

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
Dirección General de Mercados
Marqués de Villamagna, 3
28001 Madrid

DON PERE GALÍ KELONEN, en su calidad de persona física representante del Presidente de la sociedad **AMCI HABITAT, S.A.**, la entidad AGRUPACIÓ MUTUA DEL COMERÇ I DE LA INDUSTRIA,

EXPONE:

1.- Que se ha recibido comunicación de la Dirección General de Mercados de fecha **7 de Abril de 2010** (registro de salida CNMV 2010039702) en la cual se requiere se informe respecto a diversas cuestiones relacionadas con el Informe Financiero Semestral correspondiente al ejercicio 2009 remitidos por la Sociedad a esa Comisión.

2.- Que en cumplimiento del requerimiento efectuado, se procede a dar la correspondiente contestación, para la cual se sigue el mismo orden y numeración de la comunicación recibida

1.1 Acuerdos alcanzados, medidas a tomar y calendario de implantación previstos por la Sociedad para restablecer el equilibrio patrimonial.

La Sociedad comunicó a esa Comisión (**Hecho Relevante de fecha 31 de Marzo de 2010**) que desde el día 31 de Marzo de 2010 sus Consejeros se encontraban en sesión permanente de Consejo de Administración a fin de cerrar definitivamente la formulación de las Cuentas Anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2009 y, en consecuencia, adoptar aquellas decisiones que correspondiese elevar a la Junta General, atendida la situación en que se encuentra la Sociedad y que el Regulador ya conoce también por diversos Hechos Relevantes publicitados al mismo y al mercado.

A la fecha, señalar que este pasado día 15 de los corrientes (y dentro del citado Consejo de Administración de fecha 31 de Marzo de 2010 no concluido) se formularon las **Cuentas Anuales individuales** de la Sociedad y se está en estos momentos en los trabajos finales de revisión para cerrar y formular, a su vez, las correspondientes al grupo consolidado.

Como ya se ha indicado en otras comunicaciones (entre ellas, los **Hechos Relevantes de fechas 15 y 18 de Marzo de 2010**, éste último de comunicación del Informe Financiero Semestral) la situación de la Sociedad y de su grupo obligan, con independencia del resultado del indicado cierre final de las Cuentas Anuales, a plantear a la Junta General una serie de medidas encaminadas a la restitución patrimonial.

Dichas medidas pueden resumirse en:

- (i) Una ampliación de capital, que podrá estar conformada en un **aumento por aportaciones dinerarias** (de accionistas y/o de terceros) y en un **aumento por aportaciones no dineraria**, es decir y para este supuesto, la capitalización de los préstamos concedidos por el accionista de referencia (AGRUPACIÓ MUTUA DEL COMERÇ I LA INDUSTRIA). Se está estudiando la oportunidad de que al aumento de capital le preceda inmediatamente antes, pero en unidad de acto, un acuerdo de reducción de capital.
- (ii) Una operación, conjunta con la anterior o no, de **subordinación**¹ de los referidos préstamos que el accionista de referencia tiene concedidos.

El Consejo de Administración de la Sociedad ha solicitado del accionista de referencia las posibilidades y medidas que se encuentra en disposición de adoptar en aras a restablecer el equilibrio patrimonial.

Dicho accionista, a través de su órgano de administración y atendido que se encuentra en un proceso de intervención administrativa, se **dirigió con fecha del pasado 17 de Marzo a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones con el fin de recabar las autorizaciones administrativas preceptivas para realizar las operaciones de capital y subordinación indicadas.**

En cualquier caso y con independencia de la fecha en la que pueda producirse la resolución de dicho Regulador, los Administradores son conscientes de que para el caso en que no se adoptaran los acuerdos en orden a las indicadas propuestas a formular a la Junta General (o éstos ejecutados, fueran insuficientes) o no se procediese a una subordinación de los préstamos concedidos, se debería, sin lugar a dudas y así se haría, plantear a los accionistas el inmediato inicio de un **proceso de disolución**, de conformidad con lo que a tal efecto se establece en los artículos 260 y 262 del TRLSA.

Si la respuesta del citado Regulador no se hubiera obtenido en la fecha en que el Consejo de Administración deba convocar la Junta General o habiéndose obtenido no fuera favorable, aquel incluirá ya en el Orden del Día la propuesta de disolución.

