



Cierre tercer trimestre 2012  
Individual y Consolidado

## INDICE

1. Balance de Situación Individual 3er Trimestre 2012
2. Cuenta de Pérdidas y Ganancias Individual 3er Trimestre 2012
3. Balance de Situación (NIIF) Consolidado 3er Trimestre 2012
4. Cuenta de Pérdidas y Ganancias (NIIF) Consolidado 3er Trimestre 2012
5. Notas explicativas a los estados contables trimestrales interinos

## 1.- Balance de Situación Individual 3er Trimestre 2012

ACTIVO	30/09/2012	30/09/2011	PASIVO	30/09/2012	30/09/2011
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>10.666.285</b>	<b>38.699.186</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>(42.835.022)</b>	<b>(12.211.593)</b>
Inmovilizado Inmaterial	0	0	Capital	16.773.444	16.773.444
Coste	102	102	Reservas	(39.089.023)	(27.795.979)
Amortización acumulada	(102)	(102)	Acciones propias	(332.420)	(332.420)
Inmovilizado material	39.374	45.769	Resultados negativos ejercicios anteriores	(19.661.700)	0
Coste	88.342	88.342	Resultados del período (3er. Trimestre)	(525.323)	(856.638)
Amortización acumulada	(48.968)	(42.573)	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>228.150</b>	<b>8.836.471</b>
Inmovilizado Financiero	10.622.202	38.648.708	Deudas con entidades de crédito		8.836.471
Participaciones en empresas grupo y asociadas	225.323	1.840.497	Deudas con empresas del grupo	228.150	
Créditos a empresas grupo y asociadas	10.396.879	36.808.211	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>63.325.728</b>	<b>57.502.734</b>
Inversiones financieras a largo plazo	4.709	4.709	Capital pendiente de inscribir	13.394.008	13.394.008
Créditos a terceros	4.709	4.709	Deudas con entidades de crédito	18.136.281	13.133.279
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>10.052.571</b>	<b>15.428.426</b>	Deudas con empresas del grupo	31.192.185	30.452.511
Existencias	8.459.485	12.809.396	Acreeedores comerciales	439.909	372.931
Comerciales	7.800.899	6.338.373	Administraciones públicas	163.345	150.005
Anticipos	658.586	670.585			
Terrenos		1.462.526			
Obra terminada		4.337.912			
Deudores	1.469.010	1.491.989			
Deudores varios	18.928	18.928			
Administraciones públicas	1.450.082	1.473.061			
Inversiones financieras temporales	0	1.088.727			
Créditos a empresas del grupo y asociadas		1.088.727			
Tesorería	124.076	38.314			
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>20.718.856</b>	<b>54.127.612</b>	<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>20.718.856</b>	<b>54.127.612</b>

## 2.- Cuenta de Pérdidas y Ganancias Individual 3er. Trimestre 2012

	30-sep-12	30-sep-11
<b>INGRESOS</b>		
Importe neto de la cifra de negocios	3.090.000	8.700
Otros ingresos de la explotación	52.922	123.522
Variación de existencias	(4.337.912)	0
<b>Total de los ingresos</b>	<b>(1.194.990)</b>	<b>132.222</b>
<b>GASTOS DE LA EXPLOTACIÓN</b>		
Gastos de Personal	(158.328)	(170.991)
Otros Gastos	(282.250)	(370.377)
<b>Total de los gastos de explotación</b>	<b>(440.578)</b>	<b>(541.368)</b>
<b>Resultados de la explotación</b>	<b>(1.635.568)</b>	<b>(409.146)</b>
Ingresos financieros	1.472.394	1.021.801
Gastos Financieros	(360.149)	(1.469.293)
<b>Resultado financiero</b>	<b>1.112.245</b>	<b>(447.492)</b>
<b>RESULTADO DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>(523.323)</b>	<b>(856.638)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(523.323)</b>	<b>(856.638)</b>
Impuesto de sociedades		
<b>RESULTADO DEL PERÍODO</b>	<b>(523.323)</b>	<b>(856.638)</b>

Nota:

Ingresos financieros incluye el importe del pasivo cancelado por la venta de Montesquiú (Cancelación efectuada por el préstamo con la Caixa por 1,457,745 euros).

