

AMCI HABITAT, S.A.

Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2009 e
Informe de gestión del ejercicio 2009

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE AMCI HABITAT, S.A.

Nota	<u>Página</u>
Balances de situación	1
Cuentas de pérdidas y ganancias	3
Estados de cambios en el patrimonio neto	4
Estados de flujos de efectivo	7
Memoria de las cuentas anuales	
1 Información general	8
2 Bases de presentación	9
3 Criterios contables	15
3.1 Inmovilizado intangible	15
3.2 Inmovilizado material	15
3.3 Inversiones Inmobiliarias	16
3.4 Coste por Intereses	16
3.5 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros	16
3.6 Permutas	17
3.7 Activos Financieros	17
3.8 Derivados Financieros	18
3.9 Existencias	18
3.10 Patrimonio Neto	20
3.11 Pasivos Financieros	20
3.12 Impuestos corrientes y diferidos	20
3.13 Indemnizaciones por cese	21
3.14 Provisiones y pasivos contingentes	22
3.15 Reconocimiento Ingresos	22
3.16 Arrendamientos	23
3.17 Transacciones moneda extranjera	23
3.18 Transacciones entre partes vinculadas	24
3.19 Medioambiente	24
4 Gestión del riesgo financiero	24
4.1. Factores de riesgo financiero	24
4.2. Estimación valor razonable	26
5 Inmovilizado intangible	27
6 Inmovilizado material	28
7 Inmobiliarias	30
8 Análisis Instrumentos financieros	32
9 Inversiones en empresas del grupo y asociadas	34
10 Prestamos y partidas a cobrar	41
11 Instrumentos financieros derivados	42
12 Existencias	43
13 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	45
14 Capital y prima de emisión	45
15 Reservas y resultado de ejercicios anteriores	47
16 Resultado del ejercicio	47
17 Debitos y partidas a pagar	48
18 Impuestos diferidos	50
19 Ingresos y gastos	50
20 Impuestos sobre Beneficios y situación fiscal	53
21 Resultado Financiero	56
22 Contingencias	57
23 Compromisos	57
24 Retribución al Consejo de Administración y alta dirección	57
25 Otras operaciones con Grupo y partes vinculadas	59
26 Información sobre medio ambiente	66
27 Hechos posteriores al cierre	67
28 Honorarios de auditores de cuentas	69
Informe de gestión	70

AMCI HABITAT, S.A.
Balances de situación al 31 de diciembre de 2009 y 2008
(Expresados en Euros)

ACTIVO	NOTA	Al 31 de diciembre	
		2009	2008
ACTIVO NO CORRIENTE		2.244.632,00	37.506.522,38
Inmovilizado intangible	5	6.817,14	11.309,57
Inmovilizado material	6	42.340,88	147.755,36
Inversiones inmobiliarias	7	-	6.388.095,17
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		2.190.765,98	30.809.835,92
Instrumentos de patrimonio	9	1.460.765,98	10.164.465,98
Créditos a empresas	10	730.000,00	20.645.369,94
Inversiones financieras a largo plazo		4.708,00	149.526,36
Derivados	11	-	144.818,36
Otros activos financieros	8	4.708,00	4.708,00
ACTIVO CORRIENTE		51.413.416,31	41.146.411,62
Activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-
Existencias	12	16.602.857,45	4.804.926,74
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	2.412.656,17	637.549,06
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		5.568,00	-
Clientes, empresas del grupo y asociadas		108.354,55	93.099,40
Deudores varios		45.183,38	48.448,65
Activos por impuesto corriente	20	586.836,74	413.267,71
Otros créditos con las Administraciones Públicas	20	1.666.713,50	82.733,30
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10	25.633.337,69	29.322.948,88
Instrumentos de patrimonio		-	-
Créditos a empresas	25	25.633.337,69	29.322.948,88
Inversiones financieras a corto plazo		6.757.765,76	5.597.074,46
Créditos a empresas	10	6.757.765,76	5.497.074,46
Valores representativos de deuda		-	100.000,00
Periodificaciones a corto plazo		-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13	6.799,24	783.912,78
Total ACTIVO		53.658.048,31	78.652.934,17

AMCI HABITAT, S.A.
Balances de situación al 31 de diciembre de 2009 y 2008
(Expresados en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTA	Al 31 de diciembre	
		2009	2008
PATRIMONIO NETO		(12.459.987,76)	21.590.773,12
Fondos propios		(12.459.987,76)	21.590.773,12
Capital	14	16.773.444,00	16.773.444,00
Prima de emisión	14	15.097.873,62	15.097.873,62
Reservas	15	(8.134.279,85)	782.258,29
Acciones y participaciones en patrimonio propias	14	(332.425,00)	(77.000,00)
Resultados de ejercicios anteriores		(2.069.264,66)	-
Resultado del ejercicio	16	(33.795.335,87)	(10.985.802,79)
PASIVO NO CORRIENTE		41.469.043,00	43.268.693,00
Deudas a largo plazo		4.103.988,00	9.268.693,00
Deudas con entidades de crédito	8/17	3.961.001,00	8.979.001,00
Derivados	8/11	142.987,00	289.692,00
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8/17/25	37.365.055,00	34.000.000,00
PASIVO CORRIENTE		24.648.993,07	13.793.468,05
Deudas a corto plazo		19.774.813,24	11.861.091,93
Obligaciones y otros valores negociables			-
Deudas con entidades de crédito	8/17	15.651.561,35	11.861.091,93
Derivados	11	171.585,00	-
Otros pasivos financieros	8/17	3.951.666,89	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8/25	4.100.741,43	1.733.648,27
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	8/17	773.438,40	198.727,85
Proveedores		80.958,77	1.056,00
Acreeedores varios		594.757,91	147.189,85
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		2.507,80	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas		95.213,92	50.482,00
TOTAL PASIVO		53.658.048,31	78.652.934,17

AMCI HABITAT, S.A.

Cuentas de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios anuales terminados
el 31 de diciembre de 2009 y 2008
(Expresadas en Euros)

		Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
NOTA	2009	2008	
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	19.b	44.760,10	724.016,85
Ventas		9.000,00	-
Prestaciones de servicios		35.760,10	724.016,85
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		274.853,62	656.294,31
Trabajos realizados por la empresa para su activo		-	-
Aprovisionamientos	19.c	(791.417,99)	(462.423,42)
Consumo de mercaderías		-	-
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		-	-
Trabajos realizados por otras empresas		(219.655,99)	(462.423,42)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		(571.762,00)	-
Otros ingresos de explotación		73.694,71	101.770,84
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		73.694,71	101.770,84
Gastos de personal	19.d	(544.010,48)	(518.132,17)
Sueldos, salarios y asimilados		(458.392,42)	(439.209,48)
Cargas sociales		(85.618,06)	(78.923,69)
Provisiones		-	-
Otros gastos de explotación		(877.031,55)	(948.695,07)
Servicios exteriores	19.f	(864.796,06)	(945.696,15)
Tributos		(12.235,49)	(2.998,92)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	-
Otros gastos de gestión corriente		-	-
Amortización del inmovilizado		(64.135,66)	(65.264,11)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	19.e	(113.899,86)	(236.897,00)
Deterioros y pérdidas		(99.055,57)	(236.897,00)
Resultados por enajenaciones y otras		(14.844,29)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.997.187,11)	(749.329,77)
Ingresos financieros	21	2.170.477,06	3.559.000,60
Gastos financieros	21	(3.152.325,71)	(2.968.691,29)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	21	(646.118,36)	(251.535,10)
Diferencias de cambio		-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	21	(30.170.181,75)	(10.575.247,23)
RESULTADO FINANCIERO		(31.798.148,76)	(10.236.473,02)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(33.795.335,87)	(10.985.802,79)
Impuestos sobre beneficios	20	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(33.795.335,87)	(10.985.802,79)

AMCI HABITAT, S.A.

Estados de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008
(Expresados en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
	2009	2008
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(33.795.335,87)	(10.985.802,79)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(33.795.335,87)	(10.985.802,79)

AMCI HABITAT, S.A.

Estados de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008
(Expresados en Euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultados ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AJUSTADO 01.01.2008	16.773.444,00	15.097.873,62	(78.241,54)	(47.685,60)	-	860.499,83	32.605.890,31
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(10.985.802,79)	(10.985.802,79)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
- Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-
- Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-
- Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución del resultado	-	-	860.499,83	-	-	(860.499,83)	-
- Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	(29.314,40)	-	-	(29.314,40)
- Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-
SALDO 31.12.2008	16.773.444,00	15.097.873,62	782.258,29	(77.000,00)	-	(10.985.802,79)	21.590.773,12

AMCI HABITAT, S.A.

Estados de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008
(Expresados en Euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultados ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO 31.12.2008	16.773.444,00	15.097.873,62	782.258,29	(77.000,00)	-	(10.985.802,79)	21.590.773,12
Ajustes por cambios de criterio año 2008	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AJUSTADO 01.01.2009	16.773.444,00	15.097.873,62	782.258,29	(77.000,00)	-	(10.985.802,79)	21.590.773,12
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(33.795.335,87)	(33.795.335,87)
Operaciones con socios o propietarios							
- Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-
- Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-
- Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución del resultado	-	-	-	-	-	-	-
- Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	(255.425,00)	-	-	(255.425,00)
- Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(8.916.538,13)	-	(2.069.264,66)	10.985.802,79	-
SALDO 31.12.2009	16.773.444,00	15.097.873,62	(8.134.279,85)	(332.425,00)	(2.069.264,66)	(33.795.335,87)	(12.459.987,76)

AMCI HABITAT, S.A.
Estados de flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios anuales
terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008
(Expresados en Euros)

	NOTA	2009	2008
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	16	(33.795.335,87)	(10.985.802,79)
2. Ajustes del resultado		32.547.946,28	10.755.737,13
a) Amortización del inmovilizado (+)	5/6/7	64.135,66	65.264,11
b) Correcciones valorativas por deterioro	5/12	670.817,57	-
c) Variación de provisiones (+/-)	21	18.733.635,31	10.575.247,23
d) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	6	14.844,29	-
e) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	21	11.436.546,44	-
f) Ingresos financieros (-)	21	(2.170.477,06)	(3.359.000,60)
g) Gastos financieros (+)	21	3.152.325,71	2.968.691,29
h) Variación de valor razonable de instrumentos financieros	21	646.118,36	251.535,10
i) Otros ingresos y gastos		-	254.000,00
3. Cambios en el capital corriente		(1.003.165,91)	(2.522.236,09)
a) Existencias (+/-)	12	(335.363,77)	(326.571,65)
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)	10	(167.581,08)	392.224,03
c) Inversiones financieras (+/-)		-	(251.535,10)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	17	574.710,55	(790.884,66)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	17	(1.074.931,61)	(1.545.468,71)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.256.283,60)	(1.120.660,51)
a) Pagos por intereses (-)		(1.262.081,63)	(1.083.142,29)
b) Cobros de intereses (+)		179.367,06	30.273,69
c) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		-	(67.791,91)
d) Otros pagos (cobros) (+/-)	20	(173.569,03)	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)		(3.506.839,10)	(3.872.962,26)
B) FLUJOS DE EFCTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		(4.769.334,41)	(18.300.948,65)
a) Empresas del grupo y asociadas	9/25	(4.728.945,78)	(18.048.840,03)
b) Inmovilizado intangible		-	(13.693,47)
c) Inmovilizado material	6	(36.896,05)	(195.550,25)
d) Inversiones inmobiliarias	7	(3.492,58)	-
e) Otros activos financieros		-	(42.864,90)
7. Cobros por desinversiones (+)		4.682.253,38	-
a) Empresas del Grupo y asociadas	9/25	4.520.029,89	-
b) Inmovilizado intangible		-	-
c) Inmovilizado material	6	21.982,76	-
d) Otros activos financieros		140.240,82	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		(87.080,94)	(18.300.948,65)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(255.425,00)	(29.314,40)
a) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	14	(257.625,00)	(75.000,00)
b) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	14	2.200,00	45.685,60
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		3.072.231,50	20.506.147,81
a) Emisión		-	1.721.841,16
1. Deudas con entidades de crédito (+)		-	18.784.306,65
2. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	25	3.365.055,00	-
b) Devolución y amortización de		(292.823,50)	-
1. Deudas con entidades de crédito (-)		-	-
2. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		-	-
3. Otras deudas (-)		-	(251.535,10)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-	-
a) Dividendos		-	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)		2.816.806,50	20.476.833,41
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+8+12+D)		(777.113,54)	(1.697.077,50)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	13	783.912,78	2.480.990,28
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	13	6.799,24	783.912,78

AMCI HABITAT, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
(Expresada en Euros)

1. Información general

AMCI HABITAT, S.A. fue constituida en Barcelona el 14 de enero de 1993, bajo la denominación de Cartergrup BJP, S.A. En fecha 30 de junio de 2005, cambió dicha denominación a AMCI Promoció y Habitatge, S.A. por acuerdo de la Junta General de la compañía, elevado a público mediante escritura otorgada el 18 de julio de 2005 ante el Notario de Barcelona Don Tomás Giménez Duart. Posteriormente, por acuerdo de la Junta General de fecha 27 de junio de 2007, elevado a público mediante escritura otorgada el 13 de julio de 2007 ante el Notario de Barcelona Doña Almudena Santiago Charlán, cambió dicha denominación por la actual. Su domicilio actual se encuentra en la Avda. Gran Vía de les Corts Catalanes, 619, Ático 1ª, de Barcelona. La Sociedad se rige por sus estatutos sociales y por la vigente Ley de Sociedades Anónimas.

Su actividad consiste en la adquisición, urbanización, edificación, venta, explotación, gestión y administración de inmuebles, así como la formulación de toda clase de proyectos y estudios de investigación y desarrollo, rentabilidad y asesoramiento en todo lo concerniente al objeto social, todo ello por cuenta propia y ajena, así como la adquisición, tenencia, administración, enajenación de toda clase de títulos, valores mobiliarios, activos financieros, derechos, cuotas o participaciones en empresas individuales o sociales, todo ello por cuenta propia, excluyendo la intermediación y dejando a salvo la legislación propia del Mercado de Valores y de las Instituciones de Inversión Colectiva.

Desde el 30 de diciembre de 2005 las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el segundo mercado de la Bolsa de Barcelona. Su cotización al 31 de diciembre de 2009 (última del ejercicio 2009) fue de 5,2 euros por acción (6,52 euros al 31 de diciembre de 2008).

Según se indica más ampliamente en la Nota 9, la Sociedad posee participaciones en diversas sociedades no cotizadas dedicadas a la promoción inmobiliaria, a la explotación de inmuebles y otros negocios relacionados con los anteriores, con quienes mantiene saldos y efectúa transacciones significativas. Por ello, de acuerdo con el Real Decreto 1.815/1991 de 20 de diciembre, está obligada a formular y presentar cuentas anuales consolidadas, aunque sea dependiente de otro Grupo que a su vez presenta cuentas anuales consolidadas, por cuanto las acciones de la Sociedad, como se ha indicado anteriormente, cotizan en la bolsa de Barcelona. Las cuentas anuales adjuntas corresponden exclusivamente a las cuentas anuales individuales de AMCI Habitat, S.A. En documento a parte, la Sociedad presenta cuentas anuales consolidadas bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) al ser cotizada. De acuerdo con las cuentas anuales consolidadas preparadas conforme a las NIIF-UE, el volumen total de activos y cifra de negocio asciende a 137.795.737 euros y 6.278.324 euros respectivamente, y las pérdidas consolidadas del ejercicio y el patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante ascienden a (30.802.385) euros y (14.253.622) euros, respectivamente.

AMCI HABITAT, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
(Expresada en Euros)

Por otra parte, la Sociedad forma parte del Grupo Agrupació Mútua, cuya sociedad dominante es Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.R.P.F. cuyo domicilio social está en la Gran Vía de les Corts Catalanes, número 621, de Barcelona, que es una empresa sometida a la legislación española, que posee directa e indirectamente más del 70% del capital de la Sociedad, y que consolida las cuentas de Amci Habitat, S.A. mediante el método de integración global.

Como consecuencia de la inspección llevada a cabo a la entidad matriz por parte de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, con fecha 15 de octubre de 2009 se dictó disposición resolutive de adopción de medidas de control especial al estar incurso dicha entidad en las situaciones previstas en el artículo 39.1 apartados a), b), c) y d) del Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados. Entre las medidas adoptadas, la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, de conformidad con el artículo 39.2 apartado d) del referido Real Decreto, sustituyó provisionalmente los Órganos de Administración de la entidad matriz, nombrando el propio Organismo Regulador dos Administradores provisionales solidarios. Asimismo, con fecha 24 de noviembre de 2009 se nombraron por cooptación los actuales Administradores de la Sociedad, en cuyo momento comenzaron el análisis de las distintas operaciones realizadas por el Grupo Amci Habitat, S.A. al objeto de poder presentar unas cuentas anuales del ejercicio 2009 que reflejaran la imagen fiel de la situación de la Sociedad y que a su vez facilitaran la toma de decisiones y medidas para garantizar su continuidad futura.

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Las presentes cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, así como las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias aprobadas según O.M. de 28 de diciembre de 1994, siempre y cuando estas últimas no entren en contradicción con las establecidas en el Plan General Contable, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

Dichas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Las cuentas anuales se presentan expresadas en euros, salvo lo indicado expresamente en otra unidad.

AMCI HABITAT, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
(Expresada en Euros)

b) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los valores en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Inmovilizado

Las vidas útiles del inmovilizado se calculan bajo la estimación del periodo en que los mismos van a generar beneficios económicos para la Sociedad. Dichas vidas útiles se revisan al término de cada ejercicio anual y, si las expectativas difieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizan como un cambio de estimación contable.

