

1. Evolución de los negocios y situación de la Sociedad y sus participadas

Gestión de activos

AMCI HABITAT S.A., como Sociedad cabecera del grupo inmobiliario de su mismo nombre, ha centrado todos sus esfuerzos durante el ejercicio 2011 en tratar de mantener, en la medida de lo posible y ante las adversas circunstancias, el máximo valor posible de sus activos.

AMCI Habitat, S.A. consolida por el método de Integración Global aquellas sociedades participadas sobre las que ejerce una gestión directa, consolidando el resto de sociedades en las que participa por el método de Puesta en Equivalencia.

Las sociedades que a la fecha del presente informe forman parte del Grupo AMCI HABITAT y por tanto consolidan con la misma son las siguientes.

Son sociedades que consolidan por el método de Integración Global:

- Góndolas Resort, S.L.U.
- Astone, S.L.U.
- Desarrollos Helios, S.L.
- AMCI Habitat Mediterráneo, S.L.

Son sociedades que consolidan por el método de Puesta en Equivalencia:

- Residencial Mediterráneo Europa, S.L.
- G56 Developments OOD
- Proyectos Buñol, S.A.

Uno de los aspectos relevantes acaecidos durante el ejercicio del año 2011 ha sido la atonía total del mercado inmobiliario y la recesión que afecta muy fuertemente al Reino de España. La Sociedad AMCI HABITAT mantiene la totalidad de su negocio en el sector inmobiliario por lo que esta situación económica ha afectado en el decurso del año 2011 de una forma muy significativa a la actividad de la compañía y de su grupo.

En consecuencia el Consejo de Administración no le ha cabido otra solución para preservar en lo posible los activos remanentes en acogerse a la protección de lo que se establece en la Ley Concursal para AMCI HABITAT, así como también para ASONE S.L.U., GÓNDOLAS RESORT, S.L.U. y DESARROLLOS HELIOS S.L.

Sin embargo, cabe indicar que la filial ASONE S.L.U., con el contrato suscrito en marzo de 2011 con la Sociedad Pierre & Vacances, ha podido llevar a cabo la actividad en el complejo vacacional de la Manga del Mar Menor mediante el alquiler y la venta de diferentes unidades. Esta situación tanto de alquiler como de venta, sujeto a las condiciones del convenio que deberá tramitarse con los acreedores se estima que, podrá, facilitar una continuidad de la Sociedad y mantener su valor como activo.

Financiación

Las circunstancias generales del mercado inmobiliario no han permitido a la Sociedad y al Grupo disponer de los medios adecuados así como tampoco refinanciar su deuda. Ello ha comportado la inmediata necesidad para tratar de proteger los activos

presentar Concurso Voluntario de la Sociedad conjuntamente con sus participadas ASONE S.L., GÓNDOLAS RESORT, S.L.U y DESARROLLOS HELIOS S.L.U.

En consecuencia y a tenor de lo mencionado, en las presentes circunstancias y atendiendo la situación Concursal del grupo las posibilidades de financiación se circunscriben a aquellas que puedan mejorarse o conseguirse en la negociación del convenio.

Respecto de las inversiones en Bulgaria y en Italia está en estudio la obtención de la propuesta de financiación adicional de la entidad financiera Búlgara para poder completar los proyectos, por lo que habrá de obtenerse financiación y ampliación del plazo de los préstamos existentes, para completar las obras, y así disponer de garantías para la recuperación de las inversiones existentes. El proyecto actualmente se halla parado. Se ha aplicado una provisión por deterioro en función de la mejor estimación según la información disponible en este momento.

Resultados y patrimonio neto

Los resultados del ejercicio, tanto por lo que respecta a la Sociedad AMCI HABITAT como al consolidado presenta un patrimonio negativo que asciende a 42.311 miles de euros a nivel individual y 48.717 miles de euros en el consolidado, siendo las pérdidas de 30.956 miles de euros y de 31.875miles de euros respectivamente.

Las pérdidas por dotaciones a las provisiones, tanto por lo que corresponde a las participaciones en sus sociedades como a los créditos concedidos a las mismas han ascendido a 29.074 miles de euros. Las estimaciones se han efectuado atendiendo tanto a las evidencias disponibles como a aquellas incertidumbres existentes en la situación actual del mercado inmobiliario y en particular al mercado en el que estuvo operando la Sociedad en los ejercicios precedentes.

El resultado de la explotación del ejercicio ha ascendido a -947,3 miles de euros y los gastos financieros netos de -934,4 miles de euros para AMCI HABITAT, siendo los resultados de Explotación consolidados de -14.605 miles de euros y los gastos financieros consolidados -4.371 miles de euros.

2. Evolución previsible de los negocios

La Sociedad y su Grupo habrán de evaluar y tomar en consideración las posibilidades que puedan generarse a tenor de la posible solución que aporte la resolución de los concursos.