### 3.- BALANCE DE SITUACIÓN (niif) consolidado DEL TERCER TRIMESTRE de 2012

ACTIVO	30/09/2012	30/09/2011	PASIVO	30/09/2012	30/09/2011
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>13.101.097</b>	<b>29.501.317</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>(51.248.752)</b>	<b>(16.707.547)</b>
Inmovilizado material (neto)	1.429.681	1.482.132	Capital	16.773.444	16.773.444
Inmuebles en inversión	4.284.555	4.285.942	Reservas	(2.311.677)	(2.182.892)
Impuestos anticipados	1.373.031	1.754.803	Acciones propias	(332.420)	(332.420)
Inmovilizado Financiero	6.009.029	20.704.167	Reservas de consolidación	(60.474.640)	(27.915.188)
Participación en empresas del Grupo	223.862		Resultados del período (3er. Trimestre)	(2.434.856)	(3.496.294)
Créditos a largo plazo grupo y asociadas	5.785.167	20.704.167	Intereses minoritarios	(2.468.603)	445.803
			Fondos propios	686.000	
Inversiones por el método de participación		1.269.472	Reservas	(3.046.023)	
			Resultados del período	(108.581)	
Inversiones financieras a largo plazo	4.801	4.801	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>7.917.890</b>	<b>14.096.122</b>
Créditos a terceros	4.801	4.801	Deudas con entidades de crédito		1.629.107
			Deudas con empresas del grupo	6.123.877	10.514.496
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>71.491.141</b>	<b>89.951.144</b>	Pasivos por impuestos diferidos	1.788.553	1.952.159
Existencias	68.113.264	85.490.363	Otros acreedores	5.460	360
Comerciales	68.113.264	10.415.374			
Suelo y Obra en curso		43.280.706	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>127.923.100</b>	<b>122.063.886</b>
Obra terminada		36.660.390	Capital pendiente de inscribir	13.394.008	13.394.008
Anticipos		698.533	Deudas con entidades de crédito	67.989.951	68.863.867
Deterioro		(5.564.640)	Deudas con empresas del grupo	38.758.307	30.711.349
			Provisiones	868.801	
Deudores	3.161.334	3.233.564	Acreedores comerciales y otras deudas	5.693.225	9.094.662
Cuentas a cobrar: Clientes y deudores	1.678.959	1.548.642	Administraciones públicas	1.218.808	
Administraciones públicas	1.482.375	1.683.597			
Inversiones financieras temporales	181	878.966			
Créditos a empresas del grupo y asociadas	180,78	878.966			
Ajustes periodificación	559	1.325			
Tesorería	215.804	348.251			
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>84.592.238</b>	<b>119.452.461</b>	<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>84.592.238</b>	<b>119.452.461</b>

#### 4.- CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOOLIDADA DEL TER TRIMESTRE DE 2012

	30-sep-12	30-sep-11
<b>INGRESOS</b>		
Importe neto de la cifra de negocios	3.171.940	724.893
Otros ingresos de la explotación		165.914
Variación de existencias	(4.337.912)	0
<b>Total de los ingresos</b>	<b>(1.165.972)</b>	<b>890.807</b>
<b>GASTOS DE LA EXPLOTACIÓN</b>		
<b>Aprovisionamientos</b>	(66)	(639.580)
Gastos de Personal	(195.946)	(224.154)
Otros Gastos	(976.166)	(651.420)
Amortizaciones	(182.048)	(109.739)
<b>Total de los gastos de explotación</b>	<b>(1.354.226)</b>	<b>(1.624.893)</b>
<b>Resultados de la explotación</b>	<b>(2.520.198)</b>	<b>(734.086)</b>
Ingresos financieros (Cancelación de deuda)	1.457.745	
Ingresos financieros	14.648	427.002
Gastos Financieros	(1.495.631)	(3.078.344)
Resultados en sociedades en puesta de equivalencia		(216.948)
<b>Resultado financiero</b>	<b>(23.238)</b>	<b>(2.868.290)</b>
<b>RESULTADO DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>(2.543.436)</b>	<b>(3.602.376)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(2.543.436)</b>	<b>(3.602.376)</b>
Impuesto de sociedades		
<b>RESULTADO DEL PERÍODO</b>	<b>(2.543.436)</b>	<b>(3.602.376)</b>
<b>Atribuido a minoritarios</b>	<b>(108.580)</b>	<b>(106.082)</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(2.434.856)</b>	<b>(3.496.294)</b>

Nota:

Ingresos financieros incluye el importe del pasivo cancelado por la venta de Montesquiú (Cancelación efectuada por el préstamo con la Caixa por 1,457,745 euros).

