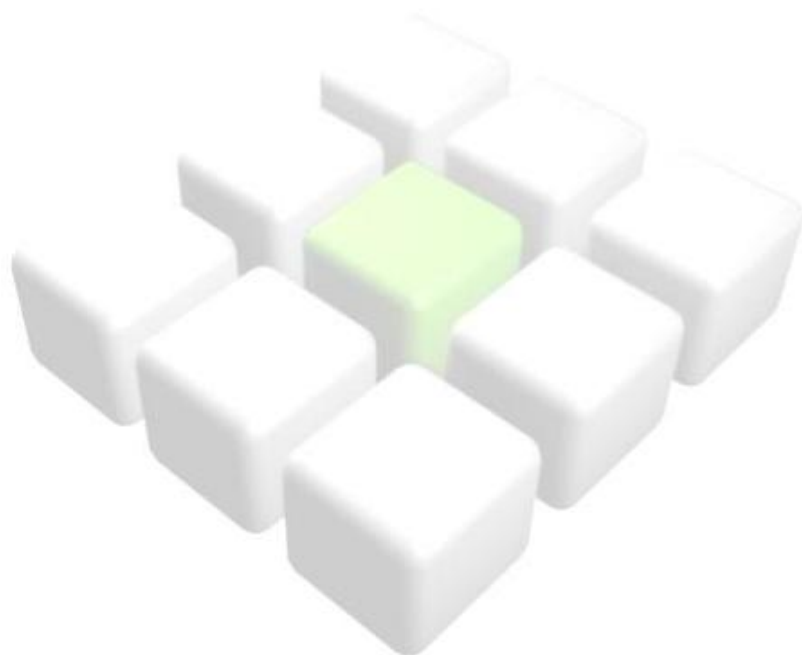


Notas explicativas

al

Informe financiero semestral correspondiente al
año 2011



INDICE:

1. PRINCIPIOS CONTABLES
2. DATOS PRINCIPALES DE RESULTADOS
3. PRINCIPALES MAGNITUDES DEL ACTIVO - FLUCTUACIONES DEL PERIODO-
4. CAPITAL
5. PRINCIPALES MAGNITUDES DEL PASIVO - FLUCTUACIONES DEL PERIODO-
6. DETALLE DE LAS PROVISIONES NO INCORPORADAS EN EL INFORME ANTERIOR DE
29/02/2012

NOTAS EXPLICATIVAS AL INFORME FINANCIERO SEMESTRAL

1- PRINCIPIOS CONTABLES

General:

El 1 Diciembre del 2011 la sociedad Amci Habitat S.A., conjuntamente con sus sociedades participadas Astone , S.L., Góndolas Resort S.L., y Desarrollos Helios S.L., procedieron a la presentación de solicitudes de concurso voluntario de acreedores. Las razones que motivaron tal decisión se fundamentan básicamente en la incontestable crisis del sector inmobiliario, actividad de todas estas sociedades, que ha provocado la parálisis del mercado y con ello no sólo la caída de los ingresos, sino el decremento del valor de los activos afectos a dicha actividad y en el caso de Amci Habitat, S.A., al deterioro del valor de sus inversiones en empresas filiales. A ello debe añadirse, la contracción del crédito bancario, motivado por la crisis financiera global y por añadidura por la aversión al riesgo de las entidades financieras al sector inmobiliario.

Los estados financieros consolidados se han elaborado conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIF). Éstos han sido elaborados de manera uniforme con respecto a las últimas cuentas anuales aprobadas.

Estados financieros individuales:

Los estados financieros individuales se han elaborado conforme al Nuevo Plan General Contable aprobado por el RD 1514/2007, por lo que uno de los aspectos a resaltar en el presente ejercicio corresponde al proceso seguido en la reestructuración del patrimonio de la sociedad.

Respecto a los procesos de reducción y aumento de capital acordados en 2010, se han venido desarrollando las correspondientes actuaciones ante los organismos reguladores para completar los requisitos legales y reglamentarios.

Dado que los aumentos no se han materializado registralmente, los Administradores – siguiendo estrictamente lo que establece el PGC- los han registrado como un pasivo corriente en el Grupo de “Situaciones transitorias de financiación” y bajo el epígrafe de “Capital emitido pendiente de suscripción (cuenta 194 del PGC), tal y como ya se ha venido informando en períodos anteriores.

No obstante y con el fin de respetar, en todo momento, la **imagen fiel del patrimonio social**, cuando menos el primer tramo del aumento de capital -por capitalización de créditos de 13.394.008 euros- y con el soporte de haber sido ya aportado

efectivamente en escritura pública, debería registrarse, bajo el epígrafe de fondos propios.

Respecto al segundo tramo de aumento de capital (hasta 5.615.892 euros) por capitalización de créditos (a realizar en la medida que no se suscribiera, total o parcialmente, el aumento de capital por aportación dineraria, recordar nuevamente aquí que sigue existiendo el compromiso del accionista aportante de materializarlo (soportado además por una autorización expresa de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones).

2- DATOS PRINCIPALES DE RESULTADOS

Los resultados consolidados de AMCI HABITAT, S.A correspondientes al ejercicio 2010 comparados con los del año 2009 en miles de euros se presentan a continuación:

Resumen Cuenta de Resultados		
<i>Miles de euros</i>	2011	2010
Total Ingresos	1.515	12.084
Resultado explotación	-14.603	4.509
Resultado antes de impuestos	-35.937	1.833
Beneficio Neto Atribuible	-5.924	1.395
Dominante	-33.486	862
Minoritarios	-2.364	533

Las ventas han experimentado un fuerte decremento respecto al ejercicio anterior y todo ello en sintonía con la situación del mercado inmobiliario y principalmente a consecuencia del segmento al que la sociedad y sus participadas se han ubicado a lo largo de los pasados ejercicios.

Las pérdidas de explotación se han producido a consecuencia de la fuerte necesidad de servicios exteriores y que finalmente han desembocado en la necesidad de acogerse a las ventajas y protección de la propia Ley Concursal.

Destacar que que del total de pérdidas un importe de 29.074.- miles de euros corresponde a la dotación de las provisiones por deterioro como resultado de la depreciación de los activos inmobiliarios y el efecto que estas han tenido sobre los fondos propios de las filiales, y la situación de concurso en la que se hallan las sociedades participadas lo que ha llevado a provisionar la cifra anteriormente comentada en inversiones en el capital de las empresas participadas y asociadas.

Así mismo, la partida correspondiente a los costes financieros por los intereses asociados al alto endeudamiento ha representado un importe por un total de 4,7 millones de euros.

3- PRINCIPALES MAGNITUDES Y FLUCTUACIONES DEL ACTIVO EN EL PERIODO 2011

3.1 ACTIVO CORRIENTE:

El detalle de las existencias del Grupo es el siguiente:

	Miles de euros	
	2011	2010
Coste	90.212	90.985
Deterioro	(17.036)	(5.565)
Valor neto contable	73.176	85.420
Anticipos de proveedores	725	725
Total existencias	72.451	86.145

Estos activos se mantienen clasificados en el epígrafe de existencias y están destinados a su venta, aunque hasta llegado el momento de la misma pueden destinarse a alquiler. La disminución corresponde a las bajas por las ventas efectuadas.

En relación a los alquileres efectuados, es de destacar el contrato suscrito con la sociedad Pierre & Vacances a través de la cual se han puesto en alquiler exclusivamente vacacional – sin restringir las posibilidades de su venta- los elementos –piezas- del consunto residencial de la Manga del Mar Meno habiéndose obtenido un alto porcentaje medio de ocupación en el período de Junio a septiembre del presente ejercicio.

La totalidad de las existencias han siendo tasadas a 31 de diciembre por sociedades independientes (TINSA y TECNITASA).

3.2 ACTIVO NO CORRIENTE:

El importe de 6.224 incluido como Activos financieros no corrientes corresponde al importe de 225 miles de euros de las participaciones en sociedades en puesta en equivalencia y a un importe de 6.000 miles de euros que corresponden a los créditos de las sociedades en puesta de equivalencia según el siguiente detalle:

	Créditos	Intereses	Provisión	TOTAL
G-56	18.719	2.235	(14.954)	6.000

3.2.3 El importe de 1.275 incluido como Activos financieros no corrientes corresponden a las participaciones en las sociedades en puesta de equivalencia según el siguiente detalle:

	Capital	Provisión	Total
G-56	2.976	(2.976)	-
Residencial Mediterráneo	3.625	(3.625)	-
Proyectos Buñol	1.100	(875)	225
			225

4- CAPITAL:

Tal y como se explica en el punto uno del presente documento, el proceso de restitución del capital social se ha llevado a cabo mediante la ampliación de capital con una prima de emisión conforme a los acuerdos adoptados en Junta General de Accionistas de fecha 15 de junio de 2010, quedando el capital social en 1.788 miles de euros y una prima de 12.724 miles de euros; asimismo se ha procedido a realizar la amortización de la totalidad de 15.097 miles Euros de la prima de emisión, así como a la reducción de capital por 15.655 miles Euros mediante la reducción del valor nominal de las acciones pasando de 3 euros acción a 0,20 euros acción. Pero sin embargo al hallarse pendientes de inscripción en el Registro Mercantil, los acuerdos anteriormente aprobados por la JGA han quedado sin materializarse en las respectivas cuentas de fondos propios habiéndose en consecuencia registrado las operaciones indicadas en el pasivo corriente como “Situaciones transitorias de financiación” bajo el epígrafe de otros pasivos financieros .

5- PRINCIPALES MAGNITUDES DEL PASIVO:

El pasivo, se distribuye y compone de las partidas y conceptos –agregados- siguientes:

	31-dic-11	
PASIVOS FINANCIEROS		
Préstamos bancarios e hipotecarios	70.695	56,70%
Acreeedores comerciales y otras cuentas	7.070	5,67%
	<u>77.765</u>	<u>62,37%</u>
Deudas con empresas asociadas y vinculadas	44.858	35,97%
Hacienda pública	1.201	0,96%
Provisiones	869	0,70%
	<u>124.693</u>	
TOTAL del pasivo		
PATRIMONIO NETO ajustado-	(35.298)	
Pasivo y Patrimonio según Balance	<u>89.395</u>	

En el total de 44.858 miles de euros se incluye el importe de 5.616 miles de euros del crédito vencido de la matriz Agrupación Mutua y que se halla previsto en la ampliación del capital en el segundo tramo.

El importe de 13.394 corresponde al crédito participativo que se ha capitalizado pero que al no haberse inscrito ha de clasificarse en otros pasivos financieros bajo el epígrafe de situaciones transitorias de financiación y en la cuenta 194 “Capital pendiente de inscribir”, y que a los efectos del cuadro anterior se presenta como más fondos propios-patrimonio.