Los Administradores son concededores de los plazos con los que hay que contar, ya sean los de carácter societario, ya sean los que afectan al cumplimiento de las obligaciones de comunicación de información al Regulador y al mercado; si bien en estos momentos sólo se está en disposición de adelantar un **calendario de actuaciones**:

¹ Subordinación consistente en la transformación de los actuales créditos ordinarios en préstamos participativos y por tanto sometidos a la regulación especial del Real Decreto Ley 7/1996, de 7 de Junio.

- Finalización del proceso de formulación de Cuentas Anuales y de auditoría (semana del 26 de Abril de 2010).
- Convocatoria inmediata y con los trámites correspondientes de la Junta General de Accionistas para someter la aprobación de las Cuentas Anuales individuales y consolidadas, de las propuestas de medidas para la restitución patrimonial o, en su caso, de inicio del proceso de disolución y aquellos otros acuerdos que se estimarán pertinentes de someter.
- Celebración de la Junta General de Accionistas dentro de la primera semana del mes de Junio, en función del plazo legal del mes que debe existir entre la convocatoria y la efectiva celebración.

1.2 Razones que justifican el retraso en la formulación de las cuentas anuales e indique las conclusiones alcanzadas por el Consejo de Administración en su sesión permanente. En concreto, indique si la formulación de las cuentas anuales podría no realizarse bajo el principio de empresa en funcionamiento conforme se establece en la norma 23ª del Plan General de Contabilidad.

Ese Regulador es conocedor que el actual Consejo de Administración en su integridad entró en funciones en Noviembre de 2009.

Conscientes de la necesidad de determinar la situación de la Sociedad y si la misma se atendía a los estados financieros intermedios publicitados, se procedió inmediatamente a realizar una tarea completa de **revisión económica, financiera y patrimonial** de la Compañía y del grupo de sociedades participadas, lo cual incluía la realización –atendido el objeto social de las compañías- de una tasación actualizada de los inmuebles.

Este trabajo ha obligado a un enorme esfuerzo tanto del personal de la Sociedad como de los nuevos auditores mancomunados de cuentas designados (dos firmas de reconocido prestigio), ya que el objetivo inicial que se propuso el Consejo de Administración fue averiguar la real situación y, a su vez, poder adoptar las decisiones y medidas convenientes para poder garantizar la continuidad de su actividad. Por ello se ha requerido disponer de tiempo más allá del plazo del 31 de Marzo que señala la normativa societaria.

Por tanto y básicamente: **(i) el proceso de tasación de los inmuebles** del grupo consolidado realizado por terceros independientes que ha obligado a realizar, respecto a las sociedades participadas, una **mayor provisión de cartera** (6,2 millones de euros) y ha provocado un **mayor deterioro de las cuentas a cobrar** (2,5 millones de euros) y **(ii) los ajustes contra reservas**, complejos y numerosos, debidos de operar en las cuentas del ejercicio 2008, han motivado y justifican el retraso en la formulación de las Cuentas Anuales, ya que de otro modo no se estaría en condiciones de presentar a los accionistas y al mercado una imagen fiel del patrimonio social.

Las conclusiones alcanzadas a la fecha por razón de la formulación de las Cuentas Anuales individuales, pueden resumirse a los efectos de este escrito, en:

- (i) La confirmación de lo anticipado en el Informe Financiero Semestral y Informe de Gestión Intermedio y otras comunicaciones al Regulador respecto a que los resultados del ejercicio 2009 han conducido a un **patrimonio neto individual (y consolidado) negativo**; estando por tanto la Sociedad en eventual situación del artículo 163 del TRLSA y, en su caso, en **causa de disolución** del artículo 260.1.4 del TRLSA.
- (ii) Deben establecerse aquellas posibles **medidas tendentes a restablecer el equilibrio patrimonial afectado** y, en consecuencia, el Consejo de Administración planteará en próxima Junta General a los accionistas, alguna de las alternativas señaladas en el apartado anterior de este escrito.
- (iii) Sin perjuicio de lo anterior y también como se ha indicado *supra*, si las soluciones que se propongan no pudieran materializarse y por tanto no se alcanzase un reequilibrio patrimonial, el Consejo de Administración, en cumplimiento diligente de sus deberes legales propondría a la Junta General la **apertura de un proceso de disolución** de la Compañía o, en su caso si corresponde, la apertura de un proceso concursal de la Ley 22/2000.