## 5.- Notas explicativas relativas al tercer trimestre del año 2012

### INFORME TRIMESTRAL Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES Y CONSOLIDADOS AL 30 DE SETIEMBRE DEL 2012

#### 1. Situación de la Sociedad a la fecha de emitir el presente documento:

La sociedad Amci Habitat S.A. (Amci) a consecuencia de las dificultades inherentes en el mercado inmobiliario en general y en particular en la propia situación de la sociedad y de su grupo consolidado, y con el fin de proteger tanto a los acreedores de la sociedad como a los de sus sociedades participadas solicitó acogerse al Concurso Voluntario de Amci Habitat S.A. , acogiéndose asimismo al Concurso Voluntario de sus sociedades participadas Astone, S.L., Góndolas Resort, S.L. y Desarrollos Helios, S.L.

Cabe recordar de lo que se informaba en la página 8 de la Memoria Consolidada de las Cuentas Anuales 2011; en dichas cuentas anuales del ejercicio del 2011 se indicaba lo siguiente:

- “Que el accionista de referencia ha venido dotando de fondos a la compañía para atender sus necesidades de tesorería corriente, siendo dichas aportaciones registradas como préstamos o préstamos participativos y constando en los correspondientes balances y en las Cuentas Anuales 2011, y en su caso siguiendo actuando con la misma finalidad en el curso de los seis meses terminados el 30 de junio del 2012. Estos préstamos deben enmarcarse en la intención del accionista de referencia de que, en la medida de lo posible, AMCI HABITAT pudiera contar con la mínima tesorería necesaria para continuar con la gestión de sus actividades, sin acometerse nuevos proyectos, dada la situación general del sector inmobiliario”.
- “Que las decisiones de seguir dando apoyo financiero o no a la compañía, se adoptará, en todo caso, por aquellos responsables que asuman, si se materializa finalmente el proceso de fusión, la gestión y administración efectiva del accionista de referencia.”

En todo caso, hay que reiterarse en lo que se indicaba en la Memoria Consolidada de las Cuentas Anuales 2011 cuando esta última circunstancia era y es, ante la falta de cualquier otro apoyo uno de los factores que mitigaban la duda sobre la capacidad de la compañía y sus participadas de seguir aplicando el principio de empresa en funcionamiento. Efectivamente, se decía en la página 13 de dicha Memoria:

*“Tal como se ha indicado, el accionista de referencia, la Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.R.P.F se encuentra evaluando distintas operaciones corporativas que previsiblemente finalizarán con una decisión al respecto en su próxima Asamblea de Mutualistas del mes de junio de 2012. En consecuencia, la situación de interinidad de dicho accionista y el consecuente y previsible levantamiento de las medidas administrativas de intervención, potenciará la toma de decisiones por dicho accionista de referencia que influirán, en la correspondiente medida, en AMCI HABITAT y su Grupo”.*

A la fecha de emisión del presente documento se tiene conocimiento:

- A. Que se han resuelto los incidentes que se hallaban tramitando lo cual supone que se ha completado la fase común del Concurso, por lo cual se requerirá por el Juzgado a las sociedades concursadas sobre su decisión de abrir fase de convenio o de solicitar la liquidación de las respectivas sociedades.
- B. En la actualidad la previsión y evaluación de futuro respecto de la evolución del mercado inmobiliario – que afecta a Amci Habitat y sus participadas- no es en absoluto positiva y sin aspectos que pueda mejorar a largo plazo por lo que tanto por la situación actual y la futura (negativa) hacen inviable la continuidad de la sociedad y de sus participadas concursadas.
- C. Adicionalmente y según se informa en la nota de acontecimientos posteriores la sociedad Amci Habitat se ha desprendido del último activo operativo que disponía. Este hecho supone que sus ingresos estarían sujetos – caso de haberlos- a la posible recuperación del préstamo que la sociedad mantiene con G56 (sociedad cuya promoción de viviendas vacacionales sigue parada) y de la posible recuperación de fondos procedentes de sus sociedades participadas Astone SLU y Góndolas SLU (ambas asimismo situación concursal), y en su caso de de la gestión con resultados positivos del resto de activos inmobiliarios de Amci (El Sarral y Sant Llorenç d'Hortons).
- D. Además ante la total y casi absoluta paralización del mercado inmobiliario y la ausencia de activos operativos y ante la respuesta negativa de los accionistas –mas allá de las aportaciones ya efectuadas por el accionista mayoritario- de seguir aportando fondos al negocio inmobiliario habiéndose desestimado por los accionistas seguir operando en dicho mercado.