Existencias

Cuando el valor de mercado de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión cuando la depreciación sea reversible. Si la depreciación fuera irreversible, se tendrá en cuenta tal circunstancia al valorar las existencias. El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes mediante metodologías de general aceptación en el sector.

c) Empresa en funcionamiento

Las presentes Cuentas Anuales han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, es decir, asumiendo que la actividad de la sociedad continuará. No obstante, existen algunas circunstancias que dificultan la capacidad de la entidad para seguir como empresa en funcionamiento, siendo compensadas por otras circunstancias que mitigan las dificultades originadas por aquellas. A continuación se enumeran ambos tipos de circunstancias o factores:

Factores causantes de duda:

- Las pérdidas acumuladas obtenidas en el presente ejercicio y anteriores. Estas pérdidas sitúan a la Compañía en el supuesto contemplado en los artículos 163 y 260 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

AMCI HABITAT, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009 (Expresada en Euros)

- Con fecha 27 de enero de 2010 el Consejo de Administración de la Sociedad adoptó el acuerdo de presentar al Juzgado de lo Mercantil la comunicación formal prevista en el artículo 5.3 de la Ley Concursal para poner en conocimiento del Órgano jurisdiccional que se habían iniciado las oportunas negociaciones con los acreedores.
- La situación general actual en el sector inmobiliario. El momento que atraviesa el sector actualmente es poco favorable y se caracteriza por una caída generalizada en la demanda y el precio que se aprecia desde el ejercicio 2008 fruto, entre otras, de la crisis financiera internacional, que ha llevado a una situación de aumento de prima en los tipos de interés, dificultad de acceso a la financiación, exceso de capacidad del sector etc.
- La Sociedad tiene otorgados avales a determinadas sociedades dependientes por importe total de 25.783 miles de euros en garantía de deudas contraídas frente a terceros. Al 31 de diciembre de 2009, se aprecia un desequilibrio patrimonial en los estados financieros de dichas sociedades dependientes y, consecuentemente, existe el riesgo de que la Sociedad deba afrontar en un futuro pasivos adicionales en relación a dichos avales.

Factores que mitigan la duda:

- La situación especial en que se encuentra la matriz última del Grupo, la Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.R.P.F. cuya intervención por parte de la Dirección General de Seguros se produjo en el mes de octubre de 2009 con el objetivo de reorganizar la inversiones realizadas en el sector inmobiliario y reducir la dependencia en este sector para, de esta manera, tratar de recuperar la financiación concedida a la sociedad y sus dependientes.
- Por acuerdo tomado en la sesión del Consejo de Administración del 24 de noviembre de 2009, informado en la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de diciembre de 2009 se presentó la propuesta a entidades financieras acreedoras de la Sociedad para alcanzar una solución global y adaptar los compromisos financieros a la situación actual del mercado y de la propia sociedad que incluía, entre otros, los siguientes objetivos:
 - Carencia en el pago de intereses y amortización de principales por un periodo de tres años.
 - Solicitud de aproximadamente un millón de euros de dinero “nuevo” para cubrir el déficit de tesorería esperado como resultado de la operativa diaria de la sociedad durante los ejercicios 2010 y 2011.
 - Creación de una Sociedad mediante la aportación de suelo apto para la construcción de vivienda de protección oficial y la capitalización de los prestamos hipotecarios asociados resultando una sociedad de capital mixto Amci Habitat, S.A. – Acreedores hipotecarios.

AMCI HABITAT, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009 (Expresada en Euros)

- La implementación de un estricto control de costes con el objetivo de racionalizar los mismos y adecuar la estructura a la nueva situación del mercado.

La citada propuesta de refinanciación permitiría, de conformidad con la Hoja de Ruta establecida, estabilizar la actividad de la Sociedad en el medio-largo plazo.

- La Sociedad se encuentra pendiente de la resolución de la Dirección General de Seguros para poder aplicar medidas que garanticen su viabilidad, entre las que se encuentran la capitalización de los préstamos existentes y/o la conversión en préstamos participativos de las deudas contraídas con el accionista mayoritario, la Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.R.P.F.

d) Comparación de la información

Las cifras contenidas en los documentos que componen estas cuentas anuales (balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de ingresos y gastos reconocidos, estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y memoria de las cuentas anuales) son totalmente comparables con las del ejercicio anterior, toda vez que han sido reexpresados los saldos de apertura tal y como se indica en el apartado f) siguiente.

e) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de ingresos y gastos reconocidos y el estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan en algunas partidas de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

f) Corrección de errores

Como consecuencia de la intervención por parte de la Dirección General de Seguros del principal accionista de la Sociedad, la Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.R.P.F., han sido nombrados por cooptación con fecha 24 de noviembre de 2009 nuevos administradores de la Sociedad con el objetivo de llevar a cabo un exhaustivo control de las inversiones inmobiliarias y una mejora del control interno de la Sociedad y de sus participadas. Como consecuencia del proceso de análisis efectuado, se han puesto de manifiesto determinadas correcciones en las cuentas anuales del ejercicio 2008 cuyo detalle comparativo se expone a continuación:

AMCI HABITAT, S.A.
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
 (Expresada en Euros)

BALANCE	CCAA 2008 iniciales	Corrección de errores	CCAA 2008 corregidas
Inversiones inmobiliarias	6.878.992,17	-490.897,00 a)	6.388.095,17
Terrenos	5.057.587,79	-	5.057.587,79
Construcciones	1.821.404,38	-490.897,00	1.330.507,38
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	39.593.496,05	-8.783.660,13 b)	30.809.835,92
Instrumentos de patrimonio	16.411.030,67	-6.246.564,69	10.164.465,98
Créditos a empresas	23.182.465,38	-2.537.095,44	20.645.369,94
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	29.416.317,30	166.625,00 d)	29.582.942,30
Créditos a empresas	29.416.317,30	166.625,00	29.582.942,30
Fondos propios	30.761.311,25	-9.170.538,13	21.590.773,12
Capital	16.773.444,00	-	16.773.444,00
Prima de emisión	15.097.873,62	-	15.097.873,62
Reservas	1.036.258,29	-254.000,00	782.258,29
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	-77.000,00	-	-77.000,00
Resultado del ejercicio	-2.069.264,66	-8.916.538,13	-10.985.802,79
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	136.121,68	62.606,00 c)	198.727,85
Proveedores	1.055,57	-	1.056,00
Acreedores varios	84.583,85	62.606,00	147.189,85
Otras deudas con las Administraciones Públicas	50.482,26	-	50.482,00
<u>Cuenta de Pérdidas y ganancias</u>			
Otros gastos de explotación	-886.089,07	-62.606,00 c)	-948.695,07
Servicios exteriores	-883.090,15	-62.606,00	-945.696,15
Tributos	-2.998,92	-	-2.998,92
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	-236.897,00 a)	-236.897,00
Deterioros y pérdidas	-	-236.897,00	-236.897,00
Ingresos financieros	3.392.375,60	166.625,00 d)	3.559.000,60
Ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros, empresas del grupo y asociadas	3.362.101,91	166.625,00	3.528.726,91
Otros ingresos financieros	30.273,69	-	30.273,69
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-1.791.587,10	-8.783.660,13 b)	-10.575.247,23
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-2.069.264,66	-8.916.538,13	-10.985.802,79

AMCI HABITAT, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009 (Expresada en Euros)

- a) Se han identificado determinados activos dentro del epígrafe de “Inversiones inmobiliarias” de la sociedad que no reunían las condiciones necesarias para ser considerados gastos capitalizables conforme a las Normas de Registro y Valoración 2ª y 10ª contenidas en la segunda parte del Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Dichos activos correspondían principalmente a gastos incurridos en la realización de estudios y proyectos que finalmente no se llevaron a cabo por no tener garantizada su viabilidad económica.
- b) Se han identificado determinados activos dentro del epígrafe de “Existencias” de distintas sociedades participadas de la Sociedad que no reunían las condiciones necesarias para ser considerados gastos capitalizables conforme a las Normas de Registro y Valoración 2ª y 10ª contenidas en la segunda parte del Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, así como a la consulta sobre “Capitalización de gastos financieros” incluida en el Boicac 75. Dichos activos correspondían principalmente a gastos financieros capitalizados. Asimismo se han identificado otros ajustes en las mencionadas sociedades participadas que han supuesto una disminución del patrimonio de dichas sociedades y consecuentemente, un mayor deterioro para la Sociedad cabecera del Grupo.

El efecto de dichos ajustes en las sociedades participadas ha supuesto una mayor provisión de cartera por importe de 6.246.564,69 euros, así como un mayor deterioro de las cuentas a cobrar de aquellas sociedades participadas que se encontraban con patrimonio negativo por importe de 2.537.095,44 euros, dado que la Sociedad mantiene préstamos y avales concedidos a algunas de sus sociedades dependientes.

- c) Atendiendo al principio contable de devengo, se ha corregido parte del gasto de auditoría del ejercicio 2008 que había sido previamente registrado como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009.
- d) Se han registrado los ingresos financieros en función del devengo y del tipo de interés estipulado en los distintos contratos de financiación mantenidos con sociedades participadas, teniendo un impacto positivo en la cuenta de resultados del ejercicio 2008 por importe de 166.125 euros.

El efecto de estos ajustes, con un impacto en el patrimonio neto, en el resultado del ejercicio y en el activo de la Sociedad del ejercicio 2008 es de (9.170.538,13) euros, (8.916.538,13) de euros y (9.107.932,13) euros, respectivamente.

Analizadas de nuevo estas operaciones, a la vista de las circunstancias y hechos acaecidos tanto en el sector como en el propio Grupo, se ha estimado procedente corregir el registro contable de dichas operaciones. Por este motivo, de conformidad con lo dispuesto el Plan General de Contabilidad, la entidad ha corregido el registro de las citadas operaciones de forma retroactiva, reexpresando la información comparativa para el ejercicio anterior.

La información comparativa referente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008 de estas Cuentas Anuales ha sido reexpresada consecuentemente.

AMCI HABITAT, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
(Expresada en Euros)

3. Criterios contables

3.1 Inmovilizado intangible

Aplicaciones informáticas

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se han incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (cinco años) siguiendo el método lineal.

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por la Sociedad, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costes directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

3.2 Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

AMCI HABITAT, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
(Expresada en Euros)

Las vidas útiles estimadas son:

	<u>Vida Útil</u>
Otras instalaciones y utillaje	8,3
Mobiliario	10
Equipos para el proceso de la información	4

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.3 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad. Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos que es de 33 años, con excepción de los terrenos que no se amortizan.

3.4 Coste por intereses

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

3.5 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida, no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

AMCI HABITAT, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
(Expresada en Euros)

Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

3.6 Permutas

Cuando un inmovilizado material, intangible o inversión inmobiliaria se adquiere mediante permuta de carácter comercial, se valora por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias entregadas a cambio, salvo cuando se dispone de evidencia más clara del activo recibido y con el límite de éste. A estos efectos, la Sociedad considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado o el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades afectadas por la permuta se ve modificado. Además, cualquiera de las diferencias anteriores debe ser significativa en relación con el valor razonable de los activos intercambiados.

Si la permuta no tuviese carácter comercial o no se puede determinar el valor razonable de los elementos de la operación, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más las contrapartidas monetarias entregadas, con el límite del valor razonable del bien recibido si es menor y siempre que se encuentre disponible.

3.7 Activos financieros

- a) Préstamos y partidas a cobrar: Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento.

No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

AMCI HABITAT, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
(Expresada en Euros)

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de la evaluación de los indicadores de deterioro. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- b) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas: Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. No obstante, cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación. Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se dan de baja.

Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido todos los riesgos de insolvencia y de mora.

3.8 Derivados financieros

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura.

En el caso de derivados que no califican para contabilidad de cobertura, las pérdidas y ganancias en el valor razonable de los mismos se reconocen inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.9 Existencias

Las existencias, compuestas por terrenos y promociones en curso, se valoran al precio de adquisición, o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El precio de adquisición incluye el consignado en escritura más todos los gastos adicionales que se produzcan hasta su puesta en condiciones de utilización o venta. El importe de los impuestos indirectos que gravan la adquisición de las existencias solo se incluyen en el precio de adquisición cuando este importe no es recuperable directamente de la Hacienda Pública.

AMCI HABITAT, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
(Expresada en Euros)

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes estimados necesarios para llevar a cabo la venta.

En particular:

- Terrenos y solares, sin edificar: se incluye en su precio de adquisición los gastos de acondicionamiento como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, así como los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva Planta, y también los gastos de inspección i levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.

Una vez iniciada la construcción se incluye en el valor de los edificios y otras construcciones el valor de coste de los terrenos y solares sobre los que se ha construido.

En el caso de terrenos, la incorporación de gastos financieros directamente atribuibles a su adquisición se efectúa hasta la puesta en condiciones de explotación, siendo esta la fecha en la que los mismos quedan disponibles para la realización de la construcción. Si no coincide en el tiempo la incorporación del terreno o solar al patrimonio de la empresa y el inicio de las obras de adaptación de los mismos se considera que durante este período se ha producido una interrupción en las obras de adaptación, no capitalizándose gastos financieras mientras dure esta situación.

- Promociones acabadas (Inmuebles): se valoran de acuerdo con el sistema de costes indicado a continuación para las promociones en curso o al precio de coste en el caso de adquisición de inmuebles ya construidos, incluyendo los costes directamente relacionados con la compra.
- Promociones en curso: se incluye en su precio de adquisición los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, la construcción de las cuales no ha finalizado. Estos costes incluyen los directamente aplicables a la construcción que hayan sido aprobados por técnicos responsables de dirección de obra, a más de todas esas instalaciones y elementos que tengan carácter de permanencia y las tasas inherentes a la construcción.

También se incluyen los gastos financieros capitalizados como parte del coste hasta la finalización del inmueble, momento a partir del cual se cargan directamente como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La capitalización de los gastos financieros cesará en el caso de producirse una interrupción en la construcción del inmueble.

Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, procederá efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión cuando la depreciación sea reversible. Si la depreciación fuera irreversible, se tendrá en cuenta tal circunstancia al valorar las existencias.

AMCI HABITAT, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
(Expresada en Euros)

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes de reconocido prestigio en el mercado.

3.10 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

3.11 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

3.12 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Sociedades es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto o ingreso por impuesto corriente como por impuesto diferido.

AMCI HABITAT, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
(Expresada en Euros)

Tanto el gasto o ingreso por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias. En cada ejercicio se evalúa su recuperación y se vuelve a evaluar la recuperación de aquellos que no se han activado.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que la Sociedad puede controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y además es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

3.13 Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

AMCI HABITAT, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
(Expresada en Euros)

3.14 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera serán necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria (Nota 23).

3.15 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la prestación de servicios.

a) **Prestación de servicios**

La Sociedad presta servicios de asesoramiento técnico y de apoyo al Grupo.

Los ingresos por asesoramiento están basados en unos cálculos relacionados con el tiempo y gastos incurridos para satisfacer dichos servicios por parte de la Sociedad, incluyendo un margen. Todos estos servicios son prestados a precio de mercado.

AMCI HABITAT, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
(Expresada en Euros)

Si surgieran circunstancias que modificaran las estimaciones iniciales de ingresos ordinarios, costes o grado de avance, se procede a revisar dichas estimaciones. Las revisiones podrían dar lugar a aumentos o disminuciones en los ingresos y costes estimados y se reflejan en la cuenta de resultados en el periodo en el que las circunstancias que han motivado dichas revisiones son conocidas por la Dirección.

b) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, la Sociedad reduce el valor contable a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo de mercado, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

3.16 Arrendamientos

a) Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

b) Cuando la Sociedad es el arrendador – Arrendamiento operativo

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

3.17 Transacciones en moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

Estas cuentas anuales se presentan en euros. El euro es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

b) Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto si se difieren en patrimonio neto como las coberturas de flujos de efectivo cualificadas y las coberturas de inversión neta cualificadas.

AMCI HABITAT, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
(Expresada en Euros)

Los cambios en el valor razonable de títulos monetarios denominados en moneda extranjera clasificados como disponibles para la venta son analizados entre diferencias de conversión resultantes de cambios en el coste amortizado del título y otros cambios en el valor contable del título. Las diferencias de conversión se reconocen en el resultado del ejercicio y otros cambios en el valor contable se reconocen en el patrimonio neto.

3.18 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

3.19 Medio ambiente

Los gastos derivados de las actuaciones empresariales encaminadas a la protección y mejora del medio ambiente se contabilizan como gasto del ejercicio en que se incurren.

Cuando dichos gastos supongan incorporaciones al inmovilizado material, cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, se contabilizan como mayor valor del inmovilizado.

4. Gestión del riesgo financiero

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio y riesgo del tipo de interés de flujos de efectivo), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera. La Sociedad emplea derivados para cubrir ciertos riesgos.

Conforme al Reglamento Interno del Comité de Auditoría, constituye una función general del mismo, entre otras, la política de control y gestión de riesgos. En este sentido, el Reglamento establece que corresponde al Comité identificar al menos los siguientes:

- a) Los distintos tipos de riesgo a los que pueda enfrentarse la Sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) La fijación del nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable.
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados en caso de que llegaran a materializarse.

AMCI HABITAT, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
(Expresada en Euros)

- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Riesgo de mercado: tipo de cambio

La Sociedad define como riesgo de divisa el efecto negativo que puede tener una fluctuación de los tipos de cambio en los resultados de las Sociedades, el patrimonio de la Sociedad o en los flujos de tesorería.

Si bien la Sociedad cuenta con una sociedad participada en Bulgaria cuya moneda oficial es la "Leva", sin que las fluctuaciones sean significativas en los últimos ejercicios, la Sociedad opera en la zona euro y, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con divisas.

Riesgo de mercado: riesgo de precio

La Sociedad se encuentra expuesta al riesgo de la variación de los precios de mercado de sus existencias, dada la situación de continuo descenso de los precios de los inmuebles en el mercado inmobiliario español y la incertidumbre/dificultad en la determinación de los mismos que, en algunos casos, actualmente no existen unos claros parámetros orientativos a la hora de valorar esta tipología de activos.

Para gestionar este riesgo la Sociedad analiza para cada una de sus promociones los precios a los cuales podrá realizar sus existencias, basándose en las valoraciones obtenidas por expertos independientes de reconocido prestigio, así como por la información generada internamente por los departamentos comerciales y de planificación.

Riesgo de mercado: tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable

La financiación externa de la Sociedad se contrata a tipo de interés variable. El detalle de los tipos de interés en la financiación externa se muestra en la Nota 17.

La financiación recibida de empresas del Grupo se contrata a un tipo fijo y variable. El detalle de los tipos de interés en la financiación recibida de empresas del Grupo se muestra en la Nota 25.

La política de control de riesgo de tipo de interés de la Sociedad es gestionada de acuerdo con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración en las que se establecen la necesidad de mantener instrumentos de cobertura que minimicen el impacto de la volatilidad de los tipos de interés.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge de efectivo y equivalentes al efectivo y depósitos con bancos e instituciones financieras, así como de clientes, incluyendo cuentas a cobrar pendientes y transacciones comprometidas.

AMCI HABITAT, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
(Expresada en Euros)

La Sociedad no ha experimentado, hasta la fecha, dificultades para recaudar las cuentas a cobrar derivadas de sus transacciones con terceros.

Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado. Dado el carácter dinámico de los negocios subyacentes, el Departamento de Tesorería de la Sociedad tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad de líneas de crédito comprometidas.

La dirección realiza un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez de la Sociedad (que comprende las disponibilidades de crédito (Nota 17) y el efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 13) en función de los flujos de efectivo esperados.

La Compañía ha conseguido hasta el momento financiar sus inversiones por medio de préstamos hipotecarios y otros créditos bancarios, así como con la financiación obtenida del principal accionista, si bien como se ha indicado en la Nota 2 c) anterior, con fecha 27 de enero de 2010 el Consejo de Administración de la Sociedad adoptó el acuerdo de presentar al Juzgado de lo Mercantil la comunicación formal prevista en el artículo 5.3 de la Ley Concursal para poner en conocimiento del Órgano jurisdiccional que se habían iniciado las oportunas negociaciones con los acreedores.

En caso de no tener acceso a financiación o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento del grupo podría quedar limitada e incluso su continuidad se vería comprometida.

4.2 Estimación del valor razonable

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

AMCI HABITAT, S.A.
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
 (Expresada en Euros)

5. Inmovilizado intangible

El movimiento de las partidas incluidas en el Inmovilizado intangible, que corresponde exclusivamente a aplicaciones informáticas, es el siguiente:

	Total
Saldo a 01.01.2008	-
Coste	102,00
Amortización acumulada	(102,00)
Saldo contable a 01.01.08	0,00
Altas	13.693,47
Bajas	-
Dotación para amortización	(2.383,90)
Saldo a 31.12.2008	11.309,57
Coste	13.795,47
Amortización acumulada	(2.485,90)
Saldo contable a 31.12.08	11.309,57
Altas	-
Bajas	-
Dotación para amortización	(4.492,43)
Saldo a 31.12.2009	6.817,14
Coste	13.795,47
Amortización acumulada	(6.978,33)
Saldo contable a 31.12.09	6.817,14

a) Inmovilizado intangible totalmente amortizado

El importe de los elementos totalmente amortizados y en uso al cierre del ejercicio 2009 asciende a 102 euros. Al 31 de diciembre de 2008 el inmovilizado intangible totalmente amortizado y en uso ascendía a 102 euros.

b) Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 no existen activos intangibles significativos sujetos a restricciones de titularidad o pignorados como garantías de pasivos.

c) Otra información

No se han capitalizado gastos financieros, no hay inmovilizado intangible en el extranjero, y el actualmente contabilizado no ha sido adquirido a empresas del grupo ni asociadas, no existiendo elementos del inmovilizado intangible que hayan sido subvencionados ni en 2009 ni en 2008.

AMCI HABITAT, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
(Expresada en Euros)

6. Inmovilizado material

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en el Inmovilizado material es el siguiente:

	Importes en euros			
	Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	Equipos proceso de información	Otro inmovilizado	Total
Saldo a 1.1.2008	50.242,76	8.121,92	99.055,57	157.420,25
Coste	59.622,37	15.026,26	99.055,57	173.704,20
Amortización acumulada	(9.379,61)	(6.904,34)	-	(16.283,95)
Pérdidas por deterioro	-	-	-	-
Saldo contable a 1.1.2008	50.242,76	8.121,92	99.055,57	157.420,25
Altas	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-
Deterioro de valor	-	-	-	-
Dotación para amortización	(4.746,60)	(4.918,29)	-	(9.664,89)
Saldo a 31.12.2008	45.496,16	3.203,63	99.055,57	147.755,36
Coste	59.622,37	15.026,26	99.055,57	173.704,20
Amortización acumulada y deterioro de valor	(14.126,21)	(11.822,63)	-	(25.948,84)
Saldo contable a 31.12.08	45.496,16	3.203,63	99.055,57	147.755,36
Altas	36.827,05	69,00	-	36.896,05
Bajas	(36.827,05)	-	-	(36.827,05)
Traspasos	-	-	-	-
Deterioro de valor	-	-	(99.055,57)	(99.055,57)
Dotación para amortización	(3.155,28)	(3.272,63)	-	(6.427,91)
Bajas de amortización	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2009	42.340,88	-	-	42.340,88
Coste	59.622,37	15.026,26	99.055,57	173.704,20
Amortización acumulada y deterioro de valor	(17.281,49)	(15.026,26)	(99.055,57)	(131.363,32)
Saldo contable a 31.12.09	42.340,88	-	-	42.340,88

a) Pérdidas por enajenación y deterioro de inmovilizado material

Durante el ejercicio 2009 se han realizado correcciones valorativas por deterioro correspondientes a otro inmovilizado material por importe de 99.055,57 euros. Adicionalmente, las bajas de inmovilizado material del ejercicio han ocasionado unas pérdidas durante el ejercicio de 14.844,29 euros. Ambos impactos por un importe total de 113.899,86 han sido reconocidos durante el ejercicio 2009 en el epígrafe de pérdidas y ganancias de Resultado por enajenaciones de inmovilizado y deterioro de valor. Ver Nota 19.e.

b) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2009 los bienes totalmente amortizados y en uso ascienden a 15.026,26 euros. Al 31 de diciembre del 2008 no existían bienes totalmente amortizados en uso.

AMCI HABITAT, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
(Expresada en Euros)

c) Inmovilizado material afecto a garantías

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 no existen elementos del inmovilizado material que se encuentren afectos a garantías hipotecarias.

d) Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

e) Bienes bajo arrendamiento operativo

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han incluido gastos por arrendamiento operativo correspondientes al alquiler de las oficinas, parking y equipos informáticos por importe de 33.952,96 euros (47.534,14 euros en 2008).

f) Otra información

No se han capitalizado gastos financieros, no hay inmovilizado material en el extranjero, y el actualmente contabilizado no ha sido adquirido a empresas del grupo ni asociadas, no contando la Sociedad con elementos de inmovilizado material que hayan sido subvencionados ni en 2009 ni en 2008.

AMCI HABITAT, S.A.
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
 (Expresada en Euros)

7. Inversiones Inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden fundamentalmente locales en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupados por la Sociedad.

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias se muestran en la tabla siguiente:

	Importes en euros		
	Terrenos	Construcciones	Total
Saldo a 01-01-2008			
Coste	4.861.335,79	1.402.346,43	6.263.682,22
Amortización acumulada	-	(17.921,98)	(17.921,98)
Valor contable	4.861.335,79	1.384.424,45	6.245.760,24
Ampliaciones y mejoras	196.252,00	-	196.252,00
Pérdidas por deterioro reconocidas en el ejercicio	-	(701,75)	(701,75)
Dotación para amortización	-	(53.215,32)	(53.215,32)
Saldo a 31-12-2008	5.057.587,79	1.330.507,38	6.388.095,17
Coste	5.057.587,79	1.401.644,68	6.459.232,47
Amortización acumulada	-	(71.137,30)	(71.137,30)
Valor contable	5.057.587,79	1.330.507,38	6.388.095,17
Ampliaciones y mejoras	-	-	-
Otras altas	-	3.492,58	3.492,58
Transferencias y traspasos (Nota 12)	(5.057.587,79)	(1.280.785,64)	(6.338.372,43)
Bajas	-	-	-
Pérdidas por deterioro reconocidas en el ejercicio	-	-	-
Reversión de pérdidas por deterioro	-	-	-
Dotación para amortización	-	(53.215,32)	(53.215,32)
Saldo a 31-12-2009	-	-	-
Coste	-	-	-
Amortización acumulada	-	-	-
Pérdidas por deterioro	-	-	-
Valor contable	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2009 se han reclasificado las inversiones inmobiliarias que se correspondían íntegramente con un edificio situado en la calle Balmes 141 de Barcelona a existencias (Nota 12), por existir un cambio en su uso evidenciado por el inicio de un desarrollo con intención de venta. El valor de tasación de este inmueble ascendió al 31 de diciembre de 2009 a 9.171.157 euros. El valor de tasación al 31 de diciembre de 2008 fue de 9.969.370 euros. Dicho activo cuenta con una superficie de 2.095 metros cuadrados, de los que aproximadamente el 55% se encuentra arrendado al 31 de diciembre de 2009 y 2008.

AMCI HABITAT, S.A.
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
 (Expresada en Euros)

Al menos al cierre del ejercicio y cuando existen indicios de deterioro por las condiciones del mercado, la Sociedad revisa que el valor razonable no sea superior al valor neto contable de las existencias e inversiones inmobiliarias basándose para ello en los informes de expertos independientes (ver Nota 3.9). La metodología estimada para el cálculo del valor razonable se basa en distintos métodos en función de la tipología del bien objeto de la tasación si bien, como norma general se utiliza el método del coste, el método de comparación o el método del descuento de flujos de caja, cuando no pudiera utilizarse el primero de ello o el segundo por no existir valores comparables.

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de estas inversiones inmobiliarias:

	Importes en euros	
	2009	2008
Ingresos por arrendamiento	73.694,71	100.855,45
Gastos directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(53.215,31)	(53.215,31)
	20.479,40	47.640,14

a) Bienes afectos a garantías

A 31 de diciembre de 2009, los terrenos y edificios clasificados como inversiones inmobiliarias, por un valor neto contable de 6.338.373,43 euros, están hipotecados como garantía de un préstamo recibido de una entidad de crédito (Nota 17).

Al 31 de diciembre de 2008, los terrenos y edificios clasificados como inversiones inmobiliarias se encontraban igualmente hipotecados como garantía del préstamo recibido de una entidad de crédito (Nota 17).

b) Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

AMCI HABITAT, S.A.
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
 (Expresada en Euros)

8. Análisis de Instrumentos Financieros

8.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 9), es el siguiente:

Importes en euros						
Activos financieros a largo plazo						
Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda				Créditos Derivados Otros	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)	-	-	-	-	734.708	20.650.077,94
Derivados (Nota 11)	-	-	-	-	-	144.818,36
	-	-	-	-	734.708	20.794.896,30

Importes en euros						
Activos financieros a corto plazo						
Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda				Créditos Derivados Otros	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	-	-	-	-	-	100.000,00
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)	-	-	-	-	34.803.759,62	35.457.572,10
	-	-	-	-	34.803.759,62	35.557.572,10
	-	-	-	-	35.538.467,62	56.352.468,40

Importes en euros						
Pasivos financieros a largo plazo						
Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables				Derivados Otros	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Débitos y partidas a pagar (Nota 17)	3.961.001,00	8.979.001,00	-	-	37.365.055,00	34.000.000,00
Derivados (Nota 11)	-	-	-	-	142.987,00	289.692,00
	3.961.001,00	8.979.001,00	-	-	37.508.042,00	34.289.692,00

Importes en euros						
Pasivos financieros a corto plazo						
Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables				Derivados Otros	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Débitos y partidas a pagar (Nota 17)	15.651.561,35	11.861.091,93	-	-	8.825.846,72	1.932.376,12
Derivados (Nota 11)	-	-	-	-	171.585,00	-
	15.651.561,35	11.861.091,93	-	-	8.997.431,72	1.932.376,12
	19.612.562,35	20.840.092,93	-	-	46.505.473,72	36.222.068,12

AMCI HABITAT, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
(Expresada en Euros)

9. Inversiones en empresas del grupo y asociadas

El movimiento del coste de las participaciones del Grupo y asociadas del ejercicio 2008 y 2009 se detalla a continuación:

	Saldo 01.01.08	Altas	Bajas	Provisión deterioro	Saldo 31.12.08
Empresas del Grupo	9.838.784,18	3.000,00		(7.099.942,00)	2.741.842,18
Asona, S.L.	2.000.000,00			(2.000.000,00)	-
Góndolas Resort, S.L.	4.339.376,28	-	-	(4.171.370,00)	168.006,28
Desarrollos Helios, S.L.	682.720,00	-	-	-	682.720,00
AMCI Habitat Mediterráneo, S.L.	878.400,00	-	-	(556.663,00)	321.737,00
Promo-llar Medición y Construcción Inmobiliaria, S.A.	1.938.287,90	3.000,00	-	(371.909,00)	1.569.378,90
Empresas Asociadas	4.499.833,80	3.861.000,00	-	(938.210,00)	7.422.623,80
Inmobiliaria Social de la Agrupació Mútua, S.L.	660.000,00	-	-	(92.777,00)	567.223,00
Residencial Mediterraneo Europa, S.L.	3.625.000,00	-	-	-	3.625.000,00
G56 Developments,,OOD	214.833,80	2.761.000,00	-	-	2.975.833,80
Proyectos Buñol 2007, S.A.	-	1.100.000,00	-	(845.433,00)	254.567,00
	14.338.617,98	3.864.000,00	-	(8.038.152,00)	10.164.465,98

	Saldo 31.12.08	Altas	Bajas	Trasposos	Provisión por deterioro	Saldo 31.12.09
Empresas del Grupo	2.741.842,18	1.031.215,25	(6.686.804,90)	5.117.426,00	(2.175.468,55)	28.209,98
Asona, S.L.	-	640.455,00	-	-	(640.455,00)	-
Góndolas Resort, S.L.	168.006,28	-	-	-	(168.006,28)	-
Desarrollos Helios, S.L.	682.720,00	-	-	-	(682.720,00)	-
AMCI Habitat Mediterráneo, S.L.	321.737,00	-	-	-	(293.527,02)	28.209,98
Promo-llar Medición y Construcción Inmobiliaria, S.A.	1.569.378,90		(6.686.804,90)	5.117.426,00	-	-
Ockeibo Construmat, S.L.	-	390.760,25	-	-	(390.760,25)	-
Empresas Asociadas	7.422.623,80	-	(567.223,00)	5.117.426,00	(5.422.844,80)	1.432.556,00
Inmobiliaria Social de la Agrupació Mútua, S.L.	567.223,00	-	(567.223,00)	-	-	-
Residencial Mediterraneo Europa, S.L.	3.625.000,00	-	-	-	(2.437.500,00)	1.187.500,00
G56 Developments OOD	2.975.833,80	-	-	-	(2.975.833,80)	-
Proyectos Buñol 2007, S.A.	254.567,00	-	-	-	(9.511,00)	245.056,00
	10.164.465,98	1.031.215,25	(7.254.027,90)	5.117.426,00	(7.598.313,35)	1.460.765,98

Un resumen del domicilio social, y de las actividades desarrolladas por las sociedades del Grupo y asociadas, es el que se indica a continuación:

Asona, S.L.

Su objeto social consiste en la adquisición, construcción, promoción, administración y disposición en general de bienes inmuebles, así como la urbanización y parcelación de terrenos, ya sea por cuenta propia o de terceros. Su domicilio social se encuentra en la calle Gran Vía de les Corts Catalanes, 619, Ático, de Barcelona. En Noviembre de 2009 AMCI Habitat, S.A. ha adquirido el 20% restante de su participación, pasando a disponer del 100% de la misma al cierre del ejercicio 2009.

AMCI HABITAT, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
(Expresada en Euros)

Góndolas Resort, S.L.

Su objeto social consiste en la construcción, promoción y venta de toda clase de edificaciones, tanto libres como de protección oficial. Su domicilio social se encuentra en el local bajo del edificio Génova de la Urbanización Las Góndolas, sito en Gran Vía, sin número, de La Manga del Mar Menor, San Javier, Murcia.

Desarrollos Helios, S.L.

Su objeto social consiste en la compra, promoción, urbanización, construcción, arrendamiento y venta de toda clase de inmuebles, así como la gestión y administración integral de tales actividades. Su domicilio social se encuentra en la Plaza Santa Catalina número 1, de Murcia.

Amci Habitat Mediterráneo, S.L.

Su objeto social consiste en la adquisición, promoción y nueva construcción, ampliación, rehabilitación y reforma de toda clase de fincas e inmuebles, tanto rústicos como urbanos, así como explotación directa o indirecta, bien mediante venta, arrendamiento, o subarrendamiento, y el asesoramiento e intermediación en tales operaciones. Su domicilio actual se encuentra en la Avda. Gran Vía de les Corts Catalanes, 619, ático, de Barcelona.

Promo Llar Mediación y Construcción Inmobiliaria, S.A.

Su objeto social consiste en la compraventa de bienes inmuebles, su arrendamiento no financiero y participar en sociedades de tipo inmobiliario. Su domicilio actual se encuentra en la Avda. Gran Vía de les Corts Catalanes, 619, ático, de Barcelona. Durante el ejercicio 2009 esta sociedad ha sido enajenada tal y como se indica en el apartado a) siguiente.

Immobilària Social de l'Agrupació Mútua, S.L.

Su objeto social consiste en la construcción en general, por cuenta propia o ajena, de toda clase de obras; la promoción de viviendas, sean libres o de protección oficial, locales comerciales, oficinas, garajes y naves industriales; la urbanización, parcelación, explotación y promoción de terrenos. Su domicilio social se encuentra en la Avda. Gran Vía de les Corts Catalanes, 619, ático, de Barcelona. Durante el ejercicio 2009 esta sociedad ha sido enajenada tal y como se indica en el apartado a) siguiente.

Residencial Mediterráneo Europa, S.L.

Su objeto social consiste en la promoción, construcción, rehabilitación de toda clase de obras, urbanizaciones, edificios y construcciones. Así como la adquisición, tenencia y disfrute, administración, explotación, enajenación de toda clase de fincas, rústicas o urbanas. Su domicilio social se encuentra en Avenida Sabino Arana, 14 16, en Bilbao.

AMCI HABITAT, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
(Expresada en Euros)

G56 Developments, OOD

Su objeto social consiste en la actividad inmobiliaria que comprende la adquisición, urbanización, edificación, venta, explotación, gestión, arrendamiento no financiero y administración de inmuebles. Su domicilio actual se encuentra en Calle Pozitano, 9 en distrito Triaditsa, en Sofía, Bulgaria.

Proyectos Buñol 2007, S.A.

Su actividad consiste en la actividad inmobiliaria: Adquisición, construcción, comercialización, explotación de todo tipo de bienes inmuebles, incluidos pisos, locales, naves o terrenos industriales o fincas rústicas, excluyendo expresamente el arrendamiento financiero de inmuebles, así como cualquier otra actividad relacionada con el mencionado objeto social. Su domicilio actual se encuentra en Gran Vía de les Corts Catalanes, 619 ático 1ª, Barcelona.

a) Transacciones realizadas durante el ejercicio

- En Mayo de 2009 se ha efectuado la capitalización de un préstamo concedido por la Sociedad a su participada Promo-llar Medición y Construcción Inmobiliaria, S.A., por un importe de 5.117.426 euros que ha supuesto un aumento en la participación en esta sociedad por dicho importe. Posteriormente, se ha procedido a la venta de la totalidad de la participación en dicha sociedad por importe de 1 euro. Como resultado de dicha venta y de los costes asociados a la misma se ha producido una pérdida de 6.798.097,41 euros que se ha reconocido en el epígrafe de Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros en la cuenta de Pérdidas y ganancias del ejercicio (Ver Nota 21).
- La Sociedad mantenía un préstamo a cobrar con la participada Inmobiliaria Social de la Agrupació Mútua, S.L.(ISAM) por importe de 6.449.060 euros. En Julio de 2009 se ha firmado entre las partes la cancelación de dicha deuda mediante la dación en pago de 2 fincas propiedad de ISAM a favor de AMCI Habitat, S.A., a las que se les otorgó un valor de 8.962.605 euros. Esta operación ha recibido el tratamiento contable de permuta de carácter comercial, valorándose al valor razonable del activo entregado. Sobre dichas fincas existe una garantía hipotecaria de unos préstamos por un importe total de 3.947.502 euros que han sido traspasados al balance de AMCI Habitat, S.A. El Impuesto sobre el Valor Añadido devengado en dicha operación por 1.434.017 euros ha sido compensado por el vendedor como parte del precio de la operación. La valoración de las fincas adquiridas mediante dación en pago ha generado una pérdida de 4.066.648,49 euros que han sido registrados en epígrafe deterioro y resultado de instrumentos financieros en la cuenta de resultados (ver Nota 21).
- Adicionalmente, en Julio de 2009 se ha realizado la venta de la participación en la sociedad ISAM por un importe de 1 euro. Dicha operación ha generado unas pérdidas de 567.223 euros que se han reconocido en el epígrafe de Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros en la cuenta de Pérdidas y ganancias del ejercicio (Ver Nota 21).

AMCI HABITAT, S.A.
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
 (Expresada en Euros)

b) Participaciones en empresas del Grupo

Nombre y domicilio	Forma jurídica	Actividad	Fracción de capital		Derechos de voto	
			Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
2009:						
Asona, S.L. / Barcelona	Sociedad Unipersonal	Operaciones Inmobiliarias	100	-	100	-
Góndolas Resort, S.L. / Murcia	Sociedad Unipersonal	Operaciones Inmobiliarias	100	-	100	-
Desarrollos Helios, S.L. / Murcia		Operaciones Inmobiliarias	68	-	68	-
AMCI Habitat Mediterráneo, S.L. / Barcelona	Sociedad Unipersonal	Operaciones Inmobiliarias	60	-	60	-
Ockeibo Construmat S.L. (*)	Sociedad Unipersonal	Operaciones Inmobiliarias	100	-	100	-
2008:						
Asona, S.L. / Barcelona		Operaciones Inmobiliarias	80	-	80	-
Góndolas Resort, S.L. / Murcia	Sociedad Unipersonal	Operaciones Inmobiliarias	100	-	100	-
Desarrollos Helios, S.L. / Murcia		Operaciones Inmobiliarias	68	-	68	-
Promo-Llar Medición y Construcción Inmobiliaria, S.A. / Barcelona	Sociedad Unipersonal	Operaciones Inmobiliarias	100	-	100	-
AMCI Habitat Mediterráneo, S.L. / Barcelona		Operaciones Inmobiliarias	60	-	60	-

(*) La sociedad Ockeibo Construmat, S.L. estaba participada indirectamente por Amci Habitat S.A. en el ejercicio 2008 a través de la sociedad Promo-Llar Medición y Construcción Inmobiliaria, S.A. Durante el ejercicio 2009 se ha adquirido dicha participación por la Sociedad por el precio de 1 euro pasando, a disponerse del 100% de la misma.

Ninguna de las empresas del Grupo en las que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa.

AMCI HABITAT, S.A.
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
 (Expresada en Euros)

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés de las empresas del Grupo al 31 de diciembre de 2009, es como sigue:

Importes en euros							
Patrimonio neto							
Sociedad	Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado explotación	Resultado ejercicio	Valor contable en la matriz	Dividendos recibidos
2009:							
Asone, S.L.	2.500.000,00	(5.387.018,74)	(2.561.762,33)	(1.254.444,95)	(2.561.762,33)	-	-
Góndolas Resort, S.L.	3.600,00	(3.656.816,34)	(2.482.546,26)	(2.602.299,54)	(2.482.546,26)	-	-
Desarrollos Helios, S.L.	1.004.000,00	(2.056.422,67)	(4.298.508,05)	(2.760.678,35)	(4.298.508,05)	-	-
Ockeibo Construmat, S.L.	3.010,00	(615.430,12)	(390.760,25)	(521,77)	(171.289,00)	-	-
Amci Habitat Mediterráneo, S.L.	1.464.000,00	(927.121,00)	(489.861,00)	(340.407,00)	(489.133,00)	28.209,98	-
						28.209,98	-

Asimismo, los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparece en las cuentas anuales no auditadas del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2008 de las empresas del Grupo han sido ajustados, dado que algunas de estas cuentas anuales han sido reexpresadas durante el ejercicio 2009 en base a la identificación de diversos errores, resultado finalmente los siguientes importes:

Importes en euros							
Patrimonio neto							
Sociedad	Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado explotación	Resultado ejercicio	Valor contable en la matriz	Dividendos recibidos
2008:							
Asone, S.L.	2.500.000,00	(4.590.193,20)	(796.824,54)	(404.649,16)	(796.824,54)	-	-
Góndolas Resort, S.L.	3.600,00	(1.861.728,45)	(1.795.087,89)	(1.127.299,06)	(1.795.087,89)	168.006,28	-
Desarrollos Helios, S.L.	1.004.000,00	(1.012.675,35)	(1.043.747,32)	(14.724,38)	(1.040.919,75)	682.720,00	-
Promo-Llar Medición y Construcción Inmobiliaria, S.A.	300.019,20	(97.098,11)	(425.690,52)	-	(425.600,52)	1.569.378,90	-
Amci Habitat Mediterráneo, S.L.	1.464.000	-	(927.849,00)	(721.405,00)	(927.121,00)	321.737,00	-
						2.741.842,18	-

AMCI HABITAT, S.A.
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
 (Expresada en Euros)

La Sociedad tiene avales concedidos a las sociedades dependientes Góndolas Resort, S.L. por importe de 8.125.000 euros, Astone, S.L. por importe de 1.120.000 euros y Desarrollos Helios S.L. por importe de 16.538.431 euros en garantía de préstamos bancarios suscritos por dichas sociedades con entidades financieras. La Sociedad no ha incurrido en contingencias en relación con las asociadas.

c) Participaciones en empresas asociadas

Nombre y domicilio	Actividad	Fracción de capital		Derechos de voto	
		Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
<u>2009:</u>					
G56 Developments, OOD	Operaciones Inmobiliarias	42	-	42	-
Residencial Mediterráneo Europa, S.L.	Operaciones Inmobiliarias	50	-	50	-
Proyectos Buñol 2007, S.A.	Operaciones Inmobiliarias	25	-	25	-
<u>2008:</u>					
Inmobiliaria Social de la Agrupació Mútua, S.L.	Operaciones Inmobiliarias	50	-	50	-
G56 Developments, OOD	Operaciones Inmobiliarias	42	-	42	-
Residencial Mediterráneo Europa, S.L.	Operaciones Inmobiliarias	45	-	45	-
Proyectos Buñol 2007, S.A.	Operaciones Inmobiliarias	25	-	25	-

Ninguna de las empresas del Grupo en las que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa.

AMCI HABITAT, S.A.
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
 (Expresada en Euros)

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés de las empresas asociadas al 31 de diciembre de 2009, es como sigue:

Sociedad	Importes en euros							
	Patrimonio neto						Valor contable en la matriz	Dividendos recibidos
	Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado explotación	Resultado ejercicio	Resultado ejercicio		
2009:								
G56 Developments, OOD	5.508.000,00	101.144,00	(7.576.528,00)	(7.559,029)	(7.576.528,00)	-	-	
Residencial Mediterráneo Europa, S.L.	2.500.000,00	2.335.940	(74.092)	(16.217,00)	(74.092,00)	1.187.500,00	-	
Proyectos Buñol 2007, S.A.	400.000,00	615.830,68	(35.608,03)	(38.723,93)	(35.608,03)	245.056,00	-	
						1.432.556,00		

Asimismo, los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparece en las cuentas anuales del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2008 de las empresas asociadas han sido ajustados, dado que algunas de estas cuentas anuales han sido reexpresadas durante el ejercicio 2009 en base a la identificación de diversos errores, resultado finalmente los siguientes importes:

Sociedad	Importes en euros							
	Patrimonio neto						Valor contable en la matriz	Dividendos recibidos
	Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado explotación	Resultado ejercicio	Resultado ejercicio		
2008:								
Inmobiliaria Social de la Agrupació Mútua, S.L.	1.200.000	(125.867,00)	(19.810,00)	1.183.349,07	(19.810)	567.223,00	-	
G56 Developments, OOD	5.508.000	477.944,00	(377.206,00)	(325.322,15)	(377.206,00)	2.975.833,80	-	
Residencial Mediterráneo Europa, S.L.	2.500.000,00	2.376.728,00	(40.788,99)	(8.567)	(40.788,00)	3.625.000,00	-	
Proyectos Buñol 2007, S.A.	400.000,00	991.922,29	(376.090,62)	(401.082,50)	(376.090,62)	254.567,00	-	
						7.422.623,80		

No existen sociedades en las que teniendo menos del 20% se concluya que existe influencia significativa y que teniendo más del 20% se pueda concluir que no existe influencia significativa.

AMCI HABITAT, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
(Expresada en Euros)

10. Préstamos y partidas a cobrar

La composición de los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es la siguiente:

	Euros	
	2009	2008
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:		
- Préstamos a empresas del grupo y asociadas (Nota 25)	730.000,00	23.182.465,38
- Créditos a Empresas	-	-
- Fianzas y depósitos	4.708,00	4.708,00
- Derivados (Nota 11)	-	144.818,36
- Provisiones por deterioro del valor (Nota 25)	-	(2.537.095,44)
	<u>734.708,00</u>	<u>20.794.896,30</u>
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
- Préstamos a empresas del Grupo y asociadas (Nota 25)	36.733.966,32	27.694.588,93
- Créditos a Empresas vinculadas (Nota 25)	5.450.090,97	5.237.080,74
- Valores representativos de deuda	-	100.000,00
- Clientes empresas vinculadas (Nota 25)	5.568,00	-
- Clientes empresas del grupo y asociadas (Nota 25)	108.354,55	93.099,40
- Deudores terceros	45.183,38	48.448,65
- Intereses a corto plazo (Nota 25)	3.879.463,56	1.888.353,37
- Otros activos con Administraciones Públicas (Nota 20)	2.253.550,24	496.001,01
- Provisiones por deterioro del valor (Nota 25)	(13.672.417,40)	-
	<u>34.803.759,62</u>	<u>35.557.572,10</u>
	<u>35.538.467,62</u>	<u>56.352.468,40</u>

Los tipos de interés efectivo sobre los préstamos a empresas del Grupo y asociadas tanto corrientes como no corrientes se especifican en la Nota 25.

Se considera que las cuentas a cobrar a clientes vencidas con antigüedad inferior a tres meses no han sufrido ningún deterioro de valor.

Los valores contables de los préstamos y partidas a cobrar están denominados en euros.

El movimiento de la provisión por deterioro de valor de los préstamos a cobrar a empresas del Grupo y Asociadas es el siguiente:

	Euros	
	2009	2008
Saldo inicial	(2.537.095,44)	-
Dotación provisión por deterioro de los créditos prestados (Nota 21)	(11.135.321,96)	(2.537.095,44)
Reversión de importes no utilizados	-	-
Saldo final	<u>(13.672.417,40)</u>	<u>(2.537.095,44)</u>

La Sociedad ha dotado una provisión por el deterioro de créditos prestados a sociedades participadas a las que avala y con las que mantiene saldos a cobrar y que presentan fondos propios negativos, corregidos por las plusvalías tácitas de las existencias.

AMCI HABITAT, S.A.
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
 (Expresada en Euros)

El reconocimiento y la reversión de las correcciones valorativas por deterioro de los préstamos a empresas del Grupo y asociadas, se han incluido en el epígrafe de “Pérdidas por deterioro de créditos a corto plazo” en la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 21).

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente.

La Sociedad no mantiene ninguna garantía como seguro.

11. Instrumentos financieros derivados

	2009		Euros 2008	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Permutas de tipo de interés – coberturas de flujos de efectivo	-	(314.572,00)	144.818,36	(289.692,00)
Total	-	(314.572,00)	144.818,36	(289.692,00)
Menos parte no corriente:				
Permutas de tipo de interés – coberturas de flujos de efectivo				
Permutas de tipo de interés – coberturas de valor Razonable				
Parte no corriente		(142.987,00)	144.818,36	(289.692,00)
Parte corriente		(171.585,00)	-	-

Los derivados mantenidos para negociar se clasifican como un activo o pasivo corriente. El valor razonable total de un derivado de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses y como un activo o pasivo corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses.

A 31 de diciembre de 2009 y 2008 la Sociedad mantiene un contrato de cobertura del tipo de interés ligado a una línea genérica de préstamos por un importe total de 6 millones de euros. El riesgo cubierto es de subidas del tipo de interés por un interés fijo de 4,36% y el vencimiento del mismo es el 30 de octubre de 2011.

Adicionalmente, tanto en 2009 como en 2008 la Sociedad tiene contratado un cap/flor de cobertura de tipo de interés ligado a una línea genérica de préstamos por un importe total de 6 millones de euros que cubre variaciones del Euribor a 12 meses superiores al 5,20% y el vencimiento del mismo es 31 de octubre de 2011.

El tratamiento de los instrumentos derivados es especulativo. Las pérdidas en el valor razonable reconocidas en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio han ascendido a 646.118,36 euros (251.535,10 euros en 2008). Nota 21.

AMCI HABITAT, S.A.
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
 (Expresada en Euros)

12. Existencias

La composición de las existencias a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es la siguiente:

	Euros	
	2009	2008
Edificios	6.338.372,13	-
Terrenos y solares	4.895.957,21	-
Obras en curso	4.868.608,20	4.593.755,74
Opciones de compra	1.071.681,91	211.171,00
Deterioro de las existencias	(571.762,00)	-
	16.602.857,45	4.804.926,74

Del importe total de existencias, 4.895.957,21 euros corresponden a existencias de ciclo largo.

El detalle de las existencias cuyo valor contable ha sido ajustado a 31 de Diciembre de 2009 es el siguiente:

	Euros		
	Coste	Deterioro	Valor Neto
Edificios	6.338.372,13	-	6.338.372,13
Terrenos y solares	4.895.957,21	-	4.895.957,21
Obras en curso	4.868.608,20	(171.762,00)	4.696.846,20
Opciones de compra	1.071.681,91	(400.000,00)	671.681,91
	17.174.619,45	(571.762,00)	16.602.857,45

El importe consignado en edificios corresponde al traspaso de inversiones inmobiliarias que se indica en la Nota 6.

Las pérdidas por deterioro del valor de las existencias contabilizadas en la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio cerrado a 31 de Diciembre de 2009 ascienden a 571.762,00 euros con el objetivo de adecuar ciertas existencias a su valor neto de realización, en base a las valoraciones llevadas a cabo al cierre del ejercicio por tasadores independientes de reconocido prestigio en el mercado. En el ejercicio 2008 no se produjo deterioro de existencias.

El movimiento de la provisión por pérdidas por deterioro de valor de las existencias es el siguiente:

	2009	2008
Saldo inicial	-	-
Dotaciones por deterioro de valor	(571.762,00)	-
Reversiones	-	-
Saldo final	(571.762,00)	-

AMCI HABITAT, S.A.
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
 (Expresada en Euros)

a) Gastos financieros capitalizados

Durante el ejercicio 2009 se capitalizaron gastos financieros en las existencias de ciclo de producción superior a un año por importe de 140.000 euros, correspondientes a la obra realizada en Montesquieu. El importe de los gastos financieros capitalizados en el ejercicio 2008 en esta misma obra ascendió a 188.958 euros.

b) Opciones de compra de existencias.

Las opciones de compra de existencias corresponden, principalmente, a un pago a cuenta por el 30% del valor de compra de un terreno situado en la localidad de Sant Llorenç d'Hortons por importe de 800.000 euros. El precio total de la compraventa asciende a 2.668.800 euros que se deberá hacer efectivo en el acto de otorgamiento de escritura pública de compraventa. El plazo para la formalización de la operación está sujeto a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación urbanística de dicho terreno. Esta opción fué cedida durante el ejercicio 2009 a AMCI Habitat, S.A. por la sociedad Inmobiliaria Social de la Agrupació Mútua, S.L., en contraprestación a la cancelación de parte la deuda existente a favor de AMCI Habitat, S.A.

c) Terrenos y solares

El epígrafe de Terrenos y solares corresponde a los terrenos de "El Sarral" y "Granada" obtenidos mediante dación en pago como contrapartida a la operación de cancelación de una deuda a cobrar con la sociedad Inmobiliaria Social de la Agrupació Mútua (Ver Nota 9).

d) Limitaciones en la disponibilidad

Se incluyen al 31 de diciembre de 2009 y 2008 inmuebles y terrenos afectos a préstamos hipotecarios registrados en el epígrafe de deudas financieras (en pasivos corrientes) por importe de:

Terrenos y solares:

	2009	2008
Existencias afectas a préstamos hipotecarios (*)	4.895.956,91	-
Préstamos hipotecarios (Ver Nota 17)	3.951.666,89	-

(*) Corresponde a los terrenos de "El Sarral" y "Granada".

Obra en curso:

	2009	2008
Existencias afectas a préstamos hipotecarios (**)	4.868.608,20	4.593.754,58
Préstamos hipotecarios (Ver Nota 17)	3.961.001,00	3.961.001,00

(**) Corresponde a la obra en curso en la localidad de Montesquieu.

AMCI HABITAT, S.A.
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
 (Expresada en Euros)

e) Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos las existencias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

f) Correcciones valorativas por deterioro de las existencias

Al igual que en las inversiones inmobiliarias, al menos al cierre del ejercicio y cuando existen indicios de deterioro por las condiciones del mercado, la Sociedad revisa que el valor razonable no sea superior al valor neto contable de las existencias basándose para ello en los informes de expertos independientes (ver Nota 3.9). La metodología estimada para el cálculo del valor razonable se basa en distintos métodos en función de la tipología del bien objeto de la tasación si bien, como norma general se utiliza el método del coste, el método de comparación o el método del descuento de flujos de caja, cuando no pudiera utilizarse el primero de ello o el segundo por no existir valores comparables.

13. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

	Importes en euros	
	2009	2008
Tesorería	6.799,24	783.912,78
Otros activos líquidos equivalentes	-	-
	6.799,24	783.912,78

A efectos del estado de flujos de efectivo, el efectivo o equivalentes incluye:

	Importes en euros	
	2009	2008
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.010,46	783.912,78
Descubiertos bancarios	(1.211,22)	-
	6.799,24	783.912,78

14. Capital y prima de emisión

a) Capital

	Importes en euros	
	2009	2008
Capital escriturado	16.773.444,00	16.773.444,00
	16.773.444,00	16.773.444,00

AMCI HABITAT, S.A.
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
 (Expresada en Euros)

El capital escriturado se compone de 5.591.148 acciones ordinarias al portador (nominativas; representadas por medio de anotaciones en cuenta) de 3 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Desde el 30 de diciembre de 2005, las acciones de la Sociedad cotizan en el mercado secundario de la Bolsa de Barcelona.

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las mismas.

Al 31 de diciembre de 2009 las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

<u>Sociedad</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>Porcentaje de Participación</u>
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.R.P.F.	3.939.415	70,46%

b) Prima de emisión de acciones

Esta reserva se originó como consecuencia de las ampliaciones de capital efectuadas en los ejercicios 2006 y 2007. Tiene las mismas restricciones y puede destinarse a los mismos fines que la reservas voluntarias, incluyendo su conversión en capital social.

c) Acciones en patrimonio propias

Los movimientos habidos en la cartera de acciones propias durante el ejercicio 2009 y 2008 han sido los siguientes:

	Euros				
	Número	Nominal	Precio medio de adquisición/enajenación	Coste	Total
Saldo al 1.1.08	-	-	-		-
Adquisiciones	11.000	(7,00)	(7,00)	(77.000,00)	(77.000,00)
Enajenaciones	-	-	-	-	-
Saldo al 31.12.08	11.000	(7,00)	(7,00)	(77.000,00)	(77.000,00)
Adquisiciones	57.250	(4,5)	(4,5)	(257.625,00)	(257.625,00)
Enajenaciones	(400)	5,5	5,5	2.200,00	2.200,00
Saldo al 31.12.09	67.850	-	-	(332.425,00)	(332.425,00)

El 7 de Abril de 2009, la Sociedad adquirió 57.250 acciones propias en la Bolsa de Barcelona. El importe total desembolsado para adquirir estas acciones ascendió a 257.625 euros. Estas acciones se mantienen como autocartera. Todas las acciones emitidas se encuentran totalmente desembolsadas.

AMCI HABITAT, S.A.
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
 (Expresada en Euros)

15. Reservas y resultados de ejercicios anteriores

a) Reservas

Se desglosan de la siguiente manera:

	Euros	
	2009	2008
Legal y estatutarias:		
- Reserva legal	92.959,68	92.959,68
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	(8.227.239,53)	689.298,61
	(8.134.279,85)	782.258,29
- Resultados de ejercicios anteriores	(2.069.264,66)	-

Reserva legal

La reserva legal se dota de conformidad con el artículo 214 de la Ley de Sociedades Anónimas, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Reservas voluntarias

Son de libre disposición. Las reservas negativas al final del ejercicio surgen como resultado de la corrección de errores de ejercicios anteriores. Nota 2.f).

16. Resultado del ejercicio

a) Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Euros
	2009
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias (pérdidas)	(33.795.335,87)
	(33.795.335,87)
<u>Aplicación</u>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(33.795.335,87)
	(33.795.335,87)

AMCI HABITAT, S.A.
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
 (Expresada en Euros)

17. Débitos y partidas a pagar

La composición del saldo de los débitos y partidas a pagar a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

	Euros	
	2009	2008
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	3.961.001,00	8.979.001,00
- Derivados (Nota 11)	142.987,00	289.692,00
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 25)	37.365.055,00	34.000.000,00
	<u>41.469.043,00</u>	<u>43.268.693,00</u>
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
- Proveedores/acreedores	675.716,68	148.245,85
- Remuneraciones pendientes de pago	2.507,80	-
- Seguridad Social y otros impuestos	95.213,92	50.482,00
- Deudas con empresas del Grupo y asociadas (Nota 25)	4.100.741,43	1.733.648,22
- Deudas con entidades de crédito	15.651.561,35	11.861.091,93
- Derivados (Nota 11)	171.585,00	-
- Otros pasivos financieros	3.951.666,69	-
	<u>24.648.992,87</u>	<u>13.793.468,00</u>

El valor contable de las deudas a corto plazo se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

No existen deudas en moneda extranjera a 31 de diciembre de 2009 y de 2008.

AMCI HABITAT, S.A.
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
 (Expresada en Euros)

El detalle de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

PRÉSTAMOS							
Entidad	Fecha emisión	Fecha vencimiento	Tipo de interés	A corto plazo	A largo plazo	Total	Garantía
BBVA	17/07/2007	31/10/2010	Euribor 3m+0,4%	5.018.000,00	-	5.018.000,00	Edificio Calle Balmes
BBVA	06/03/2009	03/09/2010	Euribor 3m+2,5%	750.000,00	-	750.000,00	Edificio Calle Balmes
Caixa Girona	24/09/2007	24/09/2039	Euribor 1 año+1% con un mínimo del 3%	-	3.961.001,00	3.961.001,00	Terreno Montesquiu
Total				5.768.000,00	3.961.001,00	9.729.001,00	
PÓLIZAS DE CRÉDITO							
Caja Castilla la Mancha	01/08/2008	01/08/2009	Euribor 1 año+1,75% con un mínimo del 5%	1.404.585,21	-	1.404.585,21	-
Barclays Caja Ahorros del Mediterráneo	13/11/2009	30/09/2010	4,05%	1.300.000,00	-	1.300.000,00	-
Caja Murcia	26/06/2008	18/01/2010	6%	6.799.849,66	-	6.799.849,66	-
Caja Murcia	26/08/2009	26/09/2010	5%	200.000,00	-	200.000,00	-
Total				9.704.434,87	-	9.704.434,87	
Intereses devengados pendientes de pago				179.126,48	-	179.126,48	
Total deudas con entidades de crédito				15.651.561,35	3.961.001,00	19.612.562,35	

Asimismo, el detalle de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2008 era el siguiente:

PRÉSTAMOS							
Entidad	Fecha emisión	Fecha vencimiento	Tipo de interés	A corto plazo	A largo plazo	Total	Garantía
BBVA	17/07/2007	31/07/2010	Euribor 3m+2,5%	-	5.018.000,00	5.018.000,00	Edificio Calle Balmes
Caixa Girona	24/09/2007	30/11/2039	Euribor 1 año+1% con un mínimo del 3%	-	3.961.001,00	3.961.001,00	Terreno Montesquiu
Caja Castilla la Mancha	01/08/2007	01/08/2009	Euribor 1 año+1,75% con un mínimo del 5%	1.500.000,00	-	1.500.000,00	-
Total				1.500.000,00	8.979.001,00	10.479.001,00	
PÓLIZAS DE CRÉDITO							
Caixa Catalunya	04/08/2006	03/08/2009	Euribor+diferencial	2.967.932,51	-	2.967.932,51	-
BBVA		08/11/2008	Euribor+diferencial	1.454.757,56	-	1.454.757,56	-
Barclays	27/04/2008	27/04/2009	Euribor+diferencial	995.969,41	-	995.969,41	-
Caixa Nova	03/04/2008	03/04/2009	Euribor+diferencial	977.008,24	-	977.008,24	-
CAM	04/08/2008	26/06/2009	Euribor+diferencial	2.994.134,05	-	2.994.134,05	-
Banco Valencia	11/07/2007	11/07/2009	Euribor+diferencial	971.290,16	-	971.290,16	-
Total				10.361.091,93	-	10.361.091,93	
Total deudas con entidades de crédito				11.861.091,93	8.979.001,00	20.840.092,93	

AMCI HABITAT, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
(Expresada en Euros)

Los préstamos hipotecarios tienen como garantía los inmuebles correspondientes a un edificio de la calle Balmes (Nota 7) y la obra en curso en la localidad de Montesquieu (Nota 12). Adicionalmente la sociedad dependiente Astone, S.L. mantiene prestado un aval a la Sociedad frente a una entidad financiera por importe de 6.800.000 euros.

Tal y como se indica en los cuadros superiores, la Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 2009 pólizas de crédito dispuestas por importe de 9.704.434,87 euros (10.361.091,93 euros al 31 de diciembre de 2008), contando con un límite de las mismas de 10.500.000 euros en el 2008 y de 9.800.000 euros en 2009.

Otros pasivos financieros

El epígrafe de Otros pasivos financieros corresponde a la deuda pendiente de pago al cierre del ejercicio a la sociedad Inmobiliaria Social de la Agrupació Mútua, S.L. por los préstamos bancarios de importe 3.951.666,89 euros recibidos en la operación de dación de pago descrita en la Nota 9. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales está pendiente de ser aceptada por la entidad bancaria correspondiente la subrogación de dichos préstamos cuyo titular sigue siendo la sociedad Inmobiliaria Social de la Agrupació Mútua, S.L. Como consecuencia de ello, el acreedor de AMCI Habitat, S.A, por el saldo pendiente al cierre del ejercicio de dichos préstamos, sigue siendo la sociedad Inmobiliaria Social de la Agrupació Mútua.S.L.

18. Impuestos diferidos

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación se reconocen en la medida en que es probable que la Sociedad obtenga ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación. La Sociedad no tiene reconocidos en el balance activos por impuestos diferidos, dado que no se tiene la seguridad que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras, en el corto / medio plazo, con las que poder compensar dichas bases imponibles negativas (ver Nota 20), teniendo en cuenta adicionalmente la situación enumerada en la nota 2.c de esta memoria.

19. Ingresos y gastos

a) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

No se han efectuado operaciones en moneda extranjera durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2009 y de 2008.

AMCI HABITAT, S.A.
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
 (Expresada en Euros)

b) Información financiera por segmentos

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad se ha realizado íntegramente en territorio nacional.

Igualmente, el importe neto de la cifra de negocios puede analizarse por línea de productos como sigue:

<u>Línea</u>	Euros	
	2009	2008
Promoción inmobiliaria	-	-
Arrendamientos	-	-
Otros	44.760,10	724.016,85
	44.760,10	724.016,85

c) Aprovisionamientos

El desglose del epígrafe de aprovisionamientos es el siguiente:

	Euros	
	2009	2008
Consumo de terrenos y solares:		
- Variación de existencias de terrenos y solares	-	-
Otros gastos externos	219.655,99	462.423,42
Deterioro de existencias	571.762,00	-
	791.417,99	462.423,42

d) Gastos de personal

	Euros	
	2009	2008
Sueldos, salarios y asimilados	(319.522,01)	(439.209,48)
Indemnizaciones	(138.870,41)	-
Cargas sociales:		
- Seguridad Social	(85.618,06)	(78.924,69)
	(544.010,48)	(518.132,17)

El número medio de empleados del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	2009	2008
Altos directivos	1	2
Técnicos y profesionales	1	1
Empleados de tipo administrativo	2	2
Resto de personal cualificado	2	2
Otros	-	1
	6	8

AMCI HABITAT, S.A.
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
 (Expresada en Euros)

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es la siguiente:

	2009			2008		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	1	-	1	2	-	2
Técnicos y profesionales	1	-	1	1	-	1
Empleados de tipo administrativo	-	2	2	-	2	2
Resto de personal cualificado	-	2	2	-	2	2
Otros	-	-	-	-	1	1
	2	4	6	3	5	8

e) Resultado por enajenaciones de inmovilizado y deterioro de valor

	Euros	
	2009	2008
Inmovilizado material (Nota 6)	(113.899,86)	-
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	-	(236.897,00)
	(113.899,86)	(236.897,00)

f) Gastos por servicios exteriores

El desglose del epígrafe de servicios exteriores es el siguiente:

	Euros	
	2009	2008
Arrendamientos y cánones	(33.952,96)	(47.534,14)
Servicios profesionales e intermediarios	(432.945,23)	(508.145,91)
Primas de seguros	(17.083,22)	(4.952,92)
Servicios bancarios y similares	(118.288,66)	(87.206,22)
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	(14.658,84)	(19.318,27)
Suministros	(20.793,70)	(21.492,09)
Otros servicios	(227.073,45)	(257.046,60)
	(864.796,06)	(945.696,15)

En servicios profesionales e intermediarios se recogen principalmente costes de asesores y abogados.

AMCI HABITAT, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
(Expresada en Euros)

20. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio 2009 y la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos del ejercicio		(33.795.335,87)		
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias permanentes	12.763.373,74	(2.422.551,46)	-	-
Diferencias temporarias:				
- con origen en el ejercicio				
- con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(23.454.513,59)	-	-

Las disminuciones en diferencias permanentes corresponden a los ajustes llevados a pérdidas y ganancias en el restatement 2008 y que se consideran fiscalmente deducibles por un importe total de 2.422.551,46 euros, (básicamente dotación de provisión por deterioro de participación por empresas del Grupo y asociadas). Por otro lado se incluyen como aumentos en diferencias permanentes las dotaciones del ejercicio 2009 por deterioro de créditos a sociedades del Grupo y asociadas por 11.135.322 euros y las dotaciones por deterioro de participaciones por empresas del Grupo y asociadas por 1.628.051,74 euros que no son fiscalmente deducibles.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 12.3 de Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades se incluye la siguiente información:

Sociedad	% Participación	Cuota de Fondos Propios 2008	Cuota de Fondos Propios 2009	Variación de Plusvalías existentes	Dotación de provisión de cartera (*)
Asone, S.L.	100	(2.309.614,19)	2.640.455,00	1.124.047,77	(640.455,00)
Góndolas Resort, S.L.	100	(3.653.216,33)	4.339.376,28	(1.079.997,31)	(168.006,67)
Desarrollos Helios, S.L.	68	(715.647,42)	682.720,00	(3.401.106,80)	(682.720,00)
Amci Habitat Mediterráneo ,S.L.	60	754.580,38	878.400,00	504.983,50	(293.526,00)
Proyectos Bunyol, S.A.	25	352.031,67	1.100.000,00	272.901,30	(9.511,00)
Ockeibo Construmat S.L.	100	-	390.762,00	319.081,70	(390.762,00)
Residencial Mediterráneo Europa, S.L.	50	2.176.172,81	3.625.000	(4.489.170,00)	(2.437.500,00)
G56 Developments OOD	42	2.478.712,32	2.975.833,80	(4.179.297,96)	(2.975.832,68)
				Total	7.598.313,35

(*) Corresponde a la dotación por desvalorización de participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas incluida en la Base Imponible.

AMCI HABITAT, S.A.
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
 (Expresada en Euros)

Igualmente, la conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio 2008 y la base imponible del impuesto sobre beneficios fue la siguiente:

	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos del ejercicio		(2.069.264,66)		
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias permanentes	1.898.248,56	-	-	-
Diferencias temporarias:				
- con origen en el ejercicio	-	-	-	-
- con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(171.016,10)	-	-

El gasto/(ingreso) por el impuesto sobre sociedades se compone de:

	Euros	
	2009	2008
Impuesto corriente	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	(173.569,03)	(413.267,71)
Cuota a devolver	(173.569,03)	(413.267,71)

Al 31 de diciembre de 2009 la Sociedad dispone de bases imponibles fiscales negativas pendientes de compensar por importe de 27.457.207,27 miles de euros. El detalle de las mismas por año de generación es el siguiente:

Año de generación	Euros	
	Base imponible negativa	Último año de aplicación
2009	(23.454.513,59)	2024
2008	(171.016,10)	2023
2004	(1.335.854,44)	2019
2003	(2.495.823,14)	2018
	(27.457.207,27)	

Al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad disponía de bases imponibles fiscales negativas pendientes de compensar por importe de 27.457.207,27 miles de euros. El detalle de las mismas por año de generación es el siguiente:

Año de generación	Euros	
	Base imponible negativa	Último año de aplicación
2008	(171.016,10)	2023
2004	(1.335.854,44)	2019
2003	(2.495.823,14)	2018
	(4.002.693,68)	

AMCI HABITAT, S.A.
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
 (Expresada en Euros)

El detalle de las deudas con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

	Euros	
	2009	2008
<u>Saldos acreedores</u>		
Hacienda Pública, acreedora por IRPF, IRC y otros	76.611,39	45.358,94
Organismos de la Seguridad Social acreedores	18.602,53	5.123,06
	<u>95.213,92</u>	<u>50.482,00</u>
<u>Saldos deudores</u>		
Hacienda Pública, deudora por Impuesto de Sociedades	586.836,74	413.267,71
Hacienda Pública, deudora IVA a compensar	1.666.713,50	82.733,30
	<u>2.253.550,24</u>	<u>496.001,01</u>

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las presentes cuentas anuales.

AMCI HABITAT, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
(Expresada en Euros)

21. Resultado financiero

	Euros	
	2009	2008
Ingresos financieros:		
De participaciones en instrumentos de patrimonio		
- En empresas del grupo y asociadas	-	-
- En terceros	-	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
- De empresas del grupo y asociadas	2.126.301,22	3.528.726,91
- De terceros	44.175,84	30.273,69
	2.170.477,06	3.559.000,60
Gastos financieros:		
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(1.859.283,23)	(1.885.549,00)
Por deudas con terceros	(1.293.042,48)	(1.083.142,29)
Por actualización de provisiones	-	-
	(3.152.325,71)	(2.968.691,29)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros:		
Cartera de negociación y otros (Nota 11)	(646.118,36)	(251.535,10)
Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta	-	-
	(646.118,36)	(251.535,10)
Diferencias de cambio	-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		
Pérdidas por deterioro de participaciones y valores representativos de deuda a largo plazo (Nota 9)	(7.598.313,35)	(8.038.152,00)
Pérdida por deterioro de créditos a corto plazo (Nota 25 y 10)	(11.135.321,96)	(2.537.095,44)
Resultados por enajenaciones y otras	(11.436.546,44)	-
	(30.170.181,75)	(10.575.247,44)
Resultado financiero	(31.798.148,76)	(10.236.473,02)

El detalle del epígrafe de Resultados por enajenaciones y otras se desglosa como sigue:

	2009
Pérdida por operación de permuta de crédito por existencias (Terrenos "El Sarral" y "Granada" (Nota 9)	(4.066.648,49)
Pérdidas por enajenación participación Promo-Llar (Nota 9)	(6.798.097,41)
Pérdidas por enajenación participación ISAM (Nota 9)	(567.223,00)
Otras pérdidas del ejercicio	(4.577,54)
Total Resultados por enajenaciones y otras	(11.436.546,44)

AMCI HABITAT, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
(Expresada en Euros)

22. Contingencias

No existe ni ha existido procedimiento gubernativo, legal, judicial o de arbitraje (incluidos, los que están en curso o pendiente de resolución o aquellos que la Sociedad tenga conocimiento que afecte a la Sociedad), que haya tenido en el pasado reciente, o pueda tener, efectos significativos en la posición y/o rentabilidad de la Sociedad.

23. Compromisos

a) Compromisos de compraventa

No existen otros compromisos de compra de activos a 31 de diciembre de 2009 adicionales a los mencionados en el epígrafe de existencias, mientras que los compromisos de venta de activos se recogen en el epígrafe de anticipos de clientes.

b) Compromisos por arrendamiento operativo

La Sociedad alquila las oficinas centrales. En los contratos de estos arrendamientos no existen obligaciones de pago futuras dado que son cancelables en cualquier momento.

Por otra parte la Sociedad posee diversos activos inmobiliarios de los cuales obtiene rentas por su arrendamiento, los contratos asociados a dichas operaciones son cancelables en cualquier momento. Al 31 de diciembre de 2009 no existen inversiones inmobiliarias tal y como se indica en la Nota 7.

c) Avales

Al 31 de diciembre de 2009, la Sociedad es avalista de compañías del grupo como afianzamiento de pólizas de crédito y préstamos hipotecarios por un importe máximo de 37.613.048 euros (39.144.999 euros en 2008).

Al 31 de diciembre de 2009 la Sociedad tiene otorgados avales frente a terceros por valor de 2.500.000 euros, no existiendo avales frente a terceros en 2008.

24. Retribución al Consejo de Administración y al personal de alta dirección

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración y al personal de alta dirección

Durante el ejercicio 2009, el importe devengado por los miembros del Consejo de Administración ha ascendido a 54.350,00 euros (66.000,00 euros en 2008) y se corresponde íntegramente a las dietas satisfechas.

AMCI HABITAT, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
(Expresada en Euros)

Durante los ejercicios 2009 y 2008 no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante los mencionados años.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante 2009 ni 2008, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

b) Retribución y préstamos al personal de alta dirección

En alta dirección se incluye al Director General de la Sociedad que ha desempeñado dichas funciones durante los inicios del 2009 y a su predecesor en el cargo durante el resto del ejercicio.

La remuneración total pagada en el ejercicio 2009 al personal de alta dirección, excluyendo la de los miembros del Consejo de Administración, asciende a un importe de 251.566 euros (111.000 euros en 2008).

No hay aportaciones a planes de pensiones y primas de seguros ni obligaciones acumuladas contraídas por estos conceptos.

Durante los ejercicios 2009 y 2008 la Sociedad no concedió préstamos al personal de alta dirección.

c) Participaciones y cargos de los miembros del Consejo de Administración en otras sociedades análogas

El art. 127 ter, párrafo 4 de la Ley de Sociedades Anónimas, redactado por la Ley 26/2003, de 18 de julio, de modificación de la Ley del Mercado de Valores y de la Ley de Sociedades Anónimas para reforzar la transparencia de las sociedades cotizadas, impone a los Consejeros el deber de comunicar a la Sociedad la participación que puedan tener en el capital de otra sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de la Sociedad, así como los cargos o funciones que en ella ejerzan y la realización por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social.

AMCI HABITAT, S.A.
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
 (Expresada en Euros)

A este respecto, procede señalar la siguiente información facilitada a la Sociedad por los Consejeros que a 31 de diciembre de 2009 ocupaban cargos en el Consejo de Administración de la Sociedad:

Titular	Sociedad Participada	% Part.	Actividad	Cargo
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.R.P.F.	AMCI Rehabilitació, S.L.U.	100%	Promotora Inmobiliaria	Administrador
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.R.P.F.	AMCI BD 2008, S.L.	100%	Promotora Inmobiliaria	Administrador
D. Carlos Masip Soler	Futurinvest Gestión, S.L.U.	100%	Compraventa de valores inmobiliarios y mobiliarios	Administrador Único
D. Carlos Masip Soler	Futurinvest Inmobiliaria BCN, S.L.U.	100%	Promotora Inmobiliaria	Administrador Único
D. Sergio Gago Rodríguez	Mutual de Inversiones, S.A.	-	Promoción inmobiliaria	Consejero

Ningún Consejero ha realizado por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad. Asimismo, tal y como se observa en el cuadro superior no hay mujeres que ostenten cargos en el Consejo de Administración de la Sociedad.

25. Otras operaciones con Grupo y partes vinculadas

La Sociedad pertenece al Grupo Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.R.P.F, estando el Grupo controlado por esta última Sociedad que posee más del 70% de las acciones. El porcentaje restante de las acciones se encuentra en manos de diversos accionistas con los que no se ha realizado ningún tipo de transacción durante los ejercicios 2009 ni 2008.

Las transacciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

a) **Saldos entre Partes vinculadas**

El detalle de los saldos mantenidos con sociedades del Grupo, asociadas y otras empresas vinculadas al 31 de diciembre de 2008 se indica a continuación, en euros:

AMCI HABITAT, S.A.
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
 (Expresada en Euros)

Saldos deudores:

31 de diciembre de 2008						
Nombre empresa	Entidad Dominante	Otras Empresas del Grupo	Empresas Asociadas	Otras partes Vinculadas	Provisión deterioro Créditos	Total
ACTIVO NO CORRIENTE	-	10.222.465,38	12.960.000,00	-	(2.537.095,44)	20.645.369,94
Préstamos y Créditos		10.222.465,38				
Asone, S.L.	-	3.010.873,98	-	-	(2.537.095,44)	473.778,54
Góndolas Resort S.L.	-	7.211.591,41	-	-	-	7.211.591,41
Inmobiliaria Social de l'Agrupació Mútua, S.L.	-	-	7.430.000,00	-	-	7.430.000,00
G56 Developments, OOD	-	-	4.800.000,00	-	-	4.800.000,00
Residencial Mediterráneo Europa, S.L.	-	-	730.000,00	-	-	730.000,00
ACTIVO CORRIENTE	7.299,00	22.850.604,74	6.055.524,94	5.999.693,36	-	34.913.122,44
Clientes por Ventas y prestación de servicios	7.299,40	-	-	85.800,00	-	93.099,40
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.F.R	7.299,40	-	-	-	-	7.299,40
Qualta Italia	-	-	-	85.800,00	-	85.800,00
Préstamos y Créditos	-	21.639.063,99	6.055.524,94	5.237.080,74	-	32.931.669,67
Asone, S.L.	-	6.847.288,72	-	-	-	6.847.288,72
Góndolas Resort S.L.	-	3.194.394,14	-	-	-	3.194.394,14
Desarrollos Helios, S.L.	-	6.364.500,00	-	-	-	6.364.500,00
Promo-Llar Mediación y Construcción Inmobiliaria, S.A.	-	2.360.208,57	-	-	-	2.360.208,57
Kourtas Bussines, S.L.	-	2.278.172,56	-	-	-	2.278.172,56
SMM Trade's 2006, S.L.	-	6.500,00	-	-	-	6.500,00
Gerencia y Desarrollo, S.L.	-	588.000,00	-	-	-	588.000,00
Çabira, S.C.C.L.	-	-	107.451,96	-	-	107.451,96
G56 Developments, OOD	-	-	5.948.072,98	-	-	5.948.072,98
G56 Holding, S.L.	-	-	-	5.237.080,74	-	5.237.080,74
Intereses	-	1.211.540,75	-	676.812,62	-	1.888.353,37
Asone, S.L.	-	285.473,04	-	-	-	285.473,04
Góndolas Resort S.L.	-	299.486,85	-	-	-	299.486,85
Inmobiliaria Social de l'Agrupació Mútua, S.L.	-	115.011,99	-	-	-	115.011,99
Desarrollos Helios, S.L.	-	250.636,99	-	-	-	250.636,99
Promo-Llar Mediación y Construcción Inmobiliaria, S.A.	-	182.966,53	-	-	-	182.966,53
Kourtas Bussines, S.L.	-	40.121,84	-	-	-	40.121,84
SMM Trade's 2006, S.L.	-	4.161,29	-	-	-	4.161,29
Gerencia y Desarrollo, S.L.	-	33.682,22	-	-	-	33.682,22
Çabira, S.C.C.L.	-	-	-	5.562,51	-	5.562,51
G56 Developments, OOD	-	-	-	411.256,39	-	411.256,39
G56 Holding, S.L.	-	-	-	259.993,72	-	259.993,72

AMCI HABITAT, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
(Expresada en Euros)

Saldos acreedores:

31 de diciembre de 2008						
Nombre empresa	Entidad Dominante	Otras Empresas del Grupo	Empresas Asociadas	Otras partes Vinculadas	Provisión deterioro Créditos	Total
PASIVO NO CORRIENTE	34.000.000,00	-	-	-	-	34.000.000,00
Préstamos y Créditos	34.000.000,00					34.000.000,00
Agrupació Mútua del Comerç i de la Industria M.S.F.R.	34.000.000,00	-	-	-	-	34.000.000,00
PASIVO CORRIENTE	1.649.683,61	83.964,66	-	-	-	1.733.648,27
Préstamos y créditos	-	83.964,66	-	-	-	83.964,66
Ockeibo Construmat, S.L.	-	83.964,66	-	-	-	83.964,66
Intereses	1.649.683,61	-	-	-	-	1.649.683,61
Agrupació Mútua del Comerç i de la Industria M.S.F.R.	1.649.683,61	-	-	-	-	1.649.683,61

El detalle de los saldos mantenidos con sociedades del Grupo, asociadas y otras empresas vinculadas al 31 de diciembre de 2009 se indica a continuación, en euros:

Saldos deudores:

31 de diciembre de 2009						
Nombre empresa	Entidad Dominante	Otras Empresas del Grupo	Empresas Asociadas	Otras partes Vinculadas	Provisión deterioro Créditos	Total
ACTIVO NO CORRIENTE						
Préstamos y Créditos	-	-	730.000,00	-	-	730.000,00
Residencial Mediterráneo Europa, S.L.	-	-	730.000,00	-	-	730.000,00
ACTIVO CORRIENTE						
Clientes por Ventas y prestación de servicios	13.359,55	94.995,00	-	5.568,00	-	113.922,55
Agrupació Mútua del Comerç i de la Industria M.S.F.R.	13.359,55	-	-	-	-	13.359,55
AMCI Habitat Mediterráneo, S.L.	-	94.995,00	-	-	-	94.995,00
AMCI Hehabilitació, S.L.	-	-	-	5.568,00	-	5.568,00
Préstamos y Créditos	-	25.205.255,56	11.528.710,76	5.450.090,97	(13.672.417,40)	28.511.639,89
Asona, S.L.	-	11.931.291,67	-	-	(3.974.811,00)	7.956.480,67
Góndolas Resort S.L.	-	6.503.360,42	-	-	(3.394.537,00)	3.108.823,42
Desarrollos Helios, S.L.	-	6.770.603,47	-	-	(5.350.929,40)	1.419.674,07
G56 Developments, S.L.	-	-	11.336.911,70	-	(952.140,00)	10.384.771,70
G56 Holding, S.L.	-	-	-	5.450.090,97	-	5.450.090,97
Qualta Italia	-	-	110.000,00	-	-	110.000,00
Çabira S.C.C.L.	-	-	81.799,06	-	-	81.799,06
Intereses	-	1.677.874,03	884.661,25	1.316.928,28	-	3.879.463,56
Asona, S.L.	-	572.570,67	-	-	-	572.570,67
Góndolas Resort S.L.	-	556.960,33	-	-	-	556.960,33
Desarrollos Helios, S.L.	-	483.534,81	-	-	-	483.534,81
Residencial Mediterráneo Europa, S.L.	-	64.808,22	-	-	-	64.808,22
Qualta Italia	-	-	-	1.493,95	-	1.493,95
Çabira, S.C.C.L.	-	-	-	7.759,54	-	7.759,54
G56 Developments, OOD	-	-	884.661,25	-	-	884.661,25
G56 Holding, S.L.	-	-	-	1.307.674,79	-	1.307.674,79

AMCI HABITAT, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
(Expresada en Euros)

El movimiento de la provisión por deterioro de los créditos a empresas del grupo y asociadas se detalla en la nota 10.

Saldos acreedores:

31 de diciembre de 2009						
Nombre empresa	Entidad Dominante	Otras Empresas del Grupo	Empresas Asociadas	Otras partes Vinculadas	Provisión deterioro Créditos	Total
PASIVO NO CORRIENTE	37.365.055,00	-	-	-	-	37.365.055,00
Préstamos y Créditos	37.365.055,00					37.365.055,00
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.F.R.	37.365.055,00	-	-	-	-	37.365.055,0
PASIVO CORRIENTE	4.100.741,43					4.100.741,43
Préstamos y créditos	739.940,22	-	-	-	-	739.940,22
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.F.R.	739.940,22	-	-	-	-	739.940,22
Intereses	3.360.801,21	-	-	-	-	3.360.801,21
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.F.R.	3.360.801,21	-	-	-	-	3.360.801,21

El detalle de los créditos concedidos a empresas del grupo, asociadas y vinculadas a 31 de diciembre de 2009 es como sigue:

PRÉSTAMOS						
Sociedad	Fecha emisión	Fecha vencimiento	Tipo operación	A corto plazo	A largo plazo	Total
Residencial Mediterráneo Europa, S.L.	01/01/2008	04/09/2011	Préstamo por 800.000 euros. Interés anual del 6%	-	730.000,00	730.000,00
Asone, S.L.	23/01/09	30/12/2010	Préstamo por 12.000.000,00 euros	11.931.291,67	-	11.931.291,67
Góndolas Resort S.L.	29/01/2007	30/12/2010	Préstamo por 3.011.591,41 euros. Interés anual del euribor+1	3.011.591,41	-	3.011.591,41
Góndolas Resort S.L.	13/01/2006	17/03/2011	Préstamo por 4.200.000,00 euros. Interés anual del euribor+1	3.491.769,01	-	3.491.769,01
Desarrollos Helios, S.L.	13/01/2006	31/12/2010	Préstamo por importe de 6.770.603,47, Interés euribor+1,75	6.770.603,47	-	6.770.603,47
G56 Developments, OOD	20/05/2008	30/12/2009	Préstamo por importe de 2.550.000,00 euros interés anual euribor+1,75 a 3 meses	2.550.000,00	-	2.550.000,00
G56 Developments, OOD	07/04/2009	30/12/2010	Préstamo por importe de 1.045.005,00 euros. Interés euribor anual+2,5	1.045.005,00	-	1.045.005,00
G56 Developments, OOD	01/06/2008	31/12/2010	Préstamo por importe de 4.800.000,00 euros. Interés euribor anual+2,5	4.800.000,00	-	4.800.000,00
G56 Developments, OOD	04/06/2009	30/12/2009	Préstamo por importe de 2.000.000,00 euros. Interés euribor anual+2,5	851.906,70	-	851.906,70
G56 Developments, OOD	31/12/2007	15/09/2009	Préstamo por importe de 3.800.000,00 euros. Interés euribor anual+2,5	2.090.000,00	-	2.090.000,00
G56 Holding, S.L.	28/12/2007	30/10/2009	Préstamo por importe de 7.000.000,00 euros. Interés euribor 6 meses+2	5.450.090,97	-	5.450.090,97
Qualta Italia S.P.A.	05/05/2009	31/12/2009	Préstamo por importe de 110.000,00 euros interés euribor 1 año+2,5	110.000,00	-	110.000,00
Çabira, S.C.C.L.	11/10/2006	30/12/2009	Préstamo por importe de 107.451,96 euros. Interés euribor a 90 días+1,75	81.799,06	-	81.799,06
Total				42.184.057,29	730.000,00	42.914.057,29

AMCI HABITAT, S.A.
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
 (Expresada en Euros)

El detalle de los créditos recibidos de empresas del grupo, asociadas y vinculadas a 31 de diciembre de 2009 es como sigue:

Sociedad	Fecha emisión	Fecha vencimiento	Tipo operación	A corto plazo	A largo plazo	Total
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.F.R.	03/03/2009	30/12/2010	Préstamo por importe de 425.000,00 euros Interés euribor 1 año+2,5	425.000,00	-	425.000,00
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.F.R.	05/11/2008	31/12/2010	Préstamo por importe de 500.000,00. Interés euribor 3 meses+2,5	314.940,22	-	314.940,22
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.F.R.	17/03/2006	17/03/2011	Préstamo por importe de 5.000.000,00 euros Interés euribor 1 año+1,5	-	5.000.000,00	5.000.000,00
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.F.R.	25/02/2009	31/12/2011	Préstamo por importe de 29.975.005,00 euros Interés 5% anual	-	29.975.005,00	29.975.005,00
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.F.R.	07/03/2009	31/12/2011	Préstamo por importe de 1.045.000,00 euros Interés 5% anual	-	1.045.000,00	1045.000,00
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.F.R.	27/03/2009	31/12/2011	Préstamo por importe de 1.745.050,00 euros Interés 5% anual	-	1.745.050,00	1.745.050,00
Total				739.940,22	37.765.055,00	38.504.995,22

El detalle de los créditos no corrientes concedidos a empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2008 es como sigue:

Sociedad	Tipo de Operación	Fecha de la Operación	Importe Dispuesto	Intereses devengados y Pendientes de cobrar	Vencimiento
Asona, S.L. (Sociedad Unipersonal)	Crédito por importe de 3.010.873,97 euros. Interés anual Euribor+1,75 a tres meses, pagados trimestralmente.	29/12/2006	3.010.873,97	72.471,61	30/12/2010
Góndolas Resort, S.L. (Sociedad Unipersonal)	Crédito por importe de 4.200.000,00 euros. Interés anual Euribor+1,75 a tres meses, pagados trimestralmente.	13/01/2006	4.200.000,00	118.544,55	17/03/2011
Góndolas Resort, S.L. (Sociedad Unipersonal)	Crédito por importe de 3.011.591,41 euros. Interés anual Euribor+1,75 a tres meses, pagados trimestralmente.	29/01/2007	3.011.591,41	85.001,85	30/12/2010
Inmobiliaria Social de l'Agrupació Mutua, S.L.	Crédito por importe de 8.000.000,00 euros. Interés anual Euribor a un año + 2 puntos.	18/10/2004	7.430.000,00	115.011,99	30/11/2010
G56 Developments, OOD	Crédito por un importe de 4.800.000,00 euros. Interés anual Euribor a un año + 2,5 puntos.	01/06/2008	4.800.000,00	183.667,10	30/12/2010
Residencial Mediterráneo Europa, S.L.	Préstamo por un importe de 800.000,00 euros. Interés anual del 6%	01/01/2008	730.000,00	-	04/09/2011
Total			23.182.465,38	574.697,10	

AMCI HABITAT, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
(Expresada en Euros)

El detalle de los créditos corrientes concedidos a empresas del grupo, asociadas y vinculadas a 31 de diciembre de 2008 es como sigue:

	Tipo de Operación	Fecha de la Operación	Importe Dispuesto	Intereses devengados y pendientes de cobrar	Vencimiento
Azone, S.L.	Crédito por importe de 1.000.000 euros. Euribor a 90 días + 1,75 a tres meses, con periodos de revisión trimestrales.	20/06/2007	923.822,97	25.684,43	30/12/2009
Azone, S.L.	Crédito por importe de 6.000.000 euros. Euribor a 90 días + 1,75 a tres meses, con periodos de revisión trimestrales.	29/12/2006	5.923.465,75	187.317,00	30/12/2009
Góndolas Resort, S.L. (Sociedad Unipersonal)	Crédito por importe de 1.204.394,14 euros. Euribor a 90 días + 1,75 trimestral y pagados trimestralmente.	29/12/2006	1.204.394,14	39.926,90	30/12/2009
Góndolas Resort, S.L. (Sociedad Unipersonal)	Crédito por importe de 1.210.000,00€. Euribor a 90 días + 1,75 trimestral y pagados trimestralmente.	29/12/2006	1.990.000,00	56.013,55	30/12/2009
Desarrollos Helios, S.L.	Crédito por importe de 6.500.000,00. Interés anual Euribor+1,75 a tres meses, pagados trimestralmente.	13/01/2006	6.364.500,00	250.636,99	30/12/2009
Promo-Llar Mediación y Construcción Inmobiliaria, S.A (Sociedad Unipersonal)	Crédito por importe de 3.500.000,00. Interés anual Euribor+1,75 a tres meses, pagados trimestralmente.	06/08/2007	2.360.208,57	182.966,53	31/12/2009
Kourtas Bussines, S.L. (Sociedad Unipersonal)	Crédito por importe de 3.500.000,00. Interés anual Euribor+1,75 a tres meses, pagados trimestralmente.	06/09/2007	2.278.172,56	40.121,84	31/12/2009
SMM Trader's 2006, S.L. (Sociedad Unipersonal)	Linea de crédito por importe de 200.000,00. Interés anual Euribor+1,75 a tres meses, pagaderos a vencimiento	31/12/2007	6.500,00	4.161,29	31/12/2009
Gerencia y Desarrollo Empresarial, S.L. (Sociedad Unipersonal)	Linea de crédito por importe de 600.000,00. Interés anual Euribor+1,75 a tres meses, pagaderos a vencimiento	19/12/2007	588.000,00	33.682,22	31/12/2009
Çabira, S.C.C.L.	Crédito por importe de 107.451,96 euros. Euribor a 90 días + 1,75 a tres meses, con periodos de revisión trimestrales.	11/10/2006	107.451,96	5.562,51	30/12/2009
G56 Developments, OOD	Préstamo por importe de 2.550.000,00. Tipo interés anual Euribor+1,75 a tres meses, pagados trimestralmente.	20/05/2008	2.335.166,20	89.351,56	30/12/2009
G56 Developments, OOD	Crédito por importe de 3.800.000,00. Tipo de interés anual del 10%, pagados mensualmente.	31/12/2007	3.612.906,78	138.237,73	15/09/2009
G56 Holding, S.L.	Préstamo por importe de 7.000.000,00. Tipo interés anual Euribor+2 a seis meses, pagados semestralmente.	28/12/2007	5.237.080,74	93.368,72	30/10/2009
			32.931.669,67	1.147.031,27	

AMCI HABITAT, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
(Expresada en Euros)

El detalle de los préstamos no corrientes recibidos de partes vinculadas a 31 de diciembre de 2008 es como sigue:

Entidad	Tipo de interés	Último Vencimiento	Importe Inicial	Pendiente al Cierre
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.R.F.	5%	2011	35.075.000,00	34.000.000,00

El detalle de los préstamos corrientes recibidos de empresas del grupo a 31 de diciembre de 2008 es como sigue:

Entidad	Tipo de interés	Último Vencimiento	Importe Inicial	Pendiente al Cierre
Ockeibo Construmat, S.L.	Euribor a 90 días + 1,75	2009	83.964,66	83.964,66

El detalle de las transacciones con empresas del grupo, asociadas y vinculadas al 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

Nombre empresa	Servicios prestados	Servicios Recibidos	Gastos financieros	Ingresos financieros
Asone, S.L. (Sociedad Unipersonal)	-	-	-	299.311,01
Góndolas Resort S.L.	-	-	-	310.789,70
Desarrollos Helios, S.L.	-	-	-	232.897,82
G56 Developments, OOD	-	-	-	324.246,13
Residencial Mediterráneo Europa, S.L.	-	-	-	64.808,22
Qualta Italia	-	-	-	1.493,95
Ockeibo Construmat, S.L.	-	-	-	7.180,05
Promo-Llar Mediación y Construcción Inmobiliaria, S.A.	-	-	-	32.920,02
Kourtas Bussines, S.L.	-	-	-	34.824,96
SMM Trade's 2006, S.L.	-	-	-	142,86
Gerencia y Desarrollo, S.L.	-	-	-	9.416,94
Çabira, S.C.C.L	-	-	-	2.679,30
G56 Holding, S.L.	-	-	-	648.850,03
Inmobiliaria Social de l'Agrupació Mútua, S.L.	-	-	-	156.740,23
AMCI Rehabilitació, S.L.	9.000,00	-	-	-
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.F.R	35.760,10	25.795,63	1.859.283,23	-
Total transacciones	44.760,10	25.795,63	1.859.283,23	2.126.301,22

El detalle de las transacciones con empresas del grupo, asociadas y vinculadas al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

AMCI HABITAT, S.A.
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
 (Expresada en Euros)

Nombre empresa	Servicios prestados	Gastos financieros	Ingresos financieros
Azone, S.L.	-	-	619.729,80
Góndolas Resort, S.L. (Sociedad Unipersonal)	-	-	653.403,96
Inmobiliaria Social de la Agrupació Mútua, S.L.	-	-	535.356,55
Desarrollos Helios, S.L.	-	-	383.454,08
Promo Llar Mediación y Construcción Inmobiliaria, S.A. (Sociedad Unipersonal)	-	-	129.801,42
Kourtas Bussines, S.L. (Sociedad Unipersonal)	-	-	111.802,14
Ockeibo Construmat, S.L. (Sociedad Unipersonal)	-	-	11.945,08
SMM Trader's 2006, S.L. (Sociedad Unipersonal)	-	-	629,15
Gerencia y Desarrollo, S.L. (Sociedad Unipersonal)	-	-	33.682,22
Çabira, S.C.C.L.	-	-	6.852,26
G56 Developents OOD	-	-	713.465,19
G56 Holding, S.L.	-	-	161.980,06
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.R.F.	712.016,85	1.833.344,19	-
	712.016,85	1.833.344,19	3.362.101,91

26. Información sobre medio ambiente

La Sociedad ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora del medio ambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo con la normativa vigente al respecto. Durante el ejercicio la Sociedad no ha realizado inversiones de carácter medioambiental ni han incurrido en gastos para la protección y mejora del medio ambiente y asimismo, no se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental al no existir contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, ni responsabilidades de naturaleza medioambiental.

AMCI HABITAT, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
(Expresada en Euros)

27. Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio, destacar que la sociedad ha llevado a cabo los siguientes hechos que a continuación se comentan:

- a) En fecha 27 de enero de 2010, el Consejo de Administración de la sociedad tomó los siguientes acuerdos (ver mas información en hecho relevante de fecha 28 de Enero de 2010):
- Que, como continuación del acuerdo tomado en la sesión del Consejo de Administración del 24 de noviembre de 2009 (véase Hecho Relevante de la misma fecha), que fue informado en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 29 de diciembre de 2009 (véase Hecho Relevante de la misma fecha), la propuesta que ha sido presentada a las entidades financieras acreedoras de la Sociedad para alcanzar una solución global y adaptar los compromisos financieros a la situación actual del mercado y de la propia sociedad incluye fundamentalmente los siguientes objetivos:
 - Carencia en el pago de intereses y amortización de principales por un período de 3 años
 - Solicitud de 1 millón de euros aproximadamente de dinero “nuevo” para cubrir el déficit de tesorería esperado como resultado de la operativa diaria de la Sociedad durante los años 2010 y 2011
 - Creación de una sociedad mediante la aportación de suelo apto para la construcción de vivienda de protección oficial y la capitalización de los préstamos hipotecarios asociados resultando una sociedad de capital mixto Amci Habitat-Acreedores hipotecarios
 - Reestructuración de gastos.

La citada propuesta de refinanciación permitiría, en conformidad con la Hoja de Ruta establecida, estabilizar la actividad de la Sociedad en el medio/largo plazo.

- Que, no obstante lo anterior, el Consejo de Administración de Amci Habitat S.A., en la sesión celebrada en el día 27 de enero de 2010 ha adoptado el acuerdo de presentar al Juzgado de lo Mercantil la comunicación formal prevista en el artículo 5.3 de la Ley Concursal para poner en conocimiento del órgano jurisdiccional que se han iniciado las oportunas negociaciones con los acreedores.
- b) En fecha 2 de Marzo de 2010, el Consejo de Administración de la sociedad tomo los siguientes acuerdos:
- Acordar el cese de la secretaria no-consejera Dña. Isabel Cabanyes Sala por haber sido ésta suspendida de sus funciones en Agrupació Mútua del Comerç i la Indústria. Su vacante fue cubierta por D. Jordi Cortada Passola (ver hecho relevante de fecha 15 de Marzo de 2010).

AMCI HABITAT, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009 (Expresada en Euros)

- Vender la totalidad del capital social de la sociedad OCKEIBO CONSTRUMAT, S.L.U., esta filial tenía como único activo un edificio de viviendas en la C/ Consell de Cent de Barcelona, en esta sociedad Amci Habitat, S.A. al cierre del ejercicio había provisionado la cantidad de casi 391.000 euros, con lo que la venta de la misma no tendrá efectos sobre los resultados en el ejercicio de 2010.
- c) En fecha 18 de Marzo de 2010, el Consejo de Administración de la sociedad tomo los siguientes acuerdos (ver hecho relevante de fecha 18 de Marzo de 2010):
- A la vista de la situación patrimonial resultado del informe semestral aprobado y que ya fue adelantado mediante "Hecho Relevante" de fecha 15 de marzo, el Consejo debatió sobre determinadas medidas de restitución patrimonial. Entre todas las medidas que permiten superar las causas de disolución previstas en el art. 260 del TRLSA, se consideraron posibles de acometer:
 - la ampliación de capital,
 - capitalización de préstamos concedidos por Agrupació Mutua del Comerç i de la Indústria a la Sociedad,
 - subordinación y/o quita de préstamos concedidos por Agrupació Mutua del Comerç i de la Indústria a la Sociedad,
- poniéndose de manifiesto que cualquiera de las medidas citadas exige irremediamente la autorización expresa de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones (DGS).
- A estos efectos, los Administradores de Agrupació Mútua han presentado una solicitud formal a la DGS para convertir préstamos actuales en préstamos participativos, capitalizables en su caso, así como para liberar garantías reales a favor de determinadas entidades financieras. Dicha solicitud se encuentra pendiente de resolución.
- d) En fecha 31 de Marzo de 2010, el Consejo de Administración de la sociedad tomo los siguientes acuerdos (ver mas información en hecho relevante de fecha 31 de Marzo de 2010):
- Toma de razón de la renuncia voluntaria del consejero dominical D. Carlos Masip Soler con efectos del pasado lunes día 29. Dado que la renuncia es extensiva a su cargo de vocal del Comité de Auditoría, el Consejo de Administración ha acordado cubrir dicha vacante con la incorporación del vicepresidente, D. Sergio Gago González, en calidad de vocal.
 - Con el fin de restablecer el equilibrio patrimonial a efectos estrictamente de lo dispuesto en el artículo 260 y concordantes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo ha adoptado el acuerdo de subordinar préstamos ordinarios otorgados a las filiales Asone, S.A. y Góndolas Resort, S.A. para convertirlos en préstamos participativos hasta un importe un importe de 11.900.000.-€ y de 6.500.000.-€ euros, respectivamente.

AMCI HABITAT, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009
(Expresada en Euros)

28. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2009 por Ernst & Young, S.L. y PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de coauditoría de las cuentas anuales individuales y consolidadas ascienden a 80.000 euros (2008: 81.510 euros).

La Sociedad no tiene relación con otras empresas que utilicen las marcas Ernst & Young o PricewaterhouseCoopers .

AMCI HABITAT, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio 2009

1. Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

Introducción

Amci Habitat S.A., como sociedad cabecera del grupo inmobiliario de su mismo nombre, ha tenido como principal objetivo en el año 2009 la adecuación a las circunstancias de mercado tanto de sus activos como de su financiación.

Además, en el 2009 la Sociedad y sus operaciones se han visto afectadas por la incapacidad del accionista principal, Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria (AGRUPACIO MUTA), comunicada en el tercer trimestre, de incrementar su exposición al sector inmobiliario y de continuar prestándole soporte financiero, por lo que al final del ejercicio se puso de manifiesto una necesidad de modificar ostensiblemente los planes de trabajo y de financiación.

Gestión de activos

En cuanto a la gestión de activos, se ha orientado en primer lugar por la finalización de las obras en curso situadas en España (promociones de Montesquieu y La Manga del Mar Menor), a la realización de las existencias y a la reestructuración de participadas.

También se ha obtenido la aprobación del plan parcial municipal que afectaba a los suelos de Águilas (propiedad de Desarrollos Helios) y Sant Llorens de Hortons (propiedad de Amci Habitat directamente) consiguiendo así un primer objetivo de aportación de valor a los mismos.

En cuanto a reestructuración de participadas, se ha llevado a cabo la desinversión de ISAM y de Grupo Promollar, que han representado unas pérdidas de 567 miles de euros y 6.798 miles de euros respectivamente. Por otro lado, se ha procedido a comprar el 20% de la sociedad Asone, S.L., titular del proyecto de vivienda vacacional en La Manga del Mar Menor, de forma que en este momento se detenta el 100% de su capital. Esta adquisición es importante por cuanto es la única sociedad del Grupo que genera liquidez de forma recurrente.

Otra variación a tener en cuenta hace referencia a la ampliación de la participación en Residencial Mediterráneo Europa, S.L. que ha pasado del 45% al 50%, sin que este incremento de participación haya conllevado desembolso económico alguno.

Así, 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 la participación.

Sociedades que consolidan por el método de integración global son:

- Góndolas Resort, S.L.
- Asone, S.L.
- Desarrollos Helios, S.L.
- AMCI Habitat Mediterráneo, S.L.
- Ockeibo Construmat S.L.

AMCI HABITAT, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio 2009

Sociedades que consolidan por el método de Puesta en Equivalencia son:

- Residencial Mediterráneo Europa, S.L. y su filial Qualta Italia (Italia)
- G56 Developments OOD (Bulgaria)
- Proyectos Buñol, S.A.

Financiación

Vistas las circunstancias de mercado y el mayor período de maduración que previsiblemente tendrán las existencias en el contexto actual, en diciembre se inició un proceso de negociación con las entidades financieras encaminado a obtener “dinero nuevo”, a alargar los períodos de amortización de capital y a obtener carencias de pago de intereses durante tres años.

Desde un punto de vista jurídico, la Sociedad se ha amparado en lo dispuesto en el artículo 5.3 de la Ley Concursal mediante comunicación al Juzgado número 5 de lo Mercantil de Barcelona, resultando un plazo máximo para acordar la refinanciación e informarla al Juzgado de cuatro meses a contar desde su presentación al citado Juzgado a finales de enero.

El perímetro de la reestructuración incluye las sociedades del grupo con activos en España, quedando al margen del mismo aquellas participadas que tienen sus activos en Italia y Bulgaria, por concurrir circunstancias que difieren muy significativamente de la problemática de financiación en España, en especial, aquella que se refiere a que son promociones en curso que requieren de cantidades significativas de dinero para su finalización.

En este sentido, el Consejo de Administración quiere advertir que, de no obtenerse financiación para continuar las obras, el desenlace de los proyectos de Italia y Bulgaria sería incierto y, por lo tanto, también lo sería la recuperación de determinadas inversiones y créditos por importe significativo.

Resultados y patrimonio neto

Los resultados correspondientes al ejercicio 2009 y aquellos que se han registrado en dicho año correspondientes años anteriores han conducido a un patrimonio neto individual y consolidado negativo, por lo que la sociedad se encontraría en causa de disolución conforme al vigente Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, sin perjuicio de lo que a tal efecto dispone la disposición adicional única del Real Decreto-Ley 10/2008 de 12 de diciembre.

No obstante lo anterior, el Consejo de Administración se encuentra actualmente analizando distintas alternativas que posibilitarían el reequilibrio patrimonial y, entre ellas, están la capitalización de créditos existentes y la conversión de préstamos en participativos, aunque es necesario mencionar que la adopción de estas medidas por parte del accionista principal depende en última instancia de la aprobación de órganos dependientes de la Administración del Estado (Dirección General de Seguros).

2. Evolución previsible de los negocios

El pasado 24 de Noviembre el Consejo de Administración tomo, entre otros, un acuerdo en referencia al plan de trabajo para el periodo 2010-2011 que se transcribe a continuación:

- a) Congelación de la actividad de compra de suelo por ningún medio incluyendo entre ellos la permuta.
- b) Suspensión de la actividad de construcción en el proyecto “Sunny Beach” de Bulgaria hasta encontrar nueva financiación en forma de capital o de deuda para el citado proyecto y concentración de los esfuerzos en este objetivo por ser este uno de los proyectos con mayor recorrido de valor.
- c) Ralentización de la actividad de construcción en Italia y concentración de los esfuerzos en su gestión por ser éste otro de los proyectos con mayor recorrido de valor.
- d) Gestión comercial de las promociones de vivienda terminada en España (La Manga del Mar Menor, Barcelona capital y Montesquieu en la provincia de Barcelona) enfocada a acelerar la generación de liquidez.
- e) Gestión urbanística de aquel suelo susceptible de incorporar valor como resultado de su inclusión en planes generales o parciales.
- f) Creación de una sociedad con los activos y pasivos asociados a suelo apto para uso de vivienda de protección oficial.
- g) La reformulación de los planes de financiación / renegociación para ajustarlos a la capacidad real de generación de fondos y a la previsible evolución del mercado.

Por todo lo descrito anteriormente, la evolución del ejercicio 2010 dependerá en gran medida de la adopción de medidas encaminadas al reequilibrio patrimonial y de que se alcancen acuerdos con las entidades financieras que le permitan acometer la Hoja de Ruta aprobada una vez conocidas las circunstancias de mercado y la imposibilidad de contar con el apoyo financiero explícito del accionista principal.

3. Acciones propias

A 31 de Diciembre de 2009, la sociedad posee 67.850 acciones propias, que representan el 1,213% del capital social, adquiridas por un precio total de 332.425 euros.

4. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio, destacar que la sociedad ha llevado acabo los siguientes hechos que a continuación se comentan:

Con posterioridad al cierre del ejercicio, destacar que la sociedad ha llevado acabo los siguientes hechos que a continuación se comentan:

- a) En fecha 27 de Enero de 2010, el Consejo de Administración de la sociedad tomó los siguientes acuerdos (ver mas información en hecho relevante de fecha 28 de Enero de 2010):

AMCI HABITAT, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio 2009

- Que, como continuación del acuerdo tomado en la sesión del Consejo de Administración del 24 de noviembre de 2009 (véase Hecho Relevante de la misma fecha), que fue informado en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 29 de diciembre de 2009 (véase Hecho Relevante de la misma fecha), la propuesta que ha sido presentada a las entidades financieras acreedoras de la Sociedad para alcanzar una solución global y adaptar los compromisos financieros a la situación actual del mercado y de la propia sociedad incluye fundamentalmente los siguientes objetivos:
 - Carencia en el pago de intereses y amortización de principales por un período de 3 años
 - Solicitud de 1 millón de euros aproximadamente de dinero “nuevo” para cubrir el déficit de tesorería esperado como resultado de la operativa diaria de la Sociedad durante los años 2010 y 2011
 - Creación de una sociedad mediante la aportación de suelo apto para la construcción de vivienda de protección oficial y la capitalización de los préstamos hipotecarios asociados resultando una sociedad de capital mixto Amci Habitat-Acreedores hipotecarios
 - Reestructuración de gastos

La citada propuesta de refinanciación permitiría, en conformidad con la Hoja de Ruta establecida, estabilizar la actividad de la Sociedad en el medio/largo plazo.

- Que, no obstante lo anterior, el Consejo de Administración de Amci Habitat S.A., en la sesión celebrada en el día 27 de enero de 2010 ha adoptado el acuerdo de presentar al Juzgado de lo Mercantil la comunicación formal prevista en el artículo 5.3 de la Ley Concursal para poner en conocimiento del órgano jurisdiccional que se han iniciado las oportunas negociaciones con los acreedores.
- b) En fecha 2 de Marzo de 2010, el Consejo de Administración de la sociedad tomo los siguientes acuerdos:
- Acordar el cese de la secretaria no-consejera Dña. Isabel Cabanyes Sala por haber sido ésta suspendida de sus funciones en Agrupació Mútua del Comerç i la Indústria. Su vacante fue cubierta por D. Jordi Cortada Passola (ver hecho relevante de fecha 15 de Marzo de 2010).
 - Vender la totalidad del capital social de la sociedad OCKEIBO CONSTRUMAT, S.L.U., esta filial tenía como único activo un edificio de viviendas en la C/ Consell de Cent de Barcelona, en esta sociedad Amci Habitat, S.A. al cierre del ejercicio había provisionado la cantidad de casi 391.000 euros, con lo que la venta de la misma no tendrá efectos sobre los resultados en el ejercicio de 2010.

AMCI HABITAT, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio 2009

c) En fecha 18 de Marzo de 2010, el Consejo de Administración de la sociedad tomo los siguientes acuerdos (ver hecho relevante de fecha 18 de Marzo de 2010):

- A la vista de la situación patrimonial resultado del informe semestral aprobado y que ya fue adelantado mediante “Hecho Relevante” de fecha 15 de marzo, el Consejo debatió sobre determinadas medidas de restitución patrimonial. Entre todas las medidas que permiten superar las causas de disolución previstas en el art. 260 del TRLSA, se consideraron posibles de acometer:
 - la ampliación de capital,
 - capitalización de préstamos concedidos por Agrupació Mutua del Comerç i de la Indústria a la Sociedad,
 - subordinación y/o quita de préstamos concedidos por Agrupació Mutua del Comerç i de la Indústria a la Sociedad,

poniéndose de manifiesto que cualquiera de las medidas citadas exige irremediamente la autorización expresa de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones (DGS).

A estos efectos, los Administradores de Agrupació Mutua del Comerç i de la Indústria han presentado una solicitud formal a la Dirección General de Seguros (DGS) para convertir préstamos actuales en préstamos participativos, capitalizables en su caso, así como para liberar garantías reales a favor de determinadas entidades financieras. Dicha solicitud se encuentra pendiente de resolución.

d) En fecha 31 de Marzo de 2010, el Consejo de Administración de la sociedad tomó los siguientes acuerdos (ver mas información en hecho relevante de fecha 31 de Marzo de 2010):

- Toma de razón de la renuncia voluntaria del consejero dominical D. Carlos Masip Soler con efectos del pasado lunes día 29. Dado que la renuncia es extensiva a su cargo de vocal del Comité de Auditoría, el Consejo de Administración ha acordado cubrir dicha vacante con la incorporación del vicepresidente, D. Sergio Gago Rodríguez, en calidad de vocal.
- Con el fin de restablecer el equilibrio patrimonial a efectos estrictamente de lo dispuesto en el artículo 260 y concordantes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo ha adoptado el acuerdo de subordinar préstamos ordinarios otorgados a las filiales Asone, S.A. y Góndolas Resort, S.A. para convertirlos en préstamos participativos hasta un importe un importe de 11.900.000 euros y de 6.500.000 euros, respectivamente.

AMCI HABITAT, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio 2009

5. Recursos Humanos

El número de personas empleadas a finales del ejercicio 2009, distribuido por géneros y categorías es de:

	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	1	-	1
Técnicos y profesionales	1	-	1
Empleados de tipo administrativo	-	2	2
Resto de personal cualificado	-	2	2
Otros		1	1

6. Medioambiente

La Sociedad ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora del medio ambiente y la minimización, en su caso, del impacto negativo medioambiental, cumpliendo con la normativa vigente al respecto.

7. Riesgos e incertidumbres

La situación actual de la economía continuará incidiendo durante este año 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 bancario, lo que hace que se haya producido un importante recorte en la concesión de préstamos para la adquisición de inmuebles por parte de los posibles compradores que se ven imposibilitados de formalizar la adquisición de una vivienda.

El Grupo AMCI Habitat no está inmune a esta problemática, si bien durante el ejercicio 2009 se han producido entregas de viviendas y durante 2010 se continuarán produciendo entregas de viviendas con la consiguiente cancelación de endeudamiento con la banca y entrada de tesorería, éstas se pueden ver comprometidas en el supuesto de que los compradores no consigan la financiación necesaria para realizar las mismas.

Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria: La actividad del Grupo AMCI Habitat está centrada en la construcción de viviendas para uso como primera o segunda residencia. Esta actividad tiene un carácter cíclico pues está relacionada con la coyuntura económica.

El sector inmobiliario en España es muy competitivo y está altamente fragmentado. En la actualidad se está produciendo un exceso de oferta, provocando posteriormente una contención de los precios y una caída del beneficio empresarial, la cual en determinados casos y unido a los problemas de liquidez de gran parte de las inmobiliarias, está ocasionando la desaparición de un gran número de operadores.

AMCI HABITAT, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio 2009

Riesgos asociados a la promoción de viviendas: Si se produce un retraso en la ejecución se podría dar la situación en la que hubiera que pagar penalizaciones a los clientes, mayores gastos financieros o riesgo de venta de las viviendas.

Reducción del valor de mercado de los activos: La adquisición y tenencia de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas. Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse y aparecer los deterioros de activos tal y como ha sucedido este ejercicio en el Grupo AMCI Habitat.

Por otra parte, aunque el Grupo realice valoraciones y verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no puede asegurar que una vez adquiridos los activos no pudieran aparecer circunstancias significativas desconocidas en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría conllevar a una disminución de valor de los activos, influyendo desfavorablemente en las perspectivas, situación financiera y resultados del Grupo. No obstante, a fecha de formulación de las Cuentas Anuales del ejercicio 2009, el Grupo no tiene constancia alguna de haberse producido hechos adicionales que implicaran una reducción del valor de la cartera adicional a la ya refleja en cuentas anuales.

Riesgos por el elevado nivel de endeudamiento: La Compañía ha conseguido hasta el momento financiar sus inversiones por medio de préstamos hipotecarios y otros créditos bancarios, si bien como se ha indicado en el punto 1 anterior, con fecha 27 de enero de 2010 el Consejo de Administración de la Sociedad adoptó el acuerdo de presentar al Juzgado de lo Mercantil la comunicación formal prevista en el artículo 5.3 de la Ley Concursal para poner en conocimiento del Órgano jurisdiccional que se habían iniciado las oportunas negociaciones con los acreedores.

En caso de no tener acceso a financiación o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento del grupo podría quedar limitada e incluso su continuidad se vería comprometida.

Adicionalmente, tal y como se indica en la memoria, la Sociedad dominante tiene otorgados avales a determinadas sociedades dependientes por importe total de 25.783 miles de euros en garantía de deudas contraídas frente a terceros. Al 31 de diciembre de 2009, se aprecia un desequilibrio patrimonial en los estados financieros de dichas sociedades dependientes y, consecuente, existe el riesgo de que la Sociedad deba afrontar en un futuro pasivos adicionales en relación a dichos avales.

AMCI HABITAT, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio 2009

Riesgos por la situación especial en que se encuentra el principal accionista: Como consecuencia de la inspección llevada a cabo a la entidad matriz por parte de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, con fecha 15 de octubre de 2009 se dictó disposición resolutive de adopción de medidas de control especial al estar incurso dicha entidad en las situaciones previstas en el artículo 39.1 apartados a), b), c) y d) del Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados. Entre las medidas adoptadas, la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, de conformidad con el artículo 39.2 apartado d) del referido Real Decreto, sustituyó provisionalmente los Órganos de Administración de la entidad matriz, nombrando el propio Organismo Regulador dos Administradores provisionales solidarios. Asimismo, con fecha 24 de noviembre de 2009 se nombraron por cooptación los actuales Administradores de la Sociedad, en cuyo momento comenzaron el análisis de las distintas operaciones realizadas por el Grupo Amci Habitat, S.A. al objeto de poder presentar unas cuentas anuales del ejercicio 2009 que reflejaran la imagen fiel de la situación de la Sociedad y que a su vez facilitaran la toma de decisiones y medidas para garantizar su continuidad futura.

Debido a la situación especial en que se encuentra el accionista mayoritario y el elevado nivel de endeudamiento que la sociedad mantiene con el mismo, la continuidad futura pasa por la adopción de medidas que garanticen la posibilidad de reequilibrar el patrimonio y permitan cumplir la Hoja de Ruta establecida por la Sociedad. En tanto que las mencionadas medidas no se completen satisfactoriamente y no se adopten las medidas necesarias por parte del accionista mayoritario para restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad, no existe certeza sobre la continuidad de la misma.

8. Informe artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores

De conformidad con lo establecido en el artículo 116 bis de la Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores, introducido por la Ley 6/2007, de 12 de abril, a continuación se presenta la siguiente información:

- a) La estructura de capital, incluidos los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje del capital social que represente;

El capital social de la compañía es de 16.773.444 euros dividido en 5.591.148 acciones de 3 euros de valor nominal cada una, siendo todas ellas de la misma clase y con iguales derechos políticos y económicos.

- b) Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores;

No existen restricciones a la transmisibilidad de valores.

- c) Las participaciones significativas en el capital, directas o indirectas;

- Agrupación Mutua del Comercio y de la Industria posee una participación directa del 70,458% en el capital social de la compañía.

AMCI HABITAT, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio 2009

- Futurinvest Gestión, S.L. posee una participación directa del 5,634% en el capital social de la compañía.
- Carlos Masip Soler posee una participación indirecta del 5,634% en el capital social de la compañía.
- Jordi Romero Piñero posee una participación directa del 5,724% en el capital social de la compañía.
- Xiela Trading, S.L. posee una participación directa del 4,383% en el capital social de la compañía.
- Clavel Hoteles, S.A. posee una participación directa del 5,008% en el capital social de la compañía.

d) Cualquier restricción al derecho de voto;
No existe ningún tipo de limitación o restricción al derecho de voto.

e) Los pactos parasociales:

No hay constancia de la existencia de ningún tipo de pacto parasocial entre los accionistas de la sociedad.

f) Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración a la modificación de los estatutos de la sociedad;

La compañía no tiene ninguna norma distinta que la contemplada en la ley de Sociedades Anónimas.

g) Los poderes de los miembros del consejo de administración y, en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones;

El Consejo tiene autorización para que la Sociedad y sus filiales puedan adquirir acciones propias al amparo de lo dispuesto en el Artículo 75 y concordantes de la Ley de Sociedades Anónimas, con un límite del 5% de la cifra del capital social.

h) Los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial para la sociedad. Esta excepción no se aplicará cuando la sociedad esté obligada legalmente a dar publicidad a esta información;

AMCI Habitat no ha efectuado ningún acuerdo significativo que afecte al control de la Compañía.

i) Los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan de indemnizaciones cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición;

AMCI Habitat no tiene concertado ningún tipo de indemnización por despidos improcedentes o por cualquier otro tipo de motivo.

AMCI HABITAT, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio 2009

9. Informe Anual de Gobierno Corporativo

A los efectos del apartado 5 del artículo 202 de la Ley de Sociedades Anónimas se hace constar que el Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2009 forma parte del presente Informe de Gestión.

AMCI HABITAT, S.A.

Formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

El Consejo de Administración de la sociedad Amci Habitat, S.A., en fecha 31 de marzo de 2010, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 171 de la Ley de Sociedades Anónimas y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES:

Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria
M.S.R.P.F., representada por D. Pere Galí
Kelonen
Presidente

D. Sergio Gago Rodríguez
Vicepresidente

D. Jacint Boixaxa Salagran
Vocal