

**DECLARACIÓN INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL
TERCER TRIMESTRE DE 2008**

Contenido:

1. HECHOS Y OPERACIONES SIGNIFICATIVAS

- 1.1. Resumen ejecutivo
- 1.2. Entorno de mercado
- 1.3. Área de Gestión de Suelo
- 1.4. Área de Promoción
- 1.5. Área de Patrimonio
- 1.6. Ampliación de capital
- 1.7. Resumen de acuerdos tomados en Junta General de accionistas
- 1.8. Cambios en la composición del Consejo de Administración y sus órganos de gobierno
- 1.9. Resumen de hechos relevantes
- 1.10. Evolución de plantilla
- 1.11. Evolución del valor
- 1.12. Riesgos e incertidumbres en el cuarto trimestre del año

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA SITUACIÓN FINANCIERA

- 2.1. Cuenta de Resultados Analítica
- 2.2. Evolución del endeudamiento
- 2.3. Evolución del patrimonio neto

ANEXO 1: BALANCE DE SITUACIÓN Y CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADOS A 30/09/2008

1. HECHOS Y OPERACIONES SIGNIFICATIVAS

1.1. Resumen Ejecutivo:

Resumimos los aspectos más relevantes de la actividad del Grupo en los nueve primeros meses del ejercicio recordando algunos aspectos ya mencionados en el informe de gestión intermedio del primer semestre:

- Evolución del sector y de la economía española: La actividad en los nueve primeros meses del año está condicionada por la evolución del sector inmobiliario, evolución que presenta los siguientes elementos fundamentales: (i) restricciones en el mercado financiero, (ii) pérdida de interés de la vivienda como refugio de inversión y (iii) baja en los niveles de actividad de la economía española con su efecto de retracción en la demanda. En este marco la demanda de vivienda está teniendo una contención cada vez más acusada y el mercado de suelo se encuentra en un nivel de mínimos. Esta situación se refleja en la cuenta de resultados tanto en la cifra de negocios como en el estrechamiento de los márgenes de las operaciones.

La Compañía ha acometido las medidas necesarias para desarrollar su actividad en este entorno desfavorable. En primer lugar realizando las acciones encaminadas a reforzar la estructura financiera y patrimonial que permita tener una base sólida para superar esta situación de mercado. En paralelo, asegurando los niveles de actividad que razonablemente se pueden conseguir en este entorno.

- Reestructuración de la deuda financiera: Según se indicaba en el punto anterior, una de las acciones principales de la gestión de la compañía en estos nueve meses ha sido el refuerzo de la estructura financiera. Se ha llevado a cabo un proceso de renegociación de deuda con dos hitos principales:

Novación del préstamo sindicado: El 20 de junio concluyó el proceso de renegociación del préstamo sindicado con la firma con el pool bancario de un acuerdo de refinanciación de la deuda. Con este acuerdo se ha retrasado el plazo de la primera amortización ordinaria a diciembre de 2010, se han establecido mecanismos de amortización variable voluntaria referenciada al plan de negocio de la Compañía y se ha flexibilizado el cumplimiento de ratios.

Renegociación de vencimientos del resto de la deuda: Se han renegociado los vencimientos de los créditos bilaterales, aplazando los vencimientos a los años 2010 y 2011. La totalidad de los bilaterales sin garantía están ya renegociados, al mismo tiempo que gran parte de la deuda garantizada.

- Fusión: El 17 de marzo de 2008 culminaba el proceso de fusión en el que se encontraba la Compañía. En esa fecha se inscribió la escritura de fusión en el Registro Mercantil de Valencia. Este proceso ha supuesto la integración efectiva de 19 sociedades en una única Compañía. El proceso societario ha venido acompañado por la reorganización de la estructura operativa.
- Combinaciones de negocio: La operación de fusión ha supuesto una combinación de negocios en los casos de Landscape Nózar, S.L., San Joan de Moró, S.L. y Urbehispania, S.L. El tratamiento contable de estas combinaciones de negocios ha supuesto la generación de un fondo de comercio que ha sido íntegramente deteriorado en el año. El importe del deterioro registrado en la Cuenta de Resultados es de 25,8 MM €.
- Valoración de activos: Ante la situación en que se encuentra el mercado, la Compañía, siguiendo un criterio de prudencia, solicitó a un tasador independiente una valoración de los activos en cartera de la compañía a 30 de junio de 2008. Esta tasación dio lugar al registro de unas provisiones por depreciación de existencias por un importe de 293 millones de euros que están recogidas en la Cuenta de Resultados del Grupo a 30 de septiembre de 2008. 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.

- Parámetros de actividad:

Parámetros de actividad	
	3T08
Ventas (MM €)	399
Venta de suelo (MM€)	165
Venta de suelo (ms ²)	422.974
Venta de promoción (MM €)	232
Unidades escrituradas (unidades)	871
Cartera de preventas (unidades)	785
Cartera de preventas (MM €)	209
Ventas de alquiler (MM €)	0,8
Patrimonio Neto (MM €)	443
Plantilla media	160

Si bien se desarrollan más adelante cada uno de los parámetros incluidos en este cuadro, hacemos ahora una breve mención de sus aspectos más relevantes;

Ventas: La cifra de negocios se mantiene en unos niveles similares a los del tercer trimestre de 2007 con un incremento del 7 %. En una situación de desaceleración como la actual se ha conseguido no reducir el volumen de actividad y llevar a término operaciones firmadas en años anteriores que pasaban por vencer las actuales dificultades financieras de los clientes y conseguir firmar y materializar nuevas operaciones en el año 2008.

Patrimonio neto: El Balance de la compañía tiene la suficiente solidez como para poder registrar todos los efectos no habituales comentados anteriormente y mantenerse en una situación patrimonial positiva que debe reforzarse con la parte a materializar en efectivo de la ampliación de capital prevista para el 1º trimestre de 2009.

1.2. Entorno de mercado:

Según los datos publicados por el INE se ha producido una caída en el número de transacciones de compraventa de viviendas de un 36,8 % en el mes de agosto de 2008 comparado con el de 2007. En consonancia con esta caída, las licencias de vivienda nueva han caído en el acumulado de los 9 primeros meses del año en relación con el mismo periodo del año anterior en un 69%. Esa caída en la demanda está teniendo también su efecto en las transacciones de suelo.

Entre las causas de esta “crisis del sector” podemos destacar las siguientes:

- Caída de la demanda efectiva, en la que intervienen varios factores: (i) dificultades para obtener la financiación necesaria para la compra, (ii) menor atractivo de la vivienda como refugio de inversión por la evolución de los precios, (iii) expectativas de bajada de precios y (iv) desconfianza ante la evolución de la economía española en general y del sector inmobiliario en particular.
- Endeudamiento bancario: las inmobiliarias, debido al tipo de activos con los que trabajan, tienen un alto nivel de apalancamiento. Las restricciones crediticias que se viven actualmente en el sector financiero dificulta la ejecución de nuevos proyectos y la obtención de financiación por parte de los compradores potenciales.
- Morosidad: el hecho de que algunas empresas del sector no puedan hacer frente a sus deudas provoca dos efectos. Por un lado, impagos frente a entidades bancarias que, como medida de prevención, reducen las

líneas de financiación a otras inmobiliarias; y, por otro, impagos frente a otras inmobiliarias o proveedores del sector, agravando la situación financiera de aquéllos y, en definitiva, la del propio sector.

Con todo ello, sí que se observa una demanda latente real: el interés por la adquisición de vivienda existe. Los clientes potenciales se interesan por las promociones en venta pero encuentran dificultades financieras a la hora de cerrar operaciones o prefieren demorar la decisión a la espera de una bajada de precios o un mayor avance de las obras.

1.3. Área de Gestión de Suelo:

A 30 de septiembre de 2008 las operaciones de venta de suelo totalizan 165 millones de euros, correspondientes a transmisiones de suelo residencial, industrial y logístico por un total de 422.974 ms² de edificabilidad. Esto supone un logro relevante teniendo en cuenta que las transacciones se han concentrado en los meses de mayo, junio, y julio cuando las dificultades que presenta el mercado para este tipo de operaciones se han agudizado.

En el tercer trimestre de 2008 se han producido operaciones de venta de suelo por importe de 59 millones de euros correspondientes a 55.495 ms² de edificabilidad. El suelo vendido corresponde a dos parcelas de suelo residencial en Barcelona y a dos parcelas de suelo residencial en Guadalajara.

El Grupo Afirma tiene previsto seguir realizando operaciones de realización de activos en operaciones que ofrezcan un equilibrio razonable entre rentabilidad y generación de tesorería. En ese sentido, ya en el mes de octubre se han materializado acuerdos de venta por importe de 30 MM €. Hay expectativas de materializar otras operaciones en el resto del año.

El Grupo tiene una cartera de suelo de 8,2 millones de metros cuadrados edificables repartidos entre España (3,5 millones de ms²), Rumania (0,3 millones de ms²) y Brasil (4,5 millones de ms²). Del total del suelo situado en territorio nacional el 40% es suelo finalista en condiciones de puesta en valor en el corto plazo, el 38% está en planeamiento y el 22% es rústico. Los suelos de Brasil y Rumania están en fase de planeamiento.

1.4. Área de Promoción:

Escrituración/Ventas:

Dentro de la cifra de negocios de Promoción se consideran las entregas finales de viviendas y la venta de promociones en curso. Destaca la venta en el primer semestre del edificio de oficinas Meridian, ubicado en Barcelona. El importe de la transacción ha sido de 51 millones de euros aproximadamente.

El valor de la cifra de negocios hasta septiembre, excluyendo la venta del edificio Meridian, equivale a la entrega de 871 viviendas en los nueve primeros meses del año. En el tercer trimestre del año se han entregado 188 viviendas por importe de 35 millones de euros. Actualmente varias promociones están en un hito intermedio del proceso de entregas.

Comercialización y cartera de preventas:

Si bien la caída de la demanda efectiva es una realidad, no lo es menos la existencia de una demanda latente. El interés de los potenciales compradores se manifiesta en el número de visitas y contactos con los diferentes puntos de venta. Por lo tanto, es necesario, y esta es una preocupación permanente del Equipo Directivo, el poder ofrecer a los clientes interesados en el producto fórmulas de compra que puedan resolver sus dudas o dificultades para la toma de decisión.

Por lo que respecta a la estrategia comercial, Afirma apuesta actualmente por la marca como valor principal unida a la voluntad de búsqueda de soluciones adaptadas a las necesidades de una demanda cada vez más exigente, que ha perdido la confianza en el mercado y producto inmobiliario o que tiene dificultades de acceso a una vivienda. De esta voluntad y nueva filosofía nace el "Housing Revolution" y bajo su paraguas, una batería de soluciones para sus futuros clientes.

La cartera de preventas a septiembre (contratos firmados pendientes de escrituración más reservas) es de 785 viviendas por un importe total de 209 millones de euros. En cuanto a las reservas, una parte significativa corresponde a Viviendas de Precio Tasado que, habitualmente han venido mostrando porcentajes altos de confirmación (materialización en contrato privado).

1.5. Área de Patrimonio:

Realización de activos y proyectos llave en mano:

En el mes de julio se materializa la venta de dos de las naves en patrimonio de Cataluña, la nave de Carretera de Sentmenat en Polinyà y la nave de Av. Riera en Sant Just. En total se venden 16.400 m² de techo (29.300m² de parcela) por 9,8 millones de euros.

Se encuentran en fase de definición varios proyectos logísticos que totalizan 68.000 m² de techo en 40 naves en Cataluña y Castilla-La Mancha.

Patrimonio en alquiler:

Los ingresos por arrendamientos hasta el 30 de septiembre de 2008 alcanzan los 0,8 millones de euros (0,3 millones de euros en el tercer trimestre). Se espera incrementar la participación de esta línea de ingresos en la actividad con la puesta en comercialización de viviendas en alquiler en Guadalajara, edificios dotacionales en Valencia y Cataluña y un edificio de oficinas en Valencia. La última semana de junio se inició la comercialización de un edificio de 84 viviendas en Guadalajara y que actualmente está ocupado al 22% y existen reservas firmes de alquiler en 19 viviendas más, lo que supone una ocupación del 42%. La comercialización de otros 2 edificios se iniciará cuando este primero tenga un ratio de ocupación más elevado. Está previsto que entre en patrimonio un edificio de 27 viviendas libres en Alovera. Se han realizado dos visitas al edificio para preparar la recepción del mismo a patrimonio y se está estudiando la posibilidad de pedir algún tipo de Protección Pública para facilitar su comercialización.

1.6. Ampliación de capital:

En febrero de 2008 la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó una ampliación de capital por importe de 842 millones de euros estructurada en 2 tramos, uno dinerario de 431 millones de euros, consistente en la compensación de créditos por sus titulares que a día de hoy son las sociedades Grupo Rayet, S.A. y Martibalsa, S.L.U.. El segundo tramos deberá ser suscrito mediante aportaciones dinerarias en efectivo a través de las correspondientes entidades participantes. En cualquier caso, el tramo dinerario de esta ampliación no es necesario para garantizar el cumplimiento del Plan de Negocio de Afirma fijado por los próximos 5 años.

En Consejo de Administración de Afirma en su reunión del 20 de octubre, acordó proponer a la Junta General de Accionistas la modificación de los términos de la ampliación de capital prevista. La Junta General Extraordinaria se celebrará en Valencia el próximo 27 de noviembre y tendrá en su orden del día la modificación del tipo de emisión desde los 2,07 euros actualmente aprobados a 0,48 euros por acción, lo que implica un descuento del 50% sobre el NAV por acción, que a 30 de junio de 2008 era de 0,95 euros por acción. Esta modificación mantiene el compromiso de Afirma de llevar a cabo una ampliación de capital a un precio atractivo, adaptándose a la actual situación del mercado.

1.7. Resumen de acuerdos tomados en Junta General de accionistas

Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. no ha celebrado Junta General de accionistas desde el pasado 24 de junio. Como se ha mencionado en el punto anterior se ha convocado una Junta General Extraordinaria el próximo 27 de noviembre para modificar los términos de la ampliación de capital con el fin de adaptarlos a la nueva situación de mercado.

1.8. Cambios en la composición del Consejo de Administración y sus órganos de gobierno

No se han producido cambios en el Consejo de Administración y en los órganos de gobierno de la sociedad durante el tercer trimestre del año.

1.9. Resumen de hechos relevantes publicados en CNMV en el periodo comprendido entre el 30/06/2008 y el 31/10/2008:

30/07/08- La Sociedad procede a la formalización de las garantías en relación con el contrato de Novación del contrato de financiación.

27/08/08.- La Sociedad remite la información sobre los resultados del primer semestre de 2008.

03/09/08.- Comunicación a CNMV de nombramientos en el equipo directivo de la Sociedad.

12/09/08.- La Sociedad comunica a CNMV, dadas las noticias aparecidas en prensa, que participa en un 55% en la sociedad Brasil Real Estate New Project Participações, S.A. impulsora de un proyecto turístico en Brasil que se ejecutará a largo plazo.

20/10/08.- Comunicación de acuerdos adoptados por el Consejo de Administración, relativo a la aprobación de informe de administradores, propuestas de acuerdos para la Junta y de convocatoria de Junta general Extraordinaria de Accionistas.

1.10. Evolución de la plantilla:

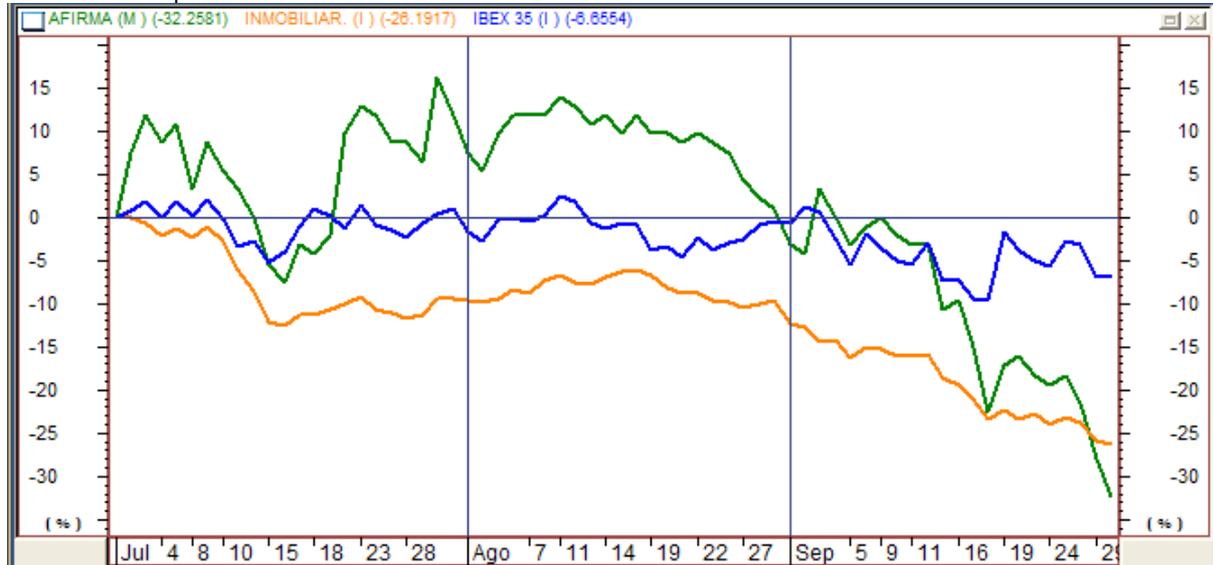
La plantilla media ha pasado de 201 empleados en el año 2007 a 160 en los nueve primeros meses de 2008. Esta variación es el resultado de los movimientos en la plantilla que se han producido tanto en 2007 como en 2008 ya que la plantilla a 31/12/2007 era de 163 personas y a 30/09/2008 de 145 personas.

La compañía está realizando una continua adecuación de sus recursos a la actividad, a través de los cambios organizativos necesarios que supongan la racionalización de la plantilla y métodos de trabajo, siendo este un proceso de evaluación continua.

1.11. Evolución del valor:

Afirma ha seguido durante el tercer trimestre la misma tendencia que la mayoría de los componentes del mercado continuo.

Julio 2008 – Septiembre 2008



No obstante el gráfico anterior muestra que Afirma ha sufrido una mayor penalización que el resto del mercado, lo que confirma una vez más, que la comunidad inversora aplica una prima de riesgo mayor a la cotización de Afirma. De hecho tras mostrar una revalorización superior a la media de mercado acabó el tercer trimestre con un mayor descenso que la media de mercado inmobiliario.

Durante los meses de julio y agosto los mercados de capitales se tomaron un ligero respiro, aún así, ni Afirma ni el Índice Inmobiliario de referencia español mostraban claros síntomas de recuperación transcurrido el mes de julio, y continuaron con su tendencia bajista a lo largo del mes de septiembre. De cualquiera de las formas, incluso el IBEX35 tras mostrar una tímida recuperación durante julio y agosto volvió a su tendencia bajista en el mes de septiembre.

El mercado continuo sigue marcando nuevos mínimos desde el inicio del año, nada sorprendente dadas las noticias que nos han venido acompañando últimamente. Teniendo en cuenta los últimos hechos acontecidos dentro del sistema financiero no se esperan síntomas de recuperación en el corto plazo.

Enero 2008 – Septiembre 2008



Cotización y Volumen de Afirma

A continuación se muestra la evolución de la cotización de Afirma a lo largo del tercer trimestre y a lo largo del año respectivamente. La cotización de Afirma ha caído en el tercer trimestre un 32% cerrando a 0,63 euros /acción.

Julio 2008 – Septiembre 2008



Enero 08 – Septiembre 08



1.12. Riesgos e incertidumbres en el cuarto trimestre del año

En el cuarto trimestre no es previsible que se produzcan cambios favorables en la evolución de la demanda y en las condiciones del mercado de financiación.

La línea de trabajo de la compañía está orientada a desenvolverse dentro de este entorno desfavorable no ya solo en el último trimestre sino en gran parte del año próximo.

Ésta es una línea de trabajo que viene desarrollándose ya en lo que llevamos de ejercicio y que ha conseguido situar la compañía en una posición mejor para afrontar la actual situación de mercado. De esta manera ha sido posible:

- Adaptar las políticas de comercialización y de producto a las necesidades que plantea el mercado, ofreciendo soluciones acordes a los problemas de los clientes potenciales.
- Alcanzar unos niveles de facturación de promoción residencial equivalentes a la entrega de 775 viviendas, minimizando el impacto retirada de algunos compradores ante las dificultades que están teniendo para conseguir la financiación necesaria para seguir adelante con la operación.
- Disponer de una cartera de preventas de 894 viviendas. Tener, además, un ritmo de entregas en curso que seguirá materializándose en los próximos meses.
- Conseguir materializar operaciones de ventas de activos (suelo y patrimonio), generadoras de caja, por valor de 225 MM € y tener comprometidas operaciones de venta a materializar en los próximos meses por otros 30 MM.
- Conseguir acuerdos de refinanciación de deuda que además, no compromete el plan de negocio dado que los activos en prenda son los que no tienen una previsión de desarrollo en el corto plazo.
- Materializar la fusión de 19 compañías tanto desde el punto de vista societario como organizativo.

Todo ello, junto con una sólida situación patrimonial de la compañía nos permite tener un alto nivel de confianza en el cumplimiento de los parámetros principales del plan de negocio de tesorería para el año 2008.

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA SITUACIÓN FINANCIERA

Como Anexo 1 se incluyen la Cuenta de Resultados y el Balance de Situación consolidados a 30/09/2008.

2.1. Cuenta de Resultados Analítica:

A continuación se incluye una versión analítica de la Cuenta de Resultados comparada con la del mismo periodo del año anterior:

<i>Importes expresados en MILES DE €</i>	3T 08	3T 07	VARIACIÓN	
			VALOR	%
TOTAL VENTAS	398.819	372.808	26.011	7,0%
Suelo	165.453	188.143	(22.689)	-12,1%
Promoción	232.218	177.402	54.816	30,9%
Patrimonio en renta	786	5.864	(5.078)	-86,6%
Otros	362	1.399	(1.037)	-74,1%
MARGEN BRUTO	16.562	26.915	-10.353	-38,5%
Otros ingresos	1.205	3.170	(1.966)	-62,0%
Gastos generales	(34.081)	(59.846)	25.765	-43,1%
Gastos de personal	(9.138)	(13.002)	3.863	-29,7%
Otros gastos de explotación	(24.943)	(46.844)	21.902	-46,8%
Resultados vta. de inmov. y participaciones	(120)	4.828	(4.948)	-102,5%
Actualización de inversiones inmov. a valor razonable	440	(942)	1.382	146,7%
EBITDA	(15.995)	(25.875)	9.880	38,2%
Amortizac. y deterior inmov. Material	(951)	(2.732)	1.781	-65,2%
Variación de provisiones de tráfico	(291.513)	(83.103)	(208.410)	250,8%
Deterioro del fondo de comercio	(25.751)	(117.968)	92.217	-78,2%
EBIT	(334.210)	(229.678)	(104.532)	-45,5%
Ingresos financieros	12.498	14.119	(1.621)	-11,5%
Gastos financieros	(83.261)	(67.122)	(16.139)	24,0%
RESULTADO FINANCIERO NETO	(70.763)	(53.002)	(17.760)	-33,5%
Resultado de Inversiones en asociadas	(10.308)	(626)	(9.682)	-1547,1%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(415.280)	(283.306)	(131.974)	-46,6%
Impuestos	221.351	27.911	193.439	693,0%
RESULTADO NETO	(193.930)	(255.395)	61.465	24,1%
Minoritarios	5.803	(34.241)	40.044	116,9%
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE	(199.732)	(221.154)	21.421	9,7%

Comentarios a los Resultados:

Cifra de negocios: Presenta un incremento del 7% basado en la actividad de Promoción que experimenta un incremento del 30,9%.

- Margen Bruto: Reducción como consecuencia del estrechamiento de los márgenes, fundamentalmente en la actividad de suelo.
- EBITDA: Experimenta un incremento del 38% debido fundamentalmente a la contención de gastos generales. Pese a que a 30/09/2008 se han registrado gastos de carácter no recurrente por importe de 3,7 MM €, los gastos generales se han reducido en 25,8 MM €.
- EBIT: En el EBIT están impactando los hechos de carácter atípico que se citaban anteriormente. Las dos partidas principales son:
 - Variación de provisiones de tráfico: De este importe, 293 MM € corresponden a la corrección valorativa realizada sobre las existencias para ajustar el coste de aquellos activos cuyo valor en libros estuviera por encima del valor de mercado según informe de experto independiente.

- Deterioro del Fondo de Comercio: Este importe corresponde a la depreciación del Fondo de Comercio generado en el registro de las combinaciones de negocio dentro del proceso de fusión.
- Resultado Financiero Neto: Dentro de este epígrafe se recoge la amortización anticipada de la comisión del préstamo sindicado original de acuerdo con el tratamiento recogido por la NIC 39, por un importe de 12 MM €.
- Resultado Antes de Impuestos: El Resultado Antes de Impuestos está, por lo tanto, afectado por varios y significativos elementos de carácter inusual por un valor total de 331 MM € (293 provisión de existencias; 26 depreciación de fondo de comercio y 12 por amortización de comisión de préstamo).
- Impuestos: El ingreso fiscal corresponde a la cancelación de impuestos diferidos y a la capitalización de créditos fiscales por el valor en que compensarán los impuestos diferidos y por un importe que es inferior a estos últimos.