Por ello dada la finalización de la fase común descrita en el apartado A precedente y las situaciones, tanto contingente como de incertidumbre que se describen en los apartados B, C y D precedentes este comité de auditoria ha de proponer al Consejo de Administración la liquidación de Amci Habitat y de sus sociedades participadas.

## 2. Principios contables

Los adjuntos estados contables individuales y consolidados –intermedios- cerrados al 30 de setiembre del 2012 si bien se presentan en base al principio de gestión continuada ajustes importantes -no evaluables en la actualidad- deberán afectar a los activos y pasivos dado que los mismos deberán quedar afectados por los valores liquidativos que en su caso se determinen.

AMCI Habitat, S.A. consolida por el método de integración Global y siendo las sociedades que actualmente integran el perímetro de consolidación las siguientes:



- Góndolas Resort participada con el 100% (en concurso)
- Asone participada con el 100% (en concurso)
- Desarrollos Helios participada con el 90% (en concurso)
- Amci Habitat Mediterráneo participada con el 60%

Adicionalmente la sociedad participa en otras sociedades y que se consolidan por el método de Puesta en Equivalencia y que se detallan a continuación:

- Residencial Mediterráneo Europa asociada con el 50%
- G56 Developments (Bulgaria) asociada con el 42%
- Proyectos Buñol asociada con el 25%

### 3. Situación patrimonial y restitución de los fondos propios de la sociedad.

En la información semestral que se presenta en los estados financieros remitidos a la CNMV la sociedad presenta unos fondos propios negativos de 42.835 miles de euros siendo los fondos propios negativos consolidados de 51.248 miles de euros

La estructura del pasivo, individual y consolidada, en comparación con los fondos propios, se presenta a continuación:

Miles de euros	PASIVO NO CORRIENTE	PASIVO CORRIENTE	PASIVO CORRIENTE GRUPO	FONDOS PROPIOS	Total Patrimonio neto y Pasivo
INDIVIDUAL	228	32.133	31.192	(42.835)	20.718
CONSOLIDADO	7.918	88.725	38.758	(50.809)	84.592

Pasivo no corriente incluye un total de 6,352 miles de euros del grupo (228 miles en el individual y 6,124 en el consolidado)

4. Principales magnitudes económicas: Notas a los estados financieros resumidas:

Se presentan a continuación las notas explicativas expresadas todas ellas en miles de euros, del Balance de Situación y la cuenta de pérdidas y Ganancias consolidadas al 30 de junio de 2011 (no auditadas)

**ACTIVO**

**Activo No corriente**

**Activo Material:**

Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material consolidado asciende a un total de 1.429 miles de euros y que corresponde en su mayor parte ( un total de 1.235 miles de euros) a la instalación de mobiliario y enseres que en virtud de los acuerdos contractuales con la sociedad Pierre & Vacances aportó para poner a disposición en alquiler de la totalidad de los apartamentos propiedad de la sociedad participada Asone en la Manga del Mar Menor (Murcia)

**Inversiones Inmobiliarias:**

El importe de 4.284 miles de euros corresponde a las inversiones en inmuebles propiedad de la sociedad participada Góndolas Resort.

Dichos inmuebles comprenden un conjunto de locales comerciales y plazas de parking destinadas al alquiler o venta situadas en Murcia

**Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo:**

En el balance individual figura un importe de 4.309 miles de euros correspondiente al crédito concedido a la sociedad Asone S.L., así como un importe de 5.785 miles de euros por el valor estimado del crédito concedido a la sociedad asociada G56 Developments de Bulgaria una vez neto del importe acreedor que se ha compensado siguiendo instrucciones derivadas de la resolución de las incidencias Concursales.

## Activo Corriente

### Existencias

Las existencias incluidas en el activo corriente por un total de 68.113 miles de euros se han disminuido por la venta de las viviendas de la localidad de Montesquiú por un total de 4.338 miles de euros. Esta reducción de existencias por la venta referida y la disminución del crédito asociado de 5.794 ha supuesto un beneficio de 262 miles de euros.

Las existencias se detalladas por sociedades del grupo se detallan en el cuadro siguiente:

	AMCI HABITAT	ASONE	GONDOLAS	HELIOS	AMCI HABITAT Mediterráneo	Totales
Edificio Balmes (*)	6.338					6.338
El Sarral	1.463					1.463
S. Llorenç d'Hortons	656					656
Anticipos	5					5
LAS Manga del Mar Menor		35.735				35.735
Locales y plazas Parking			6.475			6.475
Terrenos en Aguilas				16.430		16.430
Manlleu					1.011	1.011
	8.461	35.735	6.475	16.430	1.011	<u>68.113</u>

(\*) Ver nota en acontecimientos posteriores.