Respecto a si la formulación de las Cuentas Anuales podría no realizarse bajo el **principio de empresa en funcionamiento** conforme se establece en la norma 23 del Plan General de Contabilidad, debe indicarse que la formulación realizada en relación al individual señala en su **Nota 2 c)** (páginas 10 a 12) que se han formulado *asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, es decir, asumiendo que la actividad de la Sociedad continuará.*

No obstante la afirmación anterior y a efectos de plena publicidad de la situación se expresan claramente en la Memoria: **(i)** los factores de riesgo que afectarían al *going concern* de la Sociedad y **(ii)** no obstante, los factores que mitigarían la duda.

Esa Comisión conoce perfectamente porque así se le ha comunicado y más adelante se comentará con más detalle, que a la fecha existen dos hechos de trascendencia que pueden afectar la continuidad de la actividad de la Sociedad como son:

- (i) El proceso iniciado en virtud del artículo 5.3 de la Ley Concursal (**Hecho Relevante de fecha 28 de Enero de 2010**, en el que se exponen los objetivos básicos de las propuestas formuladas) tendente a establecer un convenio con las entidades bancarias acreedoras que, a la fecha, nada hace pensar que no pueda alcanzarse.

A falta de un acuerdo, no obstante, la Sociedad deberá seguir el proceso iniciado al amparo del artículo 5.3 de la Ley Concursal, con las consiguientes medidas protectoras de su actividad y patrimonio que dicha Ley prevé.

- (ii) Las decisiones que pueda acordar la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones respecto a una subordinación y, en su caso, capitalización de los préstamos otorgados por el accionista de referencia. Es evidente que tales decisiones son cruciales, tanto para el proceso de restablecimiento del equilibrio patrimonial de la Sociedad como, tal como después se informa, para alcanzar el acuerdo con las entidades financieras acreedoras. En caso de negativa de dicho Regulador, la Sociedad también deberá previsiblemente seguir el proceso concursal anteriormente indicado, proceso que supondrá, igualmente, la subordinación de las deudas del accionista de referencia por imperativo legal.

En todo caso, dadas las actividades y características de los activos de la Sociedad y sus participadas, no se estima que unas Cuentas Anuales bajo principios de empresa en liquidación, difiriesen notablemente de las formuladas actualmente.

2 La Sociedad informó, en un Hecho Relevante del pasado 28 de enero, que había iniciado negociaciones para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio, conforme se establece en el artículo 5.3 de la Ley 22/2003, Concursal.

En relación a este punto, indique (2.1) Grado de avance de la propuesta, incluyendo el número e importe de adhesiones recibidas y el número e importe que son necesarios para su aceptación y **(2.2)** Si existe algún otro aspecto relevante en relación con la tramitación de esta propuesta.

Por **Hecho Relevante de fecha 24 de Noviembre de 2009** se comunicó, entre otras actuaciones de la "hoja de ruta" confeccionada por el Consejo de Administración, la intención de solicitar a las entidades bancarias acreedoras la apertura de un **proceso de negociación** para obtener carencias en el pago de intereses y en la amortización de los principales de la deuda; aperturándose con este motivo el procedimiento que establece el artículo 5.3 de la Ley Concursal.

Dicha comunicación al mercado se amplió mediante el **Hecho Relevante de fecha 28 de Enero de 2010** en el cual se explicitaban los objetivos básicos de la propuesta de acuerdo y que pasaban, entre otros, por la concesión de plazo (una carencia de tres años en el pago de intereses y principal) y solicitud de liquidez (1 millón de euros) para cubrir los déficits de tesorería para los ejercicios 2010 y 2011. El grado de aceptación de estas propuestas y avance de aceptación de las mismas es elevado, aunque en todas las entidades -excepto Caja Castilla La Mancha (CCM)- se está a la espera de la aprobación por parte de los comités respectivos.

Por el Consejo de Administración se estima que la totalidad de las entidades bancarias están en disposición de aceptar los términos propuestos para la reestructuración de la deuda que la Sociedad mantiene con cada una de ellas, siempre que la Sociedad pueda cubrir mediante garantías reales algunos de los créditos de CCM, Caja de ahorros del Mediterráneo, Banco Santander, S.A. y Caixa d'Estalvis de Catalunya, que así lo han requerido.

Para la concesión de tales garantías, en atención al estado de cargas de los bienes de la Sociedad, se requiere de la **posposición de rango de garantías hipotecarias** otorgadas anteriormente a favor del accionista de referencia, que a su vez está condicionada a que:

(i) Por parte de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones **se autorice la posposición** de tales garantías.

(ii) Una vez obtenida esa autorización se proceda en unidad de acto al **otorgamiento de las novaciones** que corresponda por parte de las entidades de crédito y a la posposición de rango de las repetidas garantías a favor de algunas de aquéllas.

3 En las notas explicativas de la información del segundo semestre de 2009, se menciona que existe un préstamo por importe de 42,8 millones de euros recibido de Agrupación Mutua.

En relación con este punto, indique: (3.1) Importe líquido efectivamente recibido en el ejercicio 2009, importe pendiente de devolución y plazos establecidos de reembolso, **(3.2)** Cuantía registrada en las partidas de balance, cuenta de resultados y estado de tesorería que se han visto afectadas por esta operación y **(3.3)** Condiciones principales del préstamo, en particular, señale el grado de subordinación, si existen períodos de carencia de principal o intereses y su posible cómputo a efectos del artículo 260 del TRLSA.

3.1.- Los importes otorgados en el ejercicio 2009 ascienden a **3.924.755,32 euros**, mientras que el importe pendiente de devolución a final del ejercicio 2009 es de **42.779.995,22 euros** (en términos de Consolidado), de los que **38.104.995,22 euros** (véase página 62 de la Memoria) corresponden a la compañía AMCI HABITAT S.A. y **4.675.000,00 euros** a la compañía GÓNDOLAS RESORT S.A. (participada en su totalidad por la primera); siendo el vencimiento de los préstamos recibidos:

	IMPORTE NOMINAL	VENCIMIENTO
AMCI HABITAT	29.975.005,00	31/12/2011
	1.745.050,00	31/12/2011
	425.000,00	30/12/2010
	1.045.000,00	31/12/2011
	500.000,00	Renovación tácita trimestral
	5.000.000,00	17/03/2011

GÓNDOLAS	4.675.000,00 €	11/01/2012
----------	----------------	------------

3.2.- Los importes de los préstamos mencionados se encuentran debidamente registrados en la contabilidad de AMCI HABITAT y de GÓNDOLAS RESORT con efectos en balance con los siguientes desgloses:

- En el pasivo de AMCI HABITAT el importe total registrado a corto plazo por préstamos recibidos de AGRUPACIÓN MUTUA es de **739.940,22 euros** y de **37.365.055,00 euros** (véase página 62 de la Memoria) en el largo plazo.
- Así mismo en la cuenta de resultados se han incorporado como gasto financiero del ejercicio la suma de **1.859.283,23 euros** (véase página 56 de la memoria).
- En cuanto a su efecto en la tesorería, en el ejercicio 2009 se ha recibido financiación neta por importe de **4.104.995,00 euros**.
- En cuanto a GÓNDOLAS RESORT, consta registrado en el pasivo a largo plazo la suma de **4.675.000 euros**.
- Este préstamo ha implicado un gasto financiero en la cuenta de explotación de **141.826,06 euros**.
- Su efecto en la tesorería ha sido aplicaciones por importe de **141.826,06 euros**.

3.3.- Todos los préstamos recibidos tiene carácter de ordinario y se relacionan a continuación:

	IMPORTE	VENCIMIENTO	INTERÉS	CUOTAS
AMCI HABITAT	29.975.005,00	31/12/2011	5%	A VENCIMIENTO
	1.745.050,00	31/12/2011	5%	A VENCIMIENTO
	425.000,00	30/12/2010	EURIBOR +2,5	A VENCIMIENTO
	1.045.000,00	31/12/2011	5%	A VENCIMIENTO
	500.000,00	Renovación tácita trimestral	EURIBOR +2,5	A VENCIMIENTO
	5.000.000,00	17/03/2011	EURIBOR +1,5	TRIMESTRALES

GÓNDOLAS	4.675.000,00	11/01/2012	EURIBOR +1,5	TRIMESTRALES
----------	--------------	------------	--------------	--------------

A los efectos del artículo 260 del TRLSA, el importe que se destinaría por el accionista de referencia a restituir los fondos propios de la Sociedad, aunque está pendiente de determinación a la vista de la respuesta de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, debería ser como mínimo el suficiente para comportar por sí solo dicho reequilibrio, con independencia de otras aportaciones que realicen otros accionistas.

4 En la cuenta de resultados del segundo semestre de 2009 han registrado unas pérdidas consolidadas de 34 millones €, cuando en la información del tercer trimestre habían registrado unas pérdidas de 6 millones de €. (4.1) Explique las circunstancias que han motivado un aumento tan elevado de las pérdidas en el cuarto trimestre de 2009 y **(4.2)** Justifique las razones para no haber registrado en periodos intermedios anteriores del ejercicio 2009, al menos, parte de dichas pérdidas.

Como ya se ha dicho anteriormente los trabajos de revisión se iniciaron en Noviembre/Diciembre de 2009.

El trabajo previo (significativamente las tasaciones de todos los activos inmobiliarios de la Sociedad y de las compañías participadas) para determinar la situación real y formular las Cuentas Anuales se ha efectuado a fecha de 31 de Diciembre de 2010, y de ello han derivado gran parte de los ajustes que se han debido realizar en los estados contables.

Así, la información intermedia del Primer Semestre del 2009 incluyó la evaluación del resultado ordinario y de la enajenación del inmovilizado, mientras que los resultados del Segundo Semestre del 2009 incorporan los **ajustes por deterioro derivados de las tasaciones de los activos inmobiliarios** (tanto de la Sociedad como de las participadas) efectuadas por expertos independientes a 31 de Diciembre de 2009, **las repercusiones en las cuentas deudoras de la Sociedad con sus participadas** que dichos ajustes provocaron a su vez (deterioros en participaciones financieras y préstamos), más **otros ajustes** que los nuevos co-audidores han considerado oportunos y que los auditores salientes no habían contemplado.

RESULTADOS AFLORADOS EN EL CUARTO TRIMESTRE A NIVEL INDIVIDUAL	
Pérdidas por deterioro de participaciones	7.598.313,35 euros
Pérdida por deterioro de cuentas deudoras	11.135.321,96 euros
Otras pérdidas por deterioros en existencias	4.066.648,49 euros

Véase la página 56 de la Memoria.

- 5 Respecto a la mención recordatoria final de su escrito, indicar que las cuestiones planteadas por esa Comisión en su comunicación del pasado día 29 de Marzo de 2010, han sido contestadas en fecha 15 de Abril de 2010 (registro de entrada CNMV *Delegació a Catalunya* 2010042265).

Finalmente este Consejo de Administración quiere clarificar su posición a fin de que ni por el Regulador, ni por el mercado pudiera haber algún tipo de duda o confusión:

- i) Los Administradores cumplirán fiel, responsable y diligentemente sus obligaciones legales de cualquier tipo con la Sociedad, los accionistas y el mercado en general; y especialmente aquellas de información y comunicación.
- ii) Ello significa que una vez revisados los estados económicos, financieros y patrimonial de la Sociedad y sus participadas, constatada la situación, analizadas las posibles alternativas para el reequilibrio patrimonial (ya anunciadas) y adoptados los acuerdos formales pertinentes se elevarán aquellas, a la mayor brevedad posible, a la Junta General de Accionistas para que esta, conforme a las reglas y normas legales correspondientes, adopte las decisiones que estime oportunas.
- iii) Cuestión distinta es que del accionista de referencia de la Sociedad dependan una serie de decisiones de influencia directa y relevante, y que al existir un proceso de intervención de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, requieren de una **autorización administrativa previa**; la cual como se ha indicado, ya ha sido solicitada por los administradores provisionales nombrados.

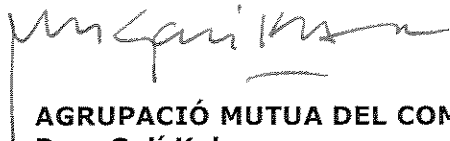
Por todo lo expuesto se **SOLICITA**:

1.- Que se tenga por presentado este escrito.

2.- Que se tengan por realizadas las manifestaciones que en el mismo se contienen y, en consecuencia, por contestados en tiempo y forma, los requerimientos de información efectuados en las comunicación de esa Dirección General de fecha 7 de Abril de 2010.

OTROSÍ DIGO: Que como complemento a cuanto se ha indicado en este escrito, se acompaña al mismo como **ANEXO**, copia de las Cuentas Anuales individuales de la Sociedad ya formuladas, indicando que en cuanto se disponga de las Cuentas Anuales consolidadas y de los correspondientes Informes de Auditoría se procederá a su comunicación, y en todo caso, antes de los plazos legales establecidos para su remisión a ese Regulador.

En la ciudad de Barcelona para la Villa de Madrid a día 18 de Abril de 2010.



AGRUPACIÓ MUTUA DEL COMERÇ I DE LA INDUSTRIA
Pere Galí Kelonen