2.2. Evolución del endeudamiento:

<i>Importes expresados en MILES DE €</i>	30/09/2008	31/12/2007
TOTAL DEUDA	1.534.945	1.275.710
Avales Financieros	83.933	153.960
Deuda con entidades de crédito	1.529.066	1.299.388
Otras deudas no comerciales	125.976	115.811
Activos financieros	(167.313)	(265.438)
Efectivo y otros activos líquidos	(36.719)	(28.011)

Nota sobre comparación de la información: Los valores a 30 de septiembre de 2008 y a 31/12/2007 no son directamente comparables debido a la integración derivada del proceso de fusión. En este proceso se integraron las sociedades Alramaev, S.L. y Courrent Assets, S.L., sociedades que no estaban incluidas en el perímetro de consolidación de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. Estas dos sociedades eran propietarias del 50,01 % de la filial Landscape Promocions Immobiliàries, S.L. y asumían 330.831 Miles de € del préstamo sindicado.

En la evolución del endeudamiento debe destacarse que, como consecuencia del proceso de renegociación de deuda que se ha llevado a cabo en el primer semestre, se ha producido una mejora significativa en los vencimientos de la deuda financiera en relación con la existente a 31/12/2007.

La deuda neta a 30 de septiembre se mantiene en línea con la que había a 30 de junio con un ligero descenso del 2,3%.

2.3. Evolución del patrimonio neto:

<i>Importes expresados en MILES DE €</i>	30/09/2008	31/12/2007
PATRIMONIO NETO	443.320	916.257
Capital Social	60.357	24.238
Prima de emisión	294.960	0
Acciones propias	(376)	(940)
Otros instrumentos de patrimonio	431.030	431.030
Reservas indisponibles	4.848	4.848
Otras reservas	(148.823)	85.817
Beneficios atribuidos a la sociedad dominante	(199.732)	(204.701)
Intereses minoritarios	1.056	575.965

Como consecuencia de la culminación del proceso de fusión por absorción de 13 sociedades dependientes, 3 negocios conjuntos y dos sociedades no participadas en una única compañía, se produce una ampliación de capital

de 180,6 millones de acciones de 0,20 euros de valor nominal y con una prima de emisión total de 295 millones de euros.

Dentro del patrimonio neto, la partida otros instrumentos de patrimonio incluye los préstamos participativos capitalizables en acciones correspondientes a Grupo Rayet, S.A. por importe de 280 millones de euros y a Martibalsa, S.L. por importe de 151 millones de euros.

La diferencia en la partida de reservas se genera como consecuencia del proceso de fusión

La disminución de los intereses minoritarios se genera principalmente por la absorción de las sociedades Alramaev, S.L. y Courrent Assets, S.L. (que suponen una disminución de 370 millones de euros), así como por la absorción de 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.

ANEXO I: BALANCE DE SITUACIÓN Y CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADOS A 30/09/2008

BALANCE DE SITUACIÓN A 30.09.08 DE GRUPO AFIRMA

ACTIVO	30/09/2008	31/12/2007 Auditado	% Variación	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30/09/2008	31/12/2007 Auditado	% Variación
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Fondo de comercio	-	-	-	Capital social	60.356.737	24.238.000	36.118.737
Otros activos intangibles	216.092	438.691	(222.599)	Prima de emisión de acciones	294.960.261	-	294.960.261
Inmovilizado material	25.774.540	19.682.479	6.092.061	Acciones propias	(376.000)	(939.999)	(376.000)
Inversiones inmobiliarias	61.681.332	20.284.651	41.396.681	Otros instrumentos de patrimonio	431.030.000	431.030.000	431.030.000
Inversiones en asociadas	8.870.966	9.868.473	(997.507)	Reservas indisponibles	4.847.600	4.847.600	0
Activos financieros no corrientes	35.334.252	55.858.746	(20.524.494)	Otras reservas	(148.822.748)	85.816.969	(234.639.717)
Otros activos no corrientes	5.000.000	5.596.227	(596.227)	Beneficios atribuidos a los accionistas de la Sociedad Dominante	(199.732.228)	(204.700.629)	4.968.401
Activos por impuestos diferidos	67.969.054	28.085.835	39.883.219	Dividendo a cuenta	-	-	-
Total activo no corriente	204.846.236	139.815.102	47%	Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	442.263.622	340.291.941	30%
				Intereses minoritarios	1.056.068	575.965.177	(574.909.109)
				Total patrimonio neto	443.319.690	916.257.118	-52%
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Ingresos a distribuir en varios ejercicios	47.172	47.278	(106)
				Deudas con entidades de crédito	27.439.869	9.583.499	17.856.370
				Pasivos financieros no corrientes	35.835.601	32.777.466	3.058.135
				Acreedores comerciales a largo plazo y otras cuentas a pagar	69.648.648	68.028.630	1.620.018
				Pasivos por impuestos diferidos	70.943.521	262.845.494	(191.901.973)
				Provisiones para riesgos y gastos	9.177.542	8.533.400	644.142
				Total pasivo no corriente	213.092.353	381.815.767	-44%
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Activos no corrientes mantenidos para la venta	3.200.000	-	-	Deudas con entidades de crédito	1.501.626.585	1.289.804.556	211.822.029
Existencias	1.923.334.230	2.392.101.794	(468.767.564)	Pasivos financieros corrientes	90.140.533	83.033.357	7.107.176
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	122.974.587	141.185.210	(18.210.623)	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	140.662.216	165.171.106	(24.508.890)
Activos financieros corrientes	167.312.609	265.437.713	(98.125.104)	Anticipos de clientes	47.266.553	114.048.841	(66.782.288)
Administraciones Públicas deudoras	14.107.063	42.331.416	(28.224.353)	Administraciones Públicas acreedoras	39.204.777	56.101.112	(16.896.335)
Otros activos corrientes	5.289.729	4.371.951	917.778	Otros pasivos corrientes	2.470.396	7.022.534	(4.552.138)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	36.718.649	28.011.205	8.707.444				
Total activo corriente	2.272.936.867	2.873.439.289	-21%	Total pasivo corriente	1.821.371.060	1.715.181.506	6%
TOTAL ACTIVO	2.477.783.103	3.013.254.391	-18%	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.477.783.103	3.013.254.391	-18%

CUENTA DE RESULTADOS A 30.09.08 DE GRUPO AFIRMA

CUENTA DE RESULTADOS	30/09/2008	30/09/2007	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	398.819.278	372.807.777	26.011.501
Existencias traspasadas al inmovilizado	40.476.051	4.767.472	35.708.579
Inmovilizado traspasado a existencias		(52.546.007)	52.546.007
Aprovisionamientos	(422.733.793)	(298.114.634)	(124.619.159)
Otros ingresos de explotación	934.398	3.170.490	(2.236.092)
Trabajos realizados para el propio inmovilizado	270.310	-	270.310
Variación de las provisiones de tráfico	(291.513.347)	(83.103.091)	(208.410.256)
Gastos de personal	(9.138.425)	(13.001.734)	3.863.309
Deterioro del inmovilizado	(398.403)	(946.041)	547.638
Amortización	(552.570)	(1.785.961)	1.233.391
Deterioro del fondo de comercio	(25.751.035)	(117.968.441)	92.217.406
Otros gastos de explotación	(24.942.540)	(46.844.229)	21.901.689
Resultados por venta de inmovilizado	(8.442)	399.256	(407.698)
Resultados por venta de inversiones inmobiliarias	(7.594)	0	(7.594)
Resultados por venta de participaciones en empresas del grupo	(103.940)	4.429.096	(4.533.036)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	440.191	(942.000)	1.382.191
Resultado de explotación	(334.209.861)	(229.678.047)	46%
Ingresos financieros	12.497.883	14.119.265	(1.621.382)
Gastos financieros	(83.260.743)	(67.121.646)	(16.139.097)
Resultado financiero neto	(70.762.860)	(53.002.381)	(17.760.479)
Resultado de inversiones en asociadas	(10.307.594)	(625.793)	(9.681.801)
Resultados antes de impuestos	(415.280.315)	(283.306.221)	47%
Impuestos	221.350.590	27.911.344	193.439.246
Resultado neto	(193.929.725)	(255.394.877)	-24%
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante	(199.732.228)	(221.153.495)	-10%
Intereses minoritarios	5.802.503	(34.241.382)	-117%