La promoción de viviendas de la localidad de Manlleu se está llevando a cabo las negociaciones pertinentes con la finalidad de liquidar la sociedad (Amci Habitat Mediterráneo S.L.) llegando a los acuerdos que correspondan con el accionista minoritario y la entidad financiera, no pudiendo establecer en las presentes circunstancias una evaluación del resultado de tales negociaciones.

## PASIVOS

### Pasivo No corriente

El total de 7.918 miles de euros corresponde a los conceptos siguientes:

Deudas con la Agrupació Mútua del Comerç i de l'Industria por 6.124 miles de Euros

Pasivos por impuestos diferidos por un importe de 1.789 miles de euros, y un importe de 5 miles de euros por otros pasivos.

### Pasivo Corriente:

El pasivo corriente se presente en conformidad con las Normas de Internacionales de Información Financiera clasificándose en este caso de acuerdo con los activos relacionados con los préstamos y /o su financiación.

Se presenta a continuación el detalle de los créditos y préstamos con instituciones financieras así como otros créditos a corto plazo por un importe total de 120.152 miles de euros:

	Entidades Financieras	Grupo	Otros	Total
AMCI HABITAT	18.136	31.192	13.394	62.722
ASONE	30.704			30.704
GONDOLAS	3.680	4.978		8.658
HELIOS	11.810	2.588		14.398
AMCI H. MEDITERRANEO	3.659			3.659
	<u>67.989</u>	<u>38.758</u>	<u>13.394</u>	<u>120.141</u>

En el importe de 120.141 miles de euros se incluye un total de 13.394 miles de euros que corresponde al crédito participativo pendiente de inscribir registralmente.

Si bien se presentan la mayor parte de los préstamos de las instituciones financieras a corto plazo estos se hallan vinculados a las existencias e inmuebles clasificados como activo corriente, y hallándose estos activos garantizando los préstamos y créditos y cuyo vencimiento es a largo plazo.

## INGRESOS Y GASTOS

### Ingresos y gasto:

El detalle de los ingresos y de los gastos expresados en miles de euros se presenta a continuación:

Importe neto de la cifra de negocios	3.172
Variación de existencias	(4.338)
Otros resultados	1.458
Resultado operativo	<u>292</u>
Gastos de personal	(196)
Gastos de explotación	(976)
Amortizaciones	(182)
	<u>(1.354)</u>
Resultado de la explotación	(1.062)
Ingresos financieros	15
Gastos Financieros	(1.495)
Resultado financiero	(1.481)
Resultado antes de impuestos	(2.543)
Impuesto de sociedades	
Resultado Consolidado	<u>(2.543)</u>
Atribuible a la matriz	(2.434)
Atribuible a minoritarios	(109)
	<u>(2.543)</u>

Se presenta como resultado operativo el resultado neto de la operación de la venta de las viviendas de Montesquiú.

El resultado financiero consolidado corresponde en su práctica totalidad al gasto correspondiente a los préstamos y créditos hipotecarios de las entidades financieras.

En el importe de 817 miles de euros se incluye un total de 452 miles de euros correspondientes a la provisión por los honorarios de la Administración Concursal.

En el importe de 195 miles de euros se incluye un total de 60 miles de euros correspondientes a la retribución de la dirección general y administrador de la compañía.

#### 5. Acontecimientos posteriores:

Con fecha 24 de octubre del 2012 se ha procedido a la formalización de la venta mediante cesión de crédito del inmueble propiedad de Amci Habitat con las siguientes condiciones: Venta por un precio de 4.949 más 165 miles de euros en tesorería de la sociedad y sobre un coste contabilizado de 6.338 miles de euros. Subrogación por parte del comprador de una hipoteca más gastos con la entidad financiera por un total de 6.566 miles de euros. Ello ha supuesto un efecto neto total sobre la cuenta de resultados de 392,7 miles de euros.

Hay que indicar que una vez se ha procedido a la venta de este activo la sociedad Amci Habitat se ha quedado sin activos operativos por lo que únicamente mantiene las inversiones de sus participadas mediante créditos en Asona por un importe de 4.611 miles de euros y sobre la sociedad participada -minoritaria- de G56 Development que una vez neto asciende a 5.785 miles de euros y otras inversiones en activos menores de inmovilizado que en todo caso requieren su venta para poder monetarizar dichos activos.

Barcelona, 29 de Octubre de 2012