Sin embargo y dada la continua atonía del mercado inmobiliario no se prevén acciones más allá de las que puedan subsistir con la actividad de alquiler y/o venta de los apartamentos de La Manga del Mar Menor y del alquiler y/o venta de los locales y parkings de la Sociedad GÓNDOLAS RESORT S.L.U., con independencia de la solución final a propuesta de los socios mayoritarios de G56 Development OOD para completar la promoción de los inmuebles de Bulgaria.

En este sentido se expone a continuación las actuaciones de correcciones valorativas por deterioro aplicadas, su justificación así como las acciones posibles en cada una de las sociedades participadas.

Uno de los aspectos fundamentales consiste en la situación en concurso de la sociedad matriz AMCI HABITAT y de las participadas, ASONE, S.L.U, GÓNDOLAS RESORT, S.L.U. Y DESARROLLO HELIOS, S.L. ello conlleva ser consecuente con esta situación en concurso, por lo que se han adoptado los ajustes que se detallan en el análisis individualizado que se incluye en el presente documento en el apartado correspondiente.

Las restantes sociedades Amci Habitat Mediterráneo (participada al 60%) y las sociedades Residencial Mediterráneo Europa, S.L. y su filial Qualta Italia (participada al 50%), G56 Development (participada al 42%) y Proyectos Buñol, S.L. (participada al 25%) para estas sociedades se ha adoptado asimismo criterios, muy conservadores pero por la naturaleza de las propias inversiones por la situación particular de cada una y de las posibilidades de recuperación de la inversión se han tratado en consecuencia y por separado cada una de ellas y se considera oportuno la aplicación del máximo rigor en la prudencia valorativa.

1. AMCI HABITAT: La justificación de las provisiones sobre la base de la mejor estimación posible en las actuales circunstancias y por supuesto en función de las evidencias disponibles se detalla a continuación:

1.1. Inversión en participadas: El detalle es el siguiente

INVERSIONES EN CAPITAL						
	Coste	Provision	Neto 2010	Aplicada 2011	Neto 2011	Total de la provisión
Asone	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)
AmciMediterraneo Residencial Mediterraneo	878.400,00	(313.978,00)	564.422,00	(564.422,00)	0,00	(878.400,00)
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)
	<u>16.241.786,31</u>	<u>(14.401.288,33)</u>	<u>1.840.497,98</u>	<u>(1.615.174,98)</u>	<u>225.323,00</u>	<u>(16.016.463,31)</u>

Sólo se mantiene un neto de 225.323 euros para la participación en Buñol. El patrimonio de Buñol –no auditado- es positivo y las pérdidas de la sociedad consolidadas por el método de puesta en equivalencia son irrelevantes (inferiores a mil euros).

1.2. Inversiones crediticias: El detalle de las mismas se presenta a continuación:

CRÉDITOS						
	Créditos	Provision	Neto	aplicado 2011	Neto 2011	
Asone	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)
	<u>48.179.224,88</u>	<u>(11.211.798,40)</u>	<u>36.967.426,48</u>	<u>(26.355.713,46)</u>	<u>10.611.713,02</u>	<u>(37.567.511,86)</u>

Uno de los aspectos fundamentales que se ha tenido en cuenta para llevar a cabo la dotación de las correcciones valorativas sobre la base de las mejores estimaciones requiere una explicación razonada para cada una de ellas:

- a) La sociedad ASONE, S.L.U dispone de un activo que está operativo y que corresponde al conjunto residencial vacacional situado en la Manga del Mar Menor, si bien la Sociedad se halla en situación de concurso, está como se ha indicado operativo, a través de un contrato de gestión con la sociedad Pierre&Vacances. El contrato estipula que ASONE, S.L.U percibirá entre un 24% y un 35% del importe de los alquileres que se lleven a cabo en el período vacacional. Con independencia la sociedad puede vender los apartamentos con entera libertad.

En base a las evidencias disponibles y debido a la posible recuperación en tiempo razonable se ha mantenido un valor posible de recuperación del crédito de 4,6 millones. Este importe supone un 36,3 % del valor del crédito inicial.

El total de ingresos por alquileres y venta ha ascendido en el 2011 a 1.311.110 euros (160.886 euros de alquileres y resto de ventas) si bien en el 2011 se ha tenido un resultado de explotación de 472 miles de euros negativos el Ebitda ha sido de 402 miles de euros negativos. En consecuencia el punto muerto habría de situarse en el umbral de 250 a 300 miles de euros lo cual se supone que podrá ser alcanzado en el 2012. En el presente ejercicio se ha estimado que podrá incrementarse el % con Pierre & Vacances y mantener el ritmo de ventas del año 2011 y reducir sensiblemente los gastos de explotación.

Cabe tener en cuenta que en el curso del año 2011, a pesar de las dificultades obvias dado el estado de la tesorería de la filial ésta pudo reintegrar un importe de 175 miles de euros.