6. DETALLE DE LAS PROVISIONES NO INCORPORADAS EN EL INFORME ANTERIOR DE 29/02/2012.

	INVERSIONES EN CAPITAL			aplicado 2011	Neto 2011	
	Coste	Provision	Neto			
Astone	2.640.455,23	(2.640.455,23)	0,00		0,00	(2.640.455,23)
Gondolas	4.339.376,28	(4.339.376,10)	0,18	(0,18)	0,00	(4.339.376,28)
Helios	682.721,00	(682.721,00)	0,00		0,00	(682.721,00)
Amci Mediterraneo	878.400,00	(313.978,00)	564.422,00	(564.422,00)	0,00	(878.400,00)
Residencial Mediterraneo	3.625.000,00	(2.574.248,00)	1.050.752,00	(1.050.752,00)	0,00	(3.625.000,00)
G56	2.975.833,80	(2.975.833,00)	0,80	(0,80)	(0,00)	(2.975.833,80)
Buñol	1.100.000,00	(874.677,00)	225.323,00		225.323,00	(874.677,00)
	16.241.786,31	(14.401.288,33)	1.840.497,98	(1.615.174,98)	225.323,00	(16.016.463,31)
	CREDITOS					
	Créditos	Provision	Neto	aplicado 2011	Neto 2011	
Astone	12.708.365,30	(4.374.826,00)	8.333.539,30	(3.721.826,28)	4.611.713,02	(8.096.652,28)
Gondolas	6.832.221,72	(3.484.542,00)	3.347.679,72	(3.347.679,72)	0,00	(6.832.221,72)
Helios	7.683.904,99	(3.205.622,40)	4.478.282,59	(4.478.282,59)	0,00	(7.683.904,99)
G56	18.719.791,67	(146.808,00)	18.572.983,67	(12.572.983,67)	6.000.000,00	(12.719.791,67)
G56 Intereses	2.234.941,20	0,00	2.234.941,20	(2.234.941,20)	0,00	(2.234.941,20)
	48.179.224,88	(11.211.798,40)	36.967.426,48	(26.355.713,46)	10.611.713,02	(37.567.511,86)
	Existencias					
	Coste	PROVISIONES	Neto	aplicado 2011	Neto 2011	
Edificio Balmes	6.338.373,43		6.338.373,43		6.338.373,43	0,00
Terreno El sarral	1.548.525,89	(86.000,00)	1.462.525,89		1.462.525,89	(86.000,00)
Montesqui Obras y gastos	2.173.608,20					
Montesqui terreno	2.695.000,00					
	4.868.608,20	(530.696,00)	4.337.912,20		4.337.912,20	(530.696,00)
Sant Llorenç d'Hortons	1.055.585,43	(400.000,00)	655.585,43		655.585,43	(400.000,00)
Anticipos proveedores	3.000,00		3.000,00		3.000,00	0,00
	13.814.092,95	(1.016.696,00)	12.797.396,95	0,00	12.797.396,95	(1.016.696,00)
	CREDITOS corto plazo					
	Créditos	Provision	Neto	aplicado 2011	Neto 2011	
Prestamos Qualta	110.000,00		110.000,00	(110.000,00)	0,00	(110.000,00)
Intereses Qualta	9.010,72		9.010,72	(9.010,72)	0,00	(9.010,72)
Prestamos Çabira	81.799,06		81.799,06	(81.799,06)	0,00	(81.799,06)
Intereses Çabira	7.759,54		7.759,54	(7.759,54)	0,00	(7.759,54)
Prestamos Residencial Mediterraneo	743.844,38		743.844,38	(743.844,38)	0,00	(743.844,38)
Intereses Residencial	151.666,27		151.666,27	(151.666,27)		(151.666,27)
	1.104.079,97	0,00	1.104.079,97	(1.104.079,97)	0,00	(1.104.079,97)
PROVISIONES POR DETERIORO		CUENTA 696		(27.970.888,44)		
PROVISIONES POR INCOBRABLES		CUENTA 699		(1.104.079,97)		
				(29.074.968,41)		

Otras provisiones que se han introducido a nivel consolidado como consecuencia de la aplicación de deterioros en existencias y que han afectado principalmente a las sociedades del grupo, han sido:

Desarrollos Helios, provisión de 8.951.626,70.- euros por deterioro en el valor del terreno en Águilas.

Amci Habitat Mediterráneo, provisión de 3.278.301,52.- euros por deterioro en el valor del terreno en Manlleu.

Góndolas Resort, Provisión de 677.230,36.- euros por deterioro en el valor de los activos en La Manga del Mar Menor.