- b) La deuda de la sociedad G56 Development SE situada en 18.920 miles de euros de capital y 2.235 miles de euros de intereses (con un total de 20.955 miles de euros y un total general de 23.931 miles de euros si se considera la participación) las mejores estimaciones que está sociedad nos ha facilitado se situarían en unos 6 millones de euros el valor de la participación, una vez completada la primera fase y en función de las ventas hasta el umbral del año 2016 y que en función de los acuerdos finales que puedan concluirse con el Bulbank.
- c) Respecto de GÓNDOLAS RESORT, S.L.U. se ha aplicado el 100 % aunque sin embargo esta sociedad al igual que ASONE, S.L.U. tendría posibilidades de devolver una parte del crédito otorgado, pero en las actuales circunstancias se prefiere estar a la espera de los acontecimientos de la solución del posible convenio concursal, y de la capacidad de negocio en un futuro de los activos existentes (locales y plazas de parking).
- d) Respecto de DESARROLLOS HELIOS, S.L. se está convencido de que no tiene capacidad de recuperación dado que además las valoraciones por la tasación de los activos han descendido en prácticamente la mitad el valor contable registrado. Es una sociedad a liquidar.

1.3. Respecto del capítulo de existencias se presenta a continuación su detalle

	Existencias			aplicado 2011	Neto 2011	
	Coste	PROVISIONES	Neto			
Edificio Balmes	6.338.373,43		6.338.373,43		6.338.373,43	0,00
Terreno El sarral Montesqui Obras y gastos	1.548.525,89	(86.000,00)	1.462.525,89		1.462.525,89	(86.000,00)
Montesquiuterrreno	2.173.608,20					
	2.695.000,00					
	4.868.608,20	(530.696,00)	4.337.912,20		4.337.912,20	(530.696,00)
SantLlorençd'Hortons Anticipos proveedores	1.055.585,43	(400.000,00)	655.585,43		655.585,43	(400.000,00)
	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)

No se ha considerado la necesidad, por el momento, de aplicar ajustes por depreciación por cuanto los valores existentes se estiman razonables máxime cuanto para el caso de los inmuebles de Balmes y de Montesqui existien propuestas de las entidades acreedoras para un pago mediante entrega del bien y cancelación de la hipoteca en ambos casos y en función de las propuestas existentes y en firme por parte de dichas entidades en el 2012 aparecería un valor neto para la sociedad de aproximadamente 200 miles de euros en ambos casos.

1.4. Las restantes participaciones en asociadas presentadas a continuación:

	CRÉDITOS corto plazo			aplicado 2011	Neto 2011	
	Créditos	Provision	Neto			
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)

No se han considerado posibilidades de recuperación de estas sociedades:

En el caso de Qualta y Residencial Mediterráneo Europa no disponemos del balance de la sociedad matriz ni tampoco de la participada que es la que tiene una promoción –parada- en Italia. En las presentes circunstancias y no teniendo el control efectivo de la sociedad se ha estimado dotar en su totalidad la inversión y los créditos.

- Amci Habitat Mediterráneo está participada en un 60% por AMCI HABITAT y un 40% por la Caja de Ahorros del Mediterráneo (CAM)) y se está en negociación para determinar la liquidación de la misma. Se ha provisionado en su totalidad la inversión y se está a la espera de los acuerdos de liquidación con la CAM.

3. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio, destacar los siguientes acontecimientos ocurridos, además del resto ya descritos en la memoria:

- a) Propuesta de adquisición de la totalidad del inmueble sito en la localidad de Montesquiu (Barcelona), lo que de llevarse a cabo dicha operación conllevaría la total cancelación de la deuda que, como crédito privilegiado especial, consta en la relación de acreedores a favor de la entidad CAIXABANK, S.A., permitiéndose obtener una determinada liquidez para AMCI HABITAT, S.A.
- b) Propuesta de adquisición de la totalidad de la finca urbana de la calle Balmes de Barcelona, lo que de llevarse a cabo dicha operación conllevaría la total cancelación de la deuda que, como crédito privilegiado especial, consta en la relación de acreedores a favor de la entidad BBVA, S.A., permitiéndose obtener una determinada liquidez para AMCI HABITAT, S.A.

4. Riesgos e incertidumbres

La situación actual de la economía continuará incidiendo durante el ejercicio 2012 de manera negativa en la actividad inmobiliaria. Al ajuste propio del sector por el alto número de viviendas en el mercado superior a la demanda existente, se añade la dura situación financiera que afecta al sector financiero, lo que hace que se haya producido un importante recorte en la concesión de préstamos para acometer las inversiones necesarias ni para la adquisición de inmuebles por parte de los posibles compradores que se ven imposibilitados de formalizar la adquisición de una vivienda.

En las presentes circunstancias, aunque la Sociedad y sus participadas realicen valoraciones y verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no puede asegurar que los activos no pudieran aparecer circunstancias significativas adversas y que afecten al valor contabilizado y que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración