

**AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO AMCI HABITAT)**

Cuentas anuales consolidadas
al 31 de diciembre de 2009

Índice de las cuentas anuales consolidadas de AMCI HABITAT, S.A. y sociedades dependientes

Nota		Pág.
	Balance consolidado	1
	Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	3
	Estado del Resultado Global consolidado	4
	Estado consolidado de cambios en el Patrimonio Neto	5
	Estado consolidado de estado de flujos de efectivo	6
	Memoria consolidada	7
1	Información general	7
2	Resumen de las principales políticas contables	10
	2.1. Bases de presentación	10
	2.2. Adopción de las Normas Internacionales de Información financiera	18
	2.3. Consolidación	21
	2.4. Información financiera por segmentos	23
	2.5. Transacciones en moneda extranjera	23
	2.6. Inmovilizado material	24
	2.7. Inversiones inmobiliarias	24
	2.8. Costes por intereses	25
	2.9. Activos Intangibles	25
	2.10. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros	25
	2.11. Permutas de inmovilizado	26
	2.12. Activos no corrientes (o grupos de enajenación) mantenidos para la venta	26
	2.13. Activos Financieros	26
	2.14. Perdidas por deterioro del valor de los activos financieros	28
	2.15. Instrumentos financieros derivados y actividades de cobertura	29
	2.16. Existencias	29
	2.17. Cuentas comerciales a cobrar	30
	2.18. Efectivos y equivalentes al efectivo	31
	2.19. Capital Social	31
	2.20. Cuentas a pagar	31
	2.21. Recursos ajenos	31
	2.22. Impuestos corrientes y diferidos	32
	2.23. Prestaciones a los empleados	33
	2.24. Provisiones	33
	2.25. Reconocimiento de ingresos	33
	2.26. Arrendamientos	34
	2.27. Distribución de dividendos	34
	2.28. Medio ambiente	35
3	Gestión del riesgo financiero	35
	3.1. Factores de riesgo financiero	40
	3.2. Gestión del riesgo de capital	40
4	Estimaciones y juicios contables	40
	4.1. Estimaciones del valor razonable	41
5	Información financiera por segmentos	43
6	Activos intangibles	46
7	Inmovilizado material	47
8	Inversiones inmobiliarias	49
9	Inversiones en asociadas	53
10	Activos Financieros	55
11	Instrumentos financieros derivados	57
12	Existencias	58
13	Efectivo y equivalentes al efectivo	60
14	Capital y Prima de emisión	60
15	Disponibilidad y restricciones sobre reservas y resultados del ejercicio	61
16	Beneficios del ejercicio	62
17	Proveedores y otras cuentas a pagar	62
18	Deudas financieras	63
19	Impuestos diferidos	67
20	Ingresos ordinarios	68
21	Otros gastos de explotación y variación de las provisiones de tráfico	69
22	Gastos por prestación a los empleados	69
23	Venta de participadas	70
24	Ingresos y gastos financieros	70
25	Impuesto sobre las ganancias	71
26	Ganancias por acción	72
27	Contingencias	72
28	Saldo y transacciones con partes vinculadas	73
29	Consejo de administración y alta dirección	79

Nota		Pág.
30	Compromisos	81
31	Honorarios de auditores de cuentas y sociedades de su grupo	81
32	Medioambiente	81
33	Hechos posteriores a la fecha de balance	82
	Anexo I	85
	Anexo II	86
	Informe de gestión consolidado	87
1	Evolución de los negocios y situación del grupo	87
2	Evolución previsible de los negocios	89
3	Acciones propias	89
4	Hechos posteriores	89
5	Recursos humanos	93
6	Medio ambiente	93
7	Riesgo e incertidumbre	93
8	Informe artículo 116 bis de la Ley del Mercado de valores	95
9	Informe Anual de Gobierno Corporativo	96



AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Balance consolidado al 31 de diciembre de 2009
 (Miles de Euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2009	31/12/2008	01/01/2008
ACTIVOS NO CORRIENTES		8.985	34.331	31.751
Activos Intangibles	6	7	13	2
Inmovilizaciones materiales	7	232	245	231
Inversiones inmobiliarias	8	4.454	12.572	13.643
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	9	1.583	7.296	3.780
Inversiones Financieras no Corrientes	10 / 11	735	13.140	12.693
Activos por Impuestos Diferidos	19	1.974	1.065	1.402
ACTIVOS CORRIENTES		128.811	139.289	134.697
Existencias	12	106.090	121.703	119.707
Deudores Comerciales y otras Cuentas a Cobrar	10	4.212	1.845	5.476
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		4.005	19	224
Clientes empresas asociadas y vinculadas	28	13	96	75
Deudores varios		46	341	499
Activos por Impuestos Corrientes		587	1.476	4.756
Otros créditos con Administraciones Públicas		1.982	-	-
Deterioros		(2.422)	(94)	(94)
Otros activos corrientes		1	7	16
Inversiones financieras Corrientes	10	18.471	13.359	4.664
Efectivo y equivalentes al efectivo	13	38	2.382	4.850
TOTAL ACTIVO		137.796	173.620	166.448

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 7 a 86 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Balance consolidado al 31 de diciembre de 2009
 (Miles de Euros)

PASIVO	Nota	31/12/2009	31/12/2008	01/01/2008
PATRIMONIO NETO		(14.272)	18.679	25.641
Capital social	14	16.773	16.773	16.773
Acciones propias	14	(332)	(173)	(372)
Prima de emisión	14	15.098	15.098	15.098
Reservas de la Sociedad dominante	15	372	779	781
Reservas en sociedades consolidadas		(14.657)	(6.801)	(7.380)
Pérdidas atribuibles a la Sociedad dominante		(31.545)	(7.513)	-
Intereses minoritarios		19	516	741
PASIVO NO CORRIENTE		21.946	26.324	14.961
Pasivos Financieros no corrientes	18	13.954	17.129	5.022
Instrumentos Financieros Derivados	11	143	290	-
Deudas con empresas asociadas y vinculadas	18/28	4.675	4.675	4.675
Pasivo por Impuestos diferidos	19	3.174	4.230	5.264
PASIVO CORRIENTE		130.122	128.617	125.846
Pasivos financieros corrientes	17/18	84.238	81.659	78.182
Deudas con empresas asociadas y vinculadas	18/28	41.466	35.665	17.002
Acreedores comerciales	17	1.221	6.929	26.901
Otras deudas no comerciales	17	3.197	4.364	3.761
Pasivos por Impuestos Corrientes		-	248	741
Otras deudas		3.197	4.116	3.020
TOTAL PASIVO		137.796	173.620	166.448

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 7 a 86 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 2009
 (Miles de Euros)

	Nota	Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
		2009	2008
Ingresos ordinarios	20	6.351	1.472
Aumento de existencias de productos terminados y en curso		6.639	11.588
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN		12.990	13.060
Aprovisionamientos		(10.325)	(11.996)
Gastos de personal	22	(661)	(644)
Variación de las provisiones de tráfico	10 / 21	(2.422)	-
Gastos por deterioro	8/12	(9.520)	(3.213)
Resultados por enajenaciones y otras		245	-
Otros gastos de explotación	21	(2.478)	(2.204)
Otros resultados		(128)	-
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	6/7/8	(168)	(177)
Resultados por ventas de participaciones en empresas del grupo y asociadas	23	(9.985)	-
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN		(35.442)	(18.234)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(22.452)	(5.174)
Ingresos financieros		1.380	1.886
Gastos financieros		(6.134)	(3.251)
Resultado financiero neto	24	(4.754)	(1.365)
Resultado de sociedades por el método de la participación		(6.178)	(1.092)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(33.384)	(7.631)
Impuesto sobre Sociedades	25	1.342	(106)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO		(32.042)	(7.737)
Atribuible a:			
- Accionistas de la Sociedad dominante		(31.545)	(7.513)
- Intereses minoritarios		(497)	(224)
Pérdidas por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad dominante (euros por acción)	26	(5,71)	(1,35)
- Básicas	26	(5,71)	(1,35)
- Diluidas	26	(5,71)	(1,35)

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 7 a 86 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Estado del resultado global consolidado al 31 de diciembre de 2009
 (Miles de Euros)

	Nota	Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
		2009	2008
Resultado neto del ejercicio		(32.042)	(7.737)
Otro resultado global:		-	-
Efecto impositivo		-	-
Otro resultado global neto de impuestos		-	-
Resultado global total del año		(32.042)	(7.737)
Atribuibles a:			
-Propietarios de la dominante		(31.545)	(7.513)
-Intereses minoritarios		(497)	(224)
Resultado global total del año		(32.042)	(7.737)

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 7 a 86 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2009
 (Miles de Euros)

	Capital Social (Nota 14)	Acciones Propias (Nota 14)	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad dominante (Nota 15)	Reservas en Sociedades consolidadas (Nota 15)	Pérdidas atribuibles a la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2008	16.773	(372)	15.098	781	(7.380)	-	741	25.641
Resultado global para el ejercicio 2008	-	-	-	-	-	(7.513)	(224)	(7.737)
Variaciones en el perímetro	-	-	-	-	579	-	-	579
Acciones propias	-	199	-	-	-	-	-	199
Otros	-	-	-	(2)	-	-	(1)	(3)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	16.773	(173)	15.098	779	(6.801)	(7.513)	516	18.679
Resultado global para el ejercicio 2009	-	-	-	-	-	(31.545)	(497)	(32.042)
Aplicación de resultado	-	-	-	(407)	(7.106)	7.513	-	-
Variaciones en el perímetro	-	-	-	-	(750)	-	-	(750)
Acciones propias	-	(159)	-	-	-	-	-	(159)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	16.773	(332)	15.098	372	(14.657)	(31.545)	19	(14.272)

Las notas adjuntas y los anexos incluidos en las páginas 7 a 86 son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado consolidado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2009
(Miles de Euros)

	NOTA	2009	2008
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		(33.384)	(7.631)
2. Ajustes del resultado		27.378	8.859
a) Amortización del inmovilizado (+)		168	176
b) Correcciones valorativas por deterioro		9.520	3.980
c) Variación de provisiones (+/-)		2.422	-
d) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		(245)	-
e) Resultados por bajas y enajenaciones de participaciones		9.985	-
f) Ingresos financieros (-)		(1.380)	(1.886)
g) Gastos financieros (+)		6.134	6.653
h) Variación de valor razonable de instrumentos financieros		646	-
i) Otros ingresos y gastos		128	36
3. Cambios en el capital corriente		(5.161)	(9.202)
a) Existencias (+/-)		(2.115)	(4.272)
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)		(1.690)	351
c) Inversiones financieras (+/-)		1.162	-
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(3.718)	(5.281)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		1.200	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(3.908)	(3.558)
a) Pagos por intereses (-)		(3.702)	(5.549)
b) Cobros de intereses (+)		-	300
c) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		-	1.691
d) Otros pagos (cobros) (+/-)		(206)	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)		(15.075)	(11.532)
B) FLUJOS DE EFCTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		(9)	(11.972)
a) Empresas asociadas y vinculadas		-	(11.958)
b) Inmovilizado intangible		-	(14)
c) Inmovilizado material		-	-
d) Inversiones inmobiliarias		(9)	-
e) Otros activos financieros		-	-
7. Cobros por desinversiones (+)		144	-
a) Empresas asociadas y vinculadas		(206)	-
b) Inmovilizado intangible y material		(6)	-
c) Inversiones Inmobiliarias		-	-
d) Otros activos financieros		356	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		135	(11.972)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(159)	-
a) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		(159)	-
b) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		-	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		12.755	21.036
a) Emisión		13.195	21.551
1. Deudas con entidades de crédito (+)		9.090	3.992
2. Deudas con empresas asociadas y vinculadas (+)		4.105	17.559
b) Devolución y amortización de		(440)	(515)
1. Deudas con entidades de crédito (-)		(293)	(515)
2. Deudas con empresas asociadas y vinculadas (-)		-	-
3. Otras deudas (-)		(147)	-
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)		12.596	21.036
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio			-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+8+12+D)		(2.344)	(2.468)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.382	4.850
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		38	2.382

Las notas adjuntas y los anexos incluidos en las páginas 7 a 86 son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

1. Información general

Amci Habitat, S.A. (En adelante la Sociedad dominante) 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 la compañía 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 (España). La Sociedad Dominante se rige por sus estatutos sociales y por la vigente Ley de Sociedades Anónimas.

La Sociedad Dominante es una sociedad inmobiliaria que al cierre del ejercicio 2009 cuenta con un grupo (en adelante, el Grupo), formado por nueve sociedades: Amci Habitat, S.A., Sociedad Dominante, cinco sociedades dependientes y tres asociadas.

En el Anexo I a estas notas se desglosan los datos de identificación de las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación por el método de integración global.

En el Anexo II a estas notas se desglosan los datos de identificación de las entidades asociadas incluidas en el perímetro de consolidación por el método de participación.

Amci Habitat, S.A. y sus dependientes (juntas el Grupo), son sociedades cuyo objeto social hasta el ejercicio 2005 lo constituía la promoción, constitución, adquisición, compra, permuta, venta, inversión, explotación, gestión y administración de sociedades dedicadas a la explotación y/o gestión de centros médicos hospitalarios, equipamientos sanitarios, socio-sanitarios y sociales, así como cualquier otra actividad relacionada con el mencionado objeto social. Dicho objeto social fue modificado en fecha 18 de julio de 2005 por el actual, que comprende la realización de la actividad inmobiliaria que comprende la adquisición, urbanización, edificación, venta, explotación, gestión y administración de inmuebles, así como la formulación de todo tipo de proyectos y estudios de investigación y desarrollo, rentabilidad y asesoramiento en lo referente al objeto social, todo ello por cuenta propia o 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 dominante 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).

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)



Por otra parte, el Grupo Amci Habitat, S.A. forma a su vez 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, España, 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 Amci Habitat, S.A., 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 consolidadas del ejercicio 2009 que reflejaran la imagen fiel de la situación de la Sociedad y su Grupo y que a su vez facilitaran la toma de decisiones y medidas para garantizar su continuidad futura.



A efectos de la preparación de las cuentas anuales consolidadas, se entiende que existe un grupo cuando la dominante tiene una o más entidades dependientes, siendo éstas aquellas sobre las que la dominante tiene el control, bien de forma directa o indirecta. Los principios aplicados en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, así como el perímetro de consolidación se detallan en la Nota 2.3.

Estas Cuentas Anuales Consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración y se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas. No se prevé que se incluyan modificaciones a las mismas.

Cambios en el perímetro de consolidación 2008

Durante el ejercicio 2008 se produjeron los siguientes cambios y modificaciones en el perímetro de consolidación:

Incorporaciones al perímetro

Se incorporó mediante el método de la participación el 25% que posee la Sociedad dominante en la sociedad Proyectos Buñol, S.A., constituida en Esplugues de Llobregat el 17 de septiembre de 2007.

Modificaciones en el método de consolidación

La sociedad dependiente Inmobiliaria Social de la Agrupació Mutua, S.L. (ISAM), que se integraba en el ejercicio precedente por integración proporcional, pasó a consolidarse por el método de la participación.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

Cambios en el perímetro de consolidación 2009

Durante el ejercicio 2009 se han producido los siguientes cambios en el perímetro de consolidación:

Salidas del perímetro

- En mayo de 2009 se ha efectuado la capitalización de un préstamo concedido por la Sociedad dominante a su participada Promo-Illar Medición y Construcción Inmobiliaria, S.A., por un importe de 5.117 miles de 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 a un tercero. Como resultado de dicha venta y de los costes asociados a la misma se ha producido una pérdida de 5.203 miles de euros que se ha reconocido en el epígrafe de Resultados por ventas de participaciones en empresas del grupo y asociadas de la cuenta de Pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio (Nota 23).
- La Sociedad dominante mantenía un préstamo a cobrar con la participada Inmobiliaria Social de la Agrupació Mútua, S.L. (ISAM) por importe de 6.449 miles de 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 razonable de 8.963 miles de 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 3.948 miles de euros que han sido traspasados al balance de Amci Habitat, S.A. El Impuesto sobre el Valor Añadido devengado en dicha operación por importe de 1.434 miles de 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 4.067 miles de euros que han sido registrados en el epígrafe de Resultados por ventas de participaciones en empresas del grupo y asociadas de la cuenta de Pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio (Nota 23).

Adicionalmente, en julio de 2009 se ha realizado la venta de la participación en la sociedad ISAM a un tercero ajeno al Grupo por un importe de 1 euro. Dicha operación ha generado unas pérdidas de 660 miles de euros que se han reconocido en el epígrafe de Resultados por ventas de participaciones en empresas del grupo y asociadas de la cuenta de Pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio (Nota 23).

Incorporaciones al perímetro

- En noviembre de 2009 Amci Habitat, S.A. ha adquirido el 20% restante de su participación en su sociedad dependiente Azone, S.L. titular del proyecto de vivienda vacacional en La Manga del Mar Menor, de forma que en este momento la sociedad dominante posee el 100% de su capital. Esta adquisición es importante por cuanto es la única sociedad del Grupo que genera liquidez de forma recurrente. Esta adquisición no ha generado ningún tipo de fondo de comercio para el Grupo.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

- La sociedad dependiente Ockeibo Construmat, S.L. estaba participada indirectamente por el Grupo 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 dominante por el precio de 1 euro, pasando a disponerse del 100% de la misma tras la venta de Promo-Llar Medición y Construcción Inmobiliaria, S.A. indicada anteriormente.
- Durante el ejercicio 2009 se ha producido igualmente 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 ni tampoco la adquisición de control de esta sociedad asociada.

Modificaciones en el método de consolidación

No se han producido modificaciones en el método de consolidación durante el ejercicio 2009.

2. Resumen de las principales políticas contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), las interpretaciones CINIIF y la legislación mercantil aplicable a las entidades que preparan información conforme a las NIIF-UE. Las cuentas anuales consolidadas se han elaborado de acuerdo con el enfoque de coste histórico, aunque modificado por la revalorización de activos y pasivos financieros (incluidos derivados) a valor razonable con cambios en resultados.

La preparación de cuenta anuales consolidadas conformes con las NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para las cuentas anuales consolidadas.

b) Empresa en funcionamiento

Las presentes Cuentas Anuales Consolidadas han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, es decir, asumiendo que la actividad de la Sociedad dominante y sus dependientes continuará. No obstante, existen algunas circunstancias que dificultan la capacidad del grupo 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:

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

Factores causantes de duda:

- 
- 
- 
1. Las pérdidas acumuladas obtenidas en el presente ejercicio y anteriores tanto por la Sociedad dominante como por diversas sociedades dependientes. Estas pérdidas sitúan a la Sociedad dominante y a determinadas sociedades dependientes en el supuesto contemplado en los artículos 163 y 260 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.
 2. Con fecha 27 de enero de 2010 el Consejo de Administración de la Sociedad dominante 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, con las consiguientes medidas protectoras de su actividad y de su patrimonio que dicha Ley prevé. Este hecho fue comunicado mediante Hecho Relevante de fecha 28 de Enero de 2010, si bien la Sociedad quiere poner de manifiesto que, pese a que el grado de aceptación de las propuestas presentadas por ella a las entidades financieras es muy elevado, el acuerdo se encuentra sujeto a:
 - La restitución de la situación patrimonial.
 - La autorización administrativa por parte de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones al accionista de referencia para posponer garantías y cederlas a favor de determinadas entidades financieras.
 3. 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.

Factores que mitigan la duda:

1. 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.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

- 
2. Por acuerdo tomado en la sesión del Consejo de Administración del 24 de noviembre de 2009 de la Sociedad dominante, informado en la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de diciembre de 2009 se presentó la propuesta a entidades financieras acreedoras del Grupo 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:
- a) Carencia en el pago de intereses y amortización de principales por un periodo de tres años.
 - b) 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.
 - c) 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, S.A. – Acreedores hipotecarios.
 - d) 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 del Grupo en el medio-largo plazo.

3. Tal y como se comunicó a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) mediante hecho relevante de fecha 31 de marzo de 2010, desde ese mismo día el Consejo se encuentra en sesión permanente para, una vez formuladas las cuentas anuales individuales y consolidadas, adoptar aquellas decisiones que corresponde elevar a la Junta General de Accionistas encaminadas a la restitución patrimonial y que pasan por una ampliación de capital (dineraria o no dineraria) o bien la subordinación de los préstamos que el accionista de referencia tiene concedidos. En este sentido, la Sociedad dominante se encuentra pendiente de la resolución de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones 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.

Dicho accionista, a través de su Órgano de Administración y atendido que se encuentra en un proceso de intervención administrativa, se dirigió con fecha 17 de marzo de 2010 a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones con el fin de recabar las autorizaciones administrativas preceptivas para realizar las operaciones de capital y/o subordinación indicadas.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

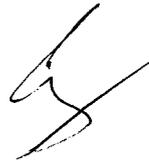


En cualquier caso y con independencia de la fecha en la que pueda producirse la resolución de dicho Regulador, los Administradores son conscientes de que de no adoptarse las medidas descritas o éstas fueran insuficientes, se debería de inmediato plantear a los accionistas el inicio de un proceso de disolución de conformidad con lo que se establece a tal efecto en los artículos 260 y 262 del TRLSA o bien la apertura de un proceso concursal de la Ley 22/2000.

c) Comparación de la información



En base a las modificaciones de la Norma Internacional de Información Financiera Instrumentos Financieros: información a revelar (IFRS 7), a la Presentación de Estados Financieros (NIC 1), y al criterio de los administradores, se han realizado determinados cambios en la estructura del Balance de Situación Consolidado y de la Cuenta de pérdidas y ganancias Consolidada respecto a la presentada en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anterior con el objetivo de mejorar la comprensión de ambos estados. Los cambios más significativos habidos por cada uno de los estados son los siguientes:



Balance Consolidado y Notas:

- Se ha reclasificado en el epígrafe de Pasivos financieros no corrientes desde el epígrafe de Acreedores comerciales un importe de 12.107 miles de euros, correspondientes a la deuda con un acreedor cuyo vencimiento al cierre del ejercicio 2008 era a largo plazo.
- Se ha cambiado la clasificación de las acciones propias en el Patrimonio Neto de las cuentas anuales consolidadas conforme a lo establecido en la NIC 32. De esta manera, se ha creado un epígrafe de acciones propias en el patrimonio, donde se han reclasificado los importes deducidos en capital y prima de emisión por este concepto en ejercicios anteriores. El impacto de dicha reclasificación se detalla en el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto de estas cuentas anuales consolidadas.

Cuenta de pérdidas y ganancias Consolidada:

- Se ha eliminado la línea de Resultado Bruto de explotación.

Adicionalmente, tal y como se indica en el apartado d) siguiente, los saldos de apertura del ejercicio han sido reexpresados como consecuencia de la identificación de errores en las Cuentas anuales consolidadas del ejercicio precedente.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
 (Expresada en miles de euros)

d) Corrección de errores

Corrección de errores

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

	Cuentas Anuales 2008 Iniciales	Corrección de Errores	Nota Explicativa	Cuentas Anuales 2008 Corregidas
Inmovilizaciones materiales				
Coste	311	41	g)	352
Inmuebles de inversión				
Coste	13.494	(532)	a)	12.962
Deterioro	(82)	(35)	e)	(117)
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	8.256	(960)	d) / g)	7.296
Activos por impuesto diferido	0	1.065	f)	1.065
Existencias				
Coste	126.640	(5.354)	a) / c)	121.286
Deterioro	(9.560)	5.474	e)	(4.086)
Anticipo	6.254	(1.751)	a)	4.503
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				
Deudores varios	2.528	(2.187)	b)	341
Inversiones financieras Corrientes	13.193	167	g)	13.359

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

	Cuentas Anuales 2008 Iniciales	Corrección de Errores	Nota Explicativa	Cuentas Anuales 2008 Corregidas
PATRIMONIO NETO				
Capital suscrito	16.661	112	g)	16.773
Acciones propias	-	(173)	g)	112
Reservas de la Sociedad Dominante	16.070	(193)	a) / g)	15.877
Reservas en sociedades consolidadas	(2.029)	(4.772)	a) / b) / c) / f) / e)	(6.801)
Pérdidas y Ganancias atribuibles a la Sociedad Dominante	(7.474)	(39)	a) / b) / f) / d) e) / g)	(7.513)
Accionistas minoritarios	1.038	(522)	a) / b) / e) / g)	516
PASIVO NO CORRIENTE				
Pasivo por impuestos diferidos	2.835	1.395	f)	4.230
PASIVO CORRIENTE				
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas	35.722	(57)	g)	35.665
Acreeedores comerciales	18.412	624	g)	19.036
Otras deudas no comerciales	4.812	(448)	g)	4.364

	Cuentas Anuales 2008 Iniciales	Corrección de Errores	Nota Explicativa	Cuentas Anuales 2008 Corregidas
Cuenta de Pérdidas y Ganancias				
Aumento de existencias de productos terminados y en curso	17.922	(6.334)	a) / b) / g)	11.588
Gastos por deterioro	(8.669)	5.456	e)	(3.213)
Otros gastos de explotación	(2.141)	(62)	g)	(2.203)
Resultado financiero neto	(5.185)	3.820	g)	(1.365)
Resultado de sociedades por el método de la participación	(132)	(960)	d) / g)	(1.092)
Impuesto sobre sociedades	1.691	(1.797)	f)	(106)
Accionistas minoritarios	(385)	161	a) / b) / c)	(224)

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

- 
- a) Se han identificado determinadas partidas incluidas dentro de los epígrafes de "Existencias" e "Inversiones inmobiliarias" que no reunían las condiciones necesarias para ser consideradas capitalizables. Dichas partidas corresponden principalmente, a gastos financieros vinculados a promociones interrumpidas, gastos y comisiones por proyectos que finalmente no han sido llevados a cabo, y facturas por servicios administrativos.

El efecto de estos ajustes ha tenido un impacto en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2008 de -9.702 miles de euros, la mayor parte de los cuales, por un importe aproximado de -5.945 miles de euros ha sido registrado contra reservas.

- b) Corrección de error correspondiente a costes activados por comercialización de viviendas por importe de 2.187 miles de euros cuya imputación a gasto era llevada a cabo en el momento de la escrituración definitiva de la vivienda, en lugar de producirse en el momento de su devengo. La mayor parte de esta corrección ha sido llevada contra reservas (-1.910 miles de euros), y el resto contra la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 (-277 miles de euros respectivamente).

- 
- c) Durante los ejercicios 2006 y 2007 el Grupo no tuvo en consideración el coste financiero (2.065 miles de euros) correspondiente a los préstamos concedidos por el accionista mayoritario de la Sociedad Dominante (Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.F.R.), para la valoración de las existencias relativas a diversas promociones urbanísticas cuya financiación se encontraba vinculada a estos préstamos. Con el objeto de corregir este error, el Grupo ha capitalizado el mencionado coste financiero como mayor valor de existencias con contrapartida a reservas.

- 
- d) Al 31 de diciembre de 2008, el epígrafe de "Inversiones en Sociedades contabilizadas por el Método de la Participación", incluía un fondo de comercio por importe de 750 miles de euros derivado de la adquisición de participaciones en la sociedad asociada Proyectos Buñol, S.A. La Sociedad ha considerado que hay indicios de deterioro en relación a dicho fondo de comercio, dado que las existencias de dicha sociedad no fueron deterioradas en sus cuentas anuales individuales y por ello ha procedido a deteriorar íntegramente el importe del fondo de comercio en el ejercicio 2008.

- e) A consecuencia de las anteriormente mencionadas correcciones llevadas a cabo sobre la valoración de los activos al 31 de diciembre de 2008, el Grupo ha procedido al recálculo de los deterioros asociados a las existencias e inversiones inmobiliarias, cuya corrección ha supuesto un incremento bruto (sin efecto fiscal) en el patrimonio neto del Grupo de 5.456 miles de euros, imputado en su mayor parte como resultado del ejercicio 2008.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

- f) Asimismo, el Grupo se ha replanteado la adecuada valoración del activo y pasivo por impuesto diferido calculado al cierre del ejercicio 2008. Las correcciones practicadas se muestran a continuación:
- Activación de crédito fiscal en el epígrafe de activo por impuesto diferido, correspondiente a las bases imponibles negativas generadas en el ejercicio 2008 y anteriores vinculadas a la sociedad Góndolas Resort, S.A., hasta el límite del pasivo por impuesto diferido. La corrección del error ha significado un mayor saldo del epígrafe por impuesto diferido de 1.065 miles de euros de los que un importe de 585 miles de euros han significado un ajuste contra reservas del ejercicio 2008 y 480 miles de euros un impacto en el epígrafe de impuesto de sociedades de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008.
 - Regularización del activo por impuesto diferido por un importe aproximado de 1.395 miles de euros, vinculado a la provisión por deterioro corregido según se explica en la anterior nota e). Este impuesto diferido fue registrado minorando el pasivo por impuesto diferido a 31 de diciembre de 2008.
- g) Finalmente la Sociedad ha procedido realizar determinados ajustes y reclasificaciones basados en los siguientes conceptos:
- Diversos ajustes menores, formados en su mayor parte por errores en el corte de operaciones, correspondientes a gastos de explotación (consumo y servicios exteriores) devengados en el ejercicio 2008 y que inicialmente figuraban registrados en el ejercicio 2009.
 - Diversas reclasificaciones con el objeto de adecuar la presentación de las cifras financieras del Grupo de acuerdo a su naturaleza; la mayor de las cuales corresponde a la imputación en la cuenta de pérdidas y ganancias de los costes financieros capitalizados como mayor valor de existencias por importe de 3.653 miles de euros minorando el epígrafe de gasto financiero, en lugar de constar registrado en el epígrafe de variación de existencias.

El efecto de estos ajustes ha representado un impacto en el patrimonio neto, en el resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad dominante y en el activo del ejercicio 2008 de (5.587) miles de euros, (39) miles de euros y (4.073) miles de euros, respectivamente.

Con respecto al 1 de enero 2008, el efecto de estos ajustes ha representado un impacto en el patrimonio neto y en el activo de (5.709) miles de euros en ambos casos.

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

La pérdida por acción del ejercicio 2008 antes de la corrección de errores fue de 1,34 euros por acción, siendo de 1,35 euros por acción de pérdidas una vez reexpresado el ejercicio 2008.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)



Dada la reexpresión retroactiva y las varias reclasificaciones de partidas comentadas anteriormente, de acuerdo con la NIC 1, se ha incluido un balance de situación a 1 de enero de 2008 en las cuentas anuales consolidadas. Adicionalmente, en este sentido, se ha proporcionado información a 1 de enero de 2008 sobre las existencias del grupo, siendo éste el epígrafe más significativo afectado por la reexpresión comentada. Por no considerarse material, no se proporciona información a 1 de enero de 2008 para el resto de las notas de la memoria.

2.2 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

La normativa internacional mencionada en esta nota se refiere exclusivamente a la aplicable en el ámbito contable del Grupo.

(a) Normas, modificaciones e interpretaciones con fecha de entrada en vigor en 2009

El grupo ha adoptado, desde el 1 de enero de 2009, las NIIF nuevas y modificaciones a las NIIF que se indican a continuación:

- 
- **NIIF 7 (Modificación) “Instrumentos financieros: Información a revelar” (vigente desde el 1 de enero de 2009).**

Esta modificación exige que se amplíen los desgloses sobre la valoración a valor razonable y sobre el riesgo de liquidez. En concreto, la modificación requiere que se desglosen las valoraciones del valor razonable según un orden jerárquico de parámetros del valor razonable. Como el cambio en la política contable únicamente implica realizar desgloses adicionales, no hay ningún impacto en las pérdidas por acción.

- 
- **NIIF 8 “Segmentos de explotación” (vigente desde el 1 de enero de 2009).**

La NIIF 8 sustituye a la NIC 14 y homogeniza los requisitos de presentación de información financiera por segmentos con la norma americana SFAS 131 “*Disclosures about segments of an enterprise and related information*”. La nueva norma exige un enfoque de dirección bajo el cual la información por segmentos se presenta sobre la misma base que la que se utiliza a efectos internos. La aplicación de esta norma no ha tenido como resultado un aumento en el número de segmentos sobre los que se informa. Por otro lado, la forma en que se presenta la información se ha modificado en línea con la información interna que se prepara y suministra a los órganos responsables de tomar decisiones. Las cifras comparativas de 2008 se han reexpresado en línea con este cambio.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

- **NIC 1 (revisada) “Presentación de estados financieros” (vigente desde el 1 de enero de 2009).**



La norma revisada prohíbe la presentación de partidas de ingresos y gastos (esto es, “cambios en el patrimonio neto realizados con no propietarios”) en el estado de cambios en el patrimonio neto, exigiendo que éstos se presenten de forma separada en un estado del resultado global. Como consecuencia de ello, el Grupo presenta en el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, todos los cambios en el patrimonio neto derivados de transacciones con los propietarios, de forma que todos los cambios en el patrimonio neto derivados de transacciones con los no propietarios se muestran en el estado de Resultado global consolidado. La información comparativa se ha reexpresado de conformidad con la norma revisada. Como la modificación sólo afecta a aspectos de presentación, no hay impacto en las pérdidas por acción.

- 
- **Proyecto de mejoras publicado por el IASB en mayo de 2008, y que afecta a las siguientes normas e interpretaciones:**

- 
- **NIC 1 (Modificación) “Presentación de estados financieros”** (vigente desde el 1 de enero de 2009). Esta modificación aclara que algunos, y no todos, los instrumentos financieros clasificados como mantenidos para negociar, de acuerdo con la NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración” son ejemplos de activos y pasivos corrientes respectivamente.
 - **NIC 23 (Modificación) “Costes por intereses”** (vigente desde el 1 de enero de 2009). La definición de costes por intereses se ha modificado para que los intereses se calculen de acuerdo con el tipo de interés efectivo definido en la NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración”. Con ello se elimina la inconsistencia de la terminología entre la NIC 39 y la NIC 23.
 - **NIC 28 (Modificación) “Inversiones en asociadas”** (y correspondientes cambios a la NIC 32 “Instrumentos financieros: Presentación” y NIIF 7: “Instrumentos financieros: Información a revelar”) (vigente desde el 1 de enero de 2009). Una inversión en una asociada se considera un activo separado a efectos del cálculo de deterioro de valor. Cualquier pérdida por deterioro no se imputa a activos específicos incluidos dentro de la inversión, como por ejemplo, el fondo de comercio. Las reversiones de las pérdidas por deterioro se reconocen como un ajuste al saldo de la inversión en la medida en que el importe recuperable de la inversión haya aumentado.
 - **NIC 36 (Modificación) “Deterioro de activos”** (vigente desde el 1 de enero de 2009). En los casos en que el valor razonable menos los costes para la venta se calcule en función de los flujos de efectivo descontados, se deben presentar los desgloses equivalentes a dichos cálculos del valor en uso.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

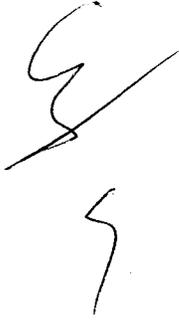
(b) Normas y modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado todavía en vigor y que el Grupo no ha adoptado con anticipación

- **NIC 27 (revisada) “Estados financieros consolidados y separados” (vigente desde el 1 de julio de 2009).**



La norma revisada requiere que los efectos de todas las transacciones con las participaciones no dominantes se registren en el patrimonio neto si no se produce un cambio en el control, de forma que estas transacciones ya no originen fondo de comercio ni pérdidas o ganancias. La norma también establece el tratamiento contable a seguir cuando se pierde el control. Cualquier participación residual que se mantenga en la entidad se vuelve a valorar a su valor razonable, y se reconoce una ganancia o una pérdida en la cuenta de pérdidas y ganancias. El Grupo aplicará la NIC 27 (revisada) con carácter prospectivo a todas las transacciones con participaciones no dominantes desde el 1 de enero de 2010.

- **NIIF 3 (revisada) “Combinaciones de negocio” (vigente desde el 1 de julio de 2009).**



La norma revisada mantiene el método de adquisición a las combinaciones de negocio, si bien introduce cambios importantes. Por ejemplo, todos los pagos para la adquisición de un negocio se reconocen a su valor razonable en la fecha de adquisición, y los pagos contingentes que se clasifiquen como pasivo, se valoran a cada fecha de cierre por su valor razonable, registrando los cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Se introduce una opción de política contable, aplicable a nivel de cada combinación de negocios, consistente en valorar las participaciones no dominantes a su valor razonable o por el importe proporcional de los activos y pasivos netos de la adquirida. Todos los costes de la transacción se llevan a gastos. El Grupo aplicará la NIIF 3 (Revisada) con efecto prospectivo a todas las combinaciones de negocios desde el 1 de enero de 2010.

- **NIIF 5 (Modificación), “Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas” (y correspondiente modificación de la NIIF 1 “Adopción por primera vez de las NIIF”) (vigente desde el 1 de julio de 2009).**

Esta modificación, parte del proyecto anual de mejoras del IASB de 2008, aclara que todos los activos y pasivos de una dependiente deben clasificarse como mantenidos para la venta si se produce la pérdida de control de la misma como consecuencia de un plan parcial para su venta. En caso de que se cumplan las condiciones para que se considere una actividad interrumpida, se deben incluir los desgloses correspondientes sobre la dependiente. En consecuencia, la NIIF 1 también se ha adaptado para tener en cuenta esta modificación, de forma que su aplicación se hará de forma prospectiva desde la fecha de transición a las NIIF. El Grupo adoptará a NIIF 5 (Modificada) con efecto prospectivo a todas las ventas parciales de dependientes que tenga lugar a partir del 1 de enero de 2010.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

Adicionalmente, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB había publicado las normas que se citan a continuación, de las cuales, NIC 24 y NIIF 9 se encuentran pendientes de adopción por parte de la Unión Europea:

- **Proyecto de mejoras de 2009**, publicado en abril de 2009 por el IASB, y que modifica las NIIF 5 y 8 y las NIC 7, 17 y 38. Las modificaciones introducidas por este proyecto de mejoras son de aplicación obligatoria para los ejercicios anuales que comiencen a partir del **1 de enero de 2010**, con excepción de las modificaciones a NIIF 2 y de la NIC 38 que aplican para ejercicios anuales que comiencen a partir del **1 de julio de 2009**.
- **NIC 24 (Modificación) “Información a revelar sobre partes vinculadas”** (aplicable para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2011).
- **NIIF 9 “Instrumentos financieros”** (aplicable para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013).

2.3 Consolidación

a) Dependientes

Dependientes son todas las entidades (incluidas las entidades con cometido especial) sobre las que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercitables o convertibles. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Para contabilizar la adquisición de dependientes por el Grupo se utiliza el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio, más los costes directamente atribuibles a la adquisición. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso del coste de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Se eliminan las transacciones intercompañías, los saldos y las ganancias no realizadas por transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo, se modifican las políticas contables de las dependientes.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

En el Anexo I a estas notas se desglosan los datos de todas las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación por el método de integración global.

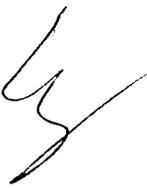


b) Transacciones e intereses minoritarios

El Grupo aplica la política de tratar las transacciones con intereses minoritarios como transacciones con partes externas del Grupo. Las enajenaciones a intereses minoritarios resultan en ganancias y pérdidas para el Grupo que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las adquisiciones a los intereses minoritarios resultan en un fondo de comercio por la diferencia entre cualquier contrapartida pagada y la correspondiente participación en el importe en libros de los activos netos de la dependiente adquirida.

c) Combinaciones de negocio bajo control común

Una combinación de negocios entre entidades o negocios bajo control común es una combinación de negocios en la que todas las entidades o negocios que se combinan están controlados, en última instancia, por una misma parte o partes, tanto antes como después de que tenga lugar la combinación, y este control no tiene carácter transitorio.



Cuando el Grupo experimente una combinación de negocios bajo control común, los activos y pasivos adquiridos se contabilizan al mismo valor en libros al que estaban registrados anteriormente y no se valoran a su valor razonable. No se reconoce fondo de comercio relacionado con la transacción. Cualquier diferencia entre el precio de adquisición y el valor neto contable de los activos netos adquiridos se reconoce en patrimonio.



d) Asociadas

Asociadas son todas las entidades sobre las que el Grupo ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente, viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se contabilizan usando el método de la participación e inicialmente se reconocen por su coste. La inversión del Grupo en asociadas incluye el fondo de comercio (neto de cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada) identificado en la adquisición.

La participación del Grupo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus asociadas se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, y su participación en los movimientos posteriores a la adquisición en reservas se reconoce en reservas. Los movimientos posteriores a la adquisición acumulados se ajustan contra el importe en libros de la inversión. Cuando la participación del Grupo en las pérdidas de una asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el Grupo no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la asociada.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

Las ganancias no realizadas por transacciones entre el Grupo y sus asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación del Grupo en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo, se modifican las políticas contables de las asociadas.

En el Anexo II a estas notas se desglosan los datos de identificación de las entidades asociadas incluidas en el perímetro de consolidación por el método de la participación.

2.4 Información financiera por segmentos

Los segmentos operativos se presentan de forma coherente en base a la gestión del negocio con la información interna que se presenta a la máxima instancia de toma de decisiones. La máxima instancia de toma de decisiones es responsable de asignar recursos a los segmentos operativos y evaluar el rendimiento de tales segmentos. Se ha identificado como máxima instancia de toma de decisiones al comité de dirección que toma las decisiones estratégicas.

- **Promoción inmobiliaria:** Incluye el desarrollo de proyectos inmobiliarios sobre los activos existentes, básicamente en viviendas de primera y segunda residencia. Las actividades del Grupo se han centrado en los ejercicios 2009 y 2008, fundamentalmente en la Comunidad de Murcia y Cataluña.
- **Alquileres:** Incluye aquellas actividades destinadas a administrar la cartera inmobiliaria en rentabilidad formada principalmente por locales comerciales y plazas de parking, así como la obtención de plusvalías en la venta del patrimonio inmobiliario.

2.5 Transacciones en moneda extranjera

a) **Moneda funcional y de presentación**

Las partidas incluidas en las cuentas anuales de cada una de las entidades del Grupo se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en el que opera la entidad («moneda funcional»). Las cuentas anuales consolidadas se presentan en miles de euros que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad dominante.

b) **Transacciones y saldos**

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones, o de las valoraciones, en caso de partidas que se revalorizan. 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.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

2.6 Inmovilizado material

Los elementos de inmovilizado material se reconocen por su coste menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes, excepto en el caso de los terrenos, que se presentan netos de las pérdidas por deterioro, dado que no se amortizan.

El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de las partidas.

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

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material son incorporados al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen una posible generación de beneficios futuros y siempre que sea probable estimar razonablemente su coste. Los gastos por reparaciones y mantenimiento se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización de bienes incluidos en los siguientes epígrafes del inmovilizado material se calcula usando el método lineal en base a sus vidas útiles estimadas y teniendo en cuenta sus correspondientes valores residuales:

	<u>Años</u>
Otras instalaciones y utillaje	8,33
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	4

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable (Nota 2.10).

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se incluyen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

2.7 Inversiones Inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias se reconocen por su coste menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes, excepto en el caso de los terrenos, que se presentan netos de las pérdidas por deterioro, dado que no se amortizan.

El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de las partidas.

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes de las inversiones inmobiliarias son incorporados al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen una posible generación de beneficios futuros y siempre que sea probable estimar razonablemente su coste. Los gastos por reparaciones y mantenimiento se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

La amortización de las construcciones incluidas en inversiones inmobiliarias se calcula usando el método lineal en base a sus vidas útiles estimadas (33 años) y teniendo en cuenta sus correspondientes valores residuales.

Quando un inmueble clasificado como inversión inmobiliaria es transferido a inmovilizado material o a existencias como consecuencia de un cambio en el uso del mismo, el coste del inmueble a efectos de contabilizaciones posteriores, es el valor neto contable a la fecha del cambio de uso.

Quando un inmueble clasificado como existencias es transferido a inversión inmobiliaria se registra al valor de coste previamente reconocido.

2.8 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. Otros costes por intereses se contabilizan como gastos.

2.9 Activos intangibles

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.

2.10 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 para pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a amortización se someten a revisiones para pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el importe por el que el importe en libros del activo excede su importe recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costes para la 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). Los activos no financieros que sufren una pérdida por deterioro se someten a revisiones para una posible reversión de la pérdida en cada fecha de presentación de información.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

2.11 Permutas de inmovilizado

Algunos elementos de inmovilizado material pueden haber sido adquiridos a cambio de uno o varios activos no monetarios, o de una combinación de activos monetarios y no monetarios. El coste de dicho elemento de inmovilizado material se mide por su valor razonable, a menos que:

- 
- a) la transacción de intercambio no tenga carácter comercial, o
 - b) no pueda medirse con fiabilidad el valor razonable del activo recibido ni el del activo entregado. El elemento adquirido se valorará de esta forma incluso cuando la entidad no pueda dar de baja inmediatamente el activo entregado. Si la partida adquirida no se mide por su valor razonable, su coste se valorará por el importe en libros del activo entregado.

La entidad determina si una permuta tiene carácter comercial, considerando en qué medida se espera que cambien los flujos de efectivo futuros como consecuencia de dicha transacción. Una permuta tendrá carácter comercial si:

- 
- 
- a) la configuración (riesgo, calendario e importe) de los flujos de efectivo del activo recibidos difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo transferido, o
 - b) el valor específico para la entidad de la parte de sus actividades afectadas por la permuta se ve modificado como consecuencia del intercambio, y
 - c) la diferencia identificada en a) o en b) resulta significativa al compararla con el valor razonable de los activos intercambiados.

Al determinar si una permuta tiene carácter comercial, el cálculo del valor específico para la entidad de la parte de sus actividades afectada por la transacción, tiene en cuenta los flujos de efectivo después de impuestos.

2.12 Activos no corrientes (o grupos enajenables) mantenidos para la venta

El Grupo clasifica un activo no corriente (o un grupo enajenable) como mantenido para la venta, si su importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta y dicha venta se considera altamente probable. Los activos no corrientes (o grupos enajenables) clasificados como mantenidos para la venta se valoran al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costes de venta, si su valor contable va a recuperarse principalmente mediante la venta en lugar de por su uso continuado.

2.13 Activos financieros

2.13.1 Clasificación

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas a cobrar mantenidos hasta el vencimiento. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La dirección determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

a) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para su negociación o instrumentos financieros derivados no designados como instrumentos de cobertura.

b) Préstamos y cuentas a cobrar

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

c) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo que la dirección del Grupo tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Estos activos financieros se incluyen en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance, que se clasifican como activos corrientes.

2.13.2 Reconocimiento y valoración

Las adquisiciones y enajenaciones habituales de inversiones se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que el Grupo se compromete a adquirir o vender el activo. Las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costes de la transacción para todos los activos financieros que no se valoran a valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros valorados a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costes de la transacción se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad. Los préstamos y cuentas a cobrar y los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, se registran por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable de la categoría de «activos financieros a valor razonable con cambios en resultados» se presentan en la cuenta de pérdidas y ganancias, dentro de «gastos financieros» en el período en que se originaron.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

2.14 Pérdidas por deterioro del valor de los activos financieros

El Grupo evalúa en la fecha de cada balance si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros puedan haber sufrido pérdidas por deterioro. Un activo financiero o un grupo de activos financieros está deteriorado, y se incurre en una pérdida por deterioro del valor, si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un «evento que causa la pérdida»), y ese evento o eventos causantes de la pérdida tengan un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros, que pueda ser estimado con fiabilidad.

Los criterios que el grupo utiliza para determinar si existe una evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluyen:

- (a) Dificultades financieras significativas del emisor o del obligado;
- (b) Incumplimientos de las cláusulas contractuales, tales como impagos o retrasos en el pago de los intereses o el principal;
- (c) El Grupo, por razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras del prestatario, otorga al prestatario concesiones o ventajas que en otro caso no hubiera otorgado;
- (d) Sea cada vez más probable que el prestatario entre en una situación concursal o en cualquier otra situación de reorganización financiera;
- (e) La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras, o
- (f) Los datos observables indican que existe una disminución susceptible de valoración en los flujos de efectivo estimados futuros en un grupo de activos financieros desde el reconocimiento inicial de aquellos, aunque la disminución no pueda identificarse todavía con activos financieros individuales del Grupo, incluyendo:
 - i) Cambios adversos en las condiciones de pago de los prestatarios del grupo, o
 - ii) Condiciones económicas locales o nacionales que se correlacionen con impagos en los activos del grupo.

El Grupo valora, en primer lugar, si existe evidencia objetiva de deterioro.

La pérdida se calcula como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de caja futuros estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se haya incurrido) descontadas a la tasa de interés efectiva original del activo. Se reduce el importe en libros del activo y el importe de la pérdida se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si un préstamo o inversión mantenida hasta su vencimiento tiene un tipo de interés variable, la tasa de descuento para calcular la pérdida por deterioro es el tipo de interés efectivo actual determinado en el contrato.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

Si en un periodo posterior, la cantidad de la pérdida por deterioro disminuye, y el descenso se puede atribuir objetivamente a un evento ocurrido después de que el deterioro se haya reconocido (como una mejora en la calidad crediticia del deudor), la reversión del deterioro reconocido previamente se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

2.15 Instrumentos financieros derivados

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 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.

Los derivados mantenidos para negociar se clasifican a corto plazo. Los derivados no mantenidos para negociar y no designados como instrumentos de cobertura se clasifican a corto o largo plazo en función de su fecha de vencimiento.

2.16 Existencias

Las existencias incluyen promociones en curso, inmuebles, terrenos y solares que se valoran a su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El coste comprende el importe consignado en factura más todos los gastos adicionales que se produzcan, como son obras, mejoras, impuestos no recuperables, etc. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes variables de venta aplicables. Al cierre de cada ejercicio se comprueba el valor neto de realización de las existencias.

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 y 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 financieros mientras dure esta situación.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

- 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.

Los gastos financieros provenientes de la financiación bancaria, tanto de la financiación genérica como específica (préstamos hipotecarios), atribuibles a la adquisición y transformación de cualquier activo apto, se capitalizan como mayor valor del activo durante el periodo de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Un activo apto es un activo del que se prevé desde su adquisición, que necesita un periodo de transformación superior a 12 meses.

Se utiliza el método de identificación específica del coste, es decir, sólo se capitalizan los costes incurridos que son perfectamente asignables a cada bien que figura en existencias.

Las cantidades desembolsadas en concepto de primas por derechos de opción de compra sobre terrenos se clasifican a su valor de coste como pagos anticipados dentro del epígrafe de existencias.

Cuando el valor neto realizable 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.

El valor neto realizable ha sido determinado sobre la base de la valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes no vinculados al Grupo de reconocido prestigio en el mercado.

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, el Grupo ha presentado la totalidad del importe de las deudas con entidades de crédito destinadas a la financiación de las existencias en el pasivo corriente del Balance Consolidado al 31 de diciembre de 2009 y 31 de diciembre de 2008. Las existencias se presentan de igual modo como activo corriente en el Balance Consolidado.

2.17 Cuentas comerciales a cobrar

Cuentas comerciales a cobrar son importes debidos por clientes por ventas de bienes o servicios realizadas en el curso normal de la explotación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos (o en el ciclo normal de la explotación, si este fuera más largo), se clasifican como activos corrientes. En caso contrario, se presentan como activos no corrientes.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

2.18 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

2.19 Capital social

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

Los costes incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

Cuando cualquier entidad del Grupo adquiere acciones de la Sociedad (acciones propias), la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible (neto de impuesto sobre las ganancias) se deduce del patrimonio neto atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio de la Sociedad hasta su cancelación, nueva emisión o enajenación. Cuando estas acciones se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible y los correspondientes efectos del impuesto sobre las ganancias, se incluye en el patrimonio neto atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio de la Sociedad.

2.20 Cuentas comerciales a pagar

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de la explotación. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal de explotación, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su coste amortizado usando el método de tipo de interés efectivo.

2.21 Recursos ajenos

Los recursos ajenos se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costes en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, los recursos ajenos se valoran por su coste amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costes necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

Las comisiones abonadas por la obtención de líneas de crédito se reconocen como costes de transacción de la deuda siempre que sea probable que se vaya a disponer de una parte o de la totalidad de la línea. En este caso, las comisiones se difieren hasta que se produce la disposición. En la medida en que no sea probable que se vaya a disponer de todo o parte de la línea de crédito, la comisión se capitalizará como un pago anticipado por servicios de liquidez y se amortiza en el periodo al que se refiere la disponibilidad del crédito.

2.22 Impuestos corrientes y diferidos



El gasto por impuestos del periodo comprende los impuestos corrientes y diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado global o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado global o directamente en patrimonio neto, respectivamente.



El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance en los países en los que operan las dependientes y asociadas de la Sociedad y en los que generan resultados imponibles. La dirección evalúa periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades.



Los impuestos diferidos se reconocen, de acuerdo con el método de pasivo, por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales consolidadas. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o 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 ganancia o pérdida fiscal. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación 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 es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes y asociadas, excepto en aquellos casos en que el Grupo pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

2.23 Prestaciones a los empleados

Las sociedades consolidadas no tienen contraídas con su personal ninguna obligación en materia de complementos futuros de pensiones, por lo que el Balance de Situación Consolidado no incluye provisión alguna por este concepto.

Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión del Grupo 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. El Grupo reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores actuales de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta realizada para fomentar la 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.

2.24 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando: el Grupo 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 pueda estimar de manera fiable.

Cuando exista un número de obligaciones similares, la probabilidad de que sea necesario un flujo de salida para liquidar la obligación se determina considerando la clase de obligaciones en su conjunto. Se reconoce una provisión incluso aun cuando la probabilidad de un flujo de salida con respecto a cualquier partida incluida en la misma clase de obligaciones pueda ser pequeña.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje la valoración en el mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión con motivo del paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

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 del Grupo. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria.

2.25 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades del Grupo. Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor añadido, devoluciones, rebajas y descuentos y después de eliminar las ventas dentro del Grupo.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

El Grupo 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 entidad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades del Grupo, tal y como se describe 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 venta.

Los criterios de reconocimiento de ingresos para cada una de las actividades principales que desarrolla el Grupo son los siguientes:

- a) Ingresos por arrendamiento operativo. Los ingresos procedentes de alquileres de inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo de arrendamiento. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento incluida la amortización del activo se reconocen como gasto.
- b) Ingresos por ventas de inmuebles. Se reconocen cuando se traspasa la titularidad legal al comprador y siempre y cuando implique la transferencia de todos los riesgos y ventajas significativos. Las comisiones satisfechas por la venta de inmuebles se reconocen como gasto en el momento en el que tiene lugar el reconocimiento de los ingresos ordinarios asociados.
- c) Ingresos por venta de terrenos y solares. Se registran como ingresos en el momento en que se produce la entrega del bien, independientemente del grado de urbanización de los mismos, dotándose la correspondiente provisión para los costes pendientes de incurrir dentro de Acreedores comerciales.

2.26 Arrendamientos

- a) Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas 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 sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

- b) Cuando una entidad del Grupo es el arrendador

Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se incluyen dentro de las inversiones inmobiliarias en el activo no corriente del balance.

2.27 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales del Grupo en el ejercicio en que se aprueban los dividendos por los accionistas de la Sociedad.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

2.28 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.

3. Gestión del riesgo financiero

3.1 Factores de riesgo financiero

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

Conforme al Reglamento Interno del Comité de Auditoría de la Sociedad dominante, 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 las siguientes:

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

El Grupo define como riesgo de divisa el efecto negativo que puede tener una fluctuación de los tipos de cambio en los resultados de las empresas, el patrimonio del Grupo o en los flujos de tesorería.

El riesgo por tipo de cambio del Grupo se deriva principalmente de las posiciones de financiación intragrupo con su filial en Bulgaria, única plaza que opera en monedas distinta del euro, produciéndose en consecuencia un riesgo de tipo de cambio. Durante el ejercicio 2009, se ha seguido aplicando una política de gestión de riesgo de divisa con el objetivo de minimizar el efecto negativo que puede tener una fluctuación de los tipos de cambio en los resultados de las empresas del Grupo, en el patrimonio o en los flujos de tesorería.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

En relación a la "Leva", y tras un año sin ningún tipo de volatilidad, ésta no ha experimentado en términos globales una variación significativa respecto al euro por lo que no se ha generado resultado como consecuencia de las diferencias de cambio. A lo largo del ejercicio 2009, el euro ha pasado de 1,952 Levas por euro a cierre del ejercicio 2008 a 1,9553 Levas a 31 de diciembre de 2009, por lo que el tipo de cambio no representa un riesgo actual en las distintas operaciones realizadas por el Grupo.

Riesgo de mercado: riesgo de precio

El Grupo se encuentra expuesto 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 el Grupo 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

El Grupo tiene activos financieros, fundamentalmente préstamos a entidades vinculadas y asociadas al 31 de diciembre de 2008 y 31 de diciembre de 2009 que devengan intereses a tasas variables referenciadas al Euribor. Si al 31 de diciembre de 2009 el Euribor hubiera sido 0,5% superior o inferior, el resultado del ejercicio antes de impuestos, habría sido 60 miles de euros superior o inferior respectivamente (125 miles de euros superior o inferior en el 2008). Ver nota 18 y 28.

Respecto a los pasivos financieros, el riesgo de tipo de interés del Grupo surge de los recursos ajenos a largo plazo y los derivados que tiene contratados. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. La política del Grupo consiste en mantener prácticamente la mayor parte de sus recursos ajenos en instrumentos con tipos de interés referenciados al Euribor y denominados en euros.

Si al 31 de diciembre de 2009 y al 31 de diciembre de 2008, los tipos de interés de las deudas con entidades de crédito a tipos variables hubieran sido 0,5% superiores o inferiores, manteniéndose constante el resto de variables, el resultado antes de impuestos del ejercicio calculado a la tasa vigente al cierre del periodo habría sido de, aproximadamente, 390 miles de euros inferior o superior, respectivamente, como consecuencia de la diferencia en gasto por intereses de los préstamos a tipo variable.

La mayor concentración de deuda bancaria en una única entidad que dispone el Grupo se produce en el préstamo recibido de Banco de Valencia que supone un 37,5% de la deuda bancaria al 31 de diciembre de 2009 (un 29% en 2008).

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

Respecto a los pasivos financieros por deudas con empresas del Grupo y asociadas, acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, si al 31 de diciembre de 2009 y al 31 de diciembre de 2008 los tipos de interés de los mencionados pasivos a tipos variables hubieran sido 0,5% superiores o inferiores, manteniéndose constante el resto de variables, el resultado antes de impuestos del ejercicio calculado a tasas vigentes al cierre de cada periodo habría sido 210 miles de euros (202 miles de euros en el 2008).

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo para ciertos préstamos adquiridos mediante permutas de tipo de interés variable a fijo (fijo que puede convertirse en variable si los tipos de interés superan ciertas barreras). Bajo las permutas de tipo de interés, el Grupo se compromete con otras partes a intercambiar, con cierta periodicidad, la diferencia entre los intereses variables y los fijos, calculada sobre los principales nominales contratados. A 31 de diciembre de 2009 y 2008 el Grupo 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 el Grupo tiene contratado un cap/floor 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. Consecuentemente, al 31 de diciembre de 2009 y al 31 de diciembre de 2008, el Grupo tiene contratados derivados por unos nominales totales de 12.000 miles de euros, respectivamente, que representan un 15,4% y 13,8%, respectivamente, del total de las deudas con entidades de crédito a dichas fechas.

Riesgo de crédito

Una gran parte de las ventas de bienes inmuebles realizadas por el Grupo se liquidan en efectivo en el momento de la transmisión del título de propiedad. En aquellos casos en que el cobro de todo o parte del precio de compra se realiza con posterioridad a la transmisión del título al nuevo propietario, el cobro adeudado al Grupo se garantiza como regla general por medio de una garantía bancaria o mediante un pacto de reserva de dominio o fórmulas similares de garantía real que permiten al Grupo recuperar la propiedad del inmueble en caso de impago de su precio. El Grupo no ha experimentado, en el pasado, dificultades para recaudar las cuentas a cobrar derivadas de este tipo de ventas.

La forma de cobro de las transacciones y la tipología de clientes del Grupo ha confirmado hasta la fecha, e incluso en la actual situación de mercado, la calidad crediticia en las cuentas del Grupo.

Por otro lado, el Grupo mantiene préstamos concedidos a empresas asociadas y vinculadas, tal y como se detalla en nota 28 los cuales, pese a encontrarse en algún caso vencidos, no han sido objeto de deterioro al existir activos cuyo valor razonable permitiría la recuperación de los mismos en caso de insolvencia.

Los bancos e instituciones financieras en los que ha invertido el Grupo poseen en general calificaciones crediticias independientes otorgadas por organismos externos al Grupo entre AA y A2.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

Riesgo de liquidez

El entorno actual de mercado, que durante este ejercicio económico ha estado marcado principalmente por una importante crisis financiera, ha llevado a una contracción generalizada del crédito.

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 del Grupo tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad de líneas de crédito comprometidas (Nota 18).

La dirección realiza un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez del Grupo que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo en función de los flujos de efectivo esperados.

El Grupo 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.b) anterior, con fecha 27 de enero de 2010 el Consejo de Administración de la Sociedad dominante 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.

Durante el 2009, el objetivo de conseguir liquidez y limitar el riesgo de crédito ha seguido siendo prioritario dentro de los planes del Grupo. No obstante la crisis financiera y económica internacional se ha visto reflejada en la limitación del crédito por parte de las entidades financieras así como en el endurecimiento de las condiciones crediticias.

Dentro de este entorno adverso la gestión del riesgo de crédito ha sido uno de los pilares fundamentales de actuación por parte de la dirección del Grupo a fin de posicionarse dentro de un marco más acorde a las nuevas circunstancias del mercado. No obstante, el empeoramiento de la crisis financiera y económica en general ha conllevado un endurecimiento de las condiciones crediticias. Por ello, la Dirección de la Sociedad se encuentra negociando con las entidades financieras con el objeto de plantear una reforma estructural de la financiación y de sus condiciones que aporte una estabilidad financiera en el corto, medio y largo plazo.

La tabla que se muestra a continuación presenta un análisis de los pasivos financieros del Grupo agrupados por vencimientos de acuerdo con los plazos pendientes a la fecha de balance hasta la fecha de vencimiento estipulada en el contrato, salvo en el caso de los préstamos promotores para los que se ha utilizado la fecha esperada de liquidación del activo. En referencia a los instrumentos financieros derivados, los importes corresponden a las bases de los contratos sobre los que han sido contratados los mencionados Instrumentos financieros derivados cuyo vencimiento tiene lugar.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
 (Expresada en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2009 (miles de euros)	Menos de un año	Entre 1 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Más de 5 años	TOTAL
Préstamos bancarios	2.911	8.733	11.927	53.988	77.559
Instrumentos financieros derivados	172	143	-	-	315
Otros pasivos financieros	6.507	4	-	-	6.511
Acreeedores y otras cuentas a pagar	4.418	13.950	-	-	18.368
Deudas con empresas asociadas y vinculadas	41.466	4.675	-	-	46.141
Total	55.474	27.505	11.927	53.988	148.895

A 31 de diciembre de 2008 (miles de euros)	Menos de un año	Entre 1 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Más de 5 años	TOTAL
Préstamos bancarios	2.911	8.733	-	75.033	86.677
Instrumentos financieros derivados	-	290	-	-	290
Otros pasivos financieros	-	4	-	-	4
Acreeedores y otras cuentas a pagar	11.236	12.107	-	-	23.343
Deudas con empresas asociadas y vinculadas	35.665	4.675	-	-	40.340
Total	49.812	25.809	-	75.033	150.654

Riesgos por la situación especial en que se encuentra el principal accionista:

Como consecuencia de la inspección llevada a cabo a la entidad matriz del Grupo 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 consolidadas 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 del Grupo y el elevado nivel de endeudamiento que el Grupo 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 dominante. 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 dominante, no existe certeza sobre la continuidad de la misma.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

3.2 Gestión del riesgo de capital

El objetivo del Grupo en relación con la gestión del capital es, fundamentalmente, el salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como empresa en funcionamiento para procurar un rendimiento para los accionistas y para mantener una estructura óptima de capital y reducir su coste.

Para poder mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo podría emitir nuevas acciones, reducir capital, capitalizar préstamos o vender activos para reducir la deuda, entre otras.

El Grupo hace seguimiento del capital de acuerdo con el índice de apalancamiento, en línea con la práctica del sector. Este índice se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de deudas financieras que incluye los recursos ajenos corrientes y no corrientes, tal y como se muestran en el balance consolidado, excluyendo los instrumentos financieros derivados, menos el efectivo y los equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el patrimonio neto, tal y como se muestra en las cuentas consolidadas, más la deuda neta.

Los índices de apalancamiento al 31 de diciembre de 2009 y 2008 fueron los siguientes:

	2009	2008
Deudas financieras	144.333	139.128
Menos: Efectivo y equivalentes al efectivo	(38)	(2.382)
Deuda neta	144.295	136.746
Patrimonio neto	(14.272)	18.679
Capital total	130.023	155.425
Índice de apalancamiento	1,11	0,88

El saldo medio de la deuda neta del ejercicio se ha situado entorno a 141.730 miles de euros, lo que es superior a la media del ejercicio precedente (122.004 miles de euros en 2008).

La deuda neta a cierre del ejercicio, por su parte, se ha situado en 144.295 miles de euros aumentando en 7.549 miles de euros respecto a 31 de diciembre de 2008. El ratio de apalancamiento al cierre del ejercicio 2009 asciende a 1,10 en el ejercicio 2009 (0,87 en el 2008).

4. Estimaciones y juicios contables

Las estimaciones y juicios 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. No se estiman que existan estimaciones y juicios que puedan tener un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

Las principales estimaciones que realiza la dirección del Grupo son las siguientes:

Existencias e inversiones inmobiliarias

Cuando el valor de mercado de las existencias y las inversiones inmobiliarias 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.

En el caso de las existencias, su catalogación como activos a corto plazo se realiza teniendo en cuenta el periodo medio de explotación determinado para cada segmento de negocio que normalmente es inferior a un año. La financiación asociada a dichas existencias se clasifica en función de estas últimas.

Clientes y cuentas a cobrar

Respecto a la cobrabilidad de las cuentas a cobrar, aunque la mayoría de las ventas de bienes inmuebles realizadas por el Grupo se liquidan en efectivo en el momento de la transmisión del título de propiedad, para el resto de ventas de bienes inmuebles, el pago de todo o parte del precio de compra se realiza con posterioridad a la transmisión del título al nuevo propietario. En estos casos y con carácter general, el pago adeudado al Grupo queda garantizado como regla general por medio de una garantía bancaria o mediante un pacto de reserva de dominio o fórmulas similares de garantía real que permiten al Grupo recuperar la propiedad del inmueble en caso de impago de su precio. La recuperabilidad de la cuenta a cobrar está como regla general garantizada.

Inmovilizado

Las vidas útiles del inmovilizado se calculan bajo la estimación del periodo en que los mismos van a generar beneficios económicos para el Grupo. 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 en una estimación contable.

Impuestos diferidos

La recuperabilidad de los impuestos diferidos activos se evalúa en el momento en que se generan de acuerdo a la evolución de los resultados del Grupo previstos en el plan de negocio global del mismo, así como teniendo en cuenta las plusvalías tácitas latentes en las existencias del Grupo al cierre del ejercicio.

4.1 Estimación del valor razonable

Los valores en libros menos la provisión por deterioro de valor de las cuentas a cobrar y a pagar se aproxima a sus valores razonables debido a que sus vencimientos son inferiores al año.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
 (Expresada en miles de euros)

Cuando sea relevante, 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 que está disponible para el Grupo para instrumentos financieros similares.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. El Grupo utiliza una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas del balance. El valor razonable de las permutas de tipo de interés se calcula como el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados.

Los efectos por un cambio de curva paralelo de 50 puntos básicos positivos y negativos en la determinación del valor razonable de los derivados son los siguientes:

Sensibilidad		-0,50%	0%	0,50%
CAM	IRS	(369)	(317)	(264)
CAM	CAP	(3)	(8)	(14)
Variaciones por cambio de curva:				
		(49)		45

Durante el ejercicio 2009 el Grupo ha adoptado la enmienda NIIF 7, en virtud de la cual es necesario detallar la situación de cada uno de los activos y pasivos valorados a valor razonable en el balance del Grupo respecto a la Jerarquía de Medición de Valor Razonable (Fair Value Measurement Hierarchy).

Esta Jerarquía establece 3 categorías, en función de los elementos en lo que se basan dichos valores razonables:

- Nivel 1.- Precios cotizados (sin ajustes) en mercados activos para idénticos instrumentos de activo o pasivo.
- Nivel 2.- Datos distintos de los precios cotizados, incluidos en el nivel 1, que sean observables para el instrumentos de activo o pasivo, bien de forma directa (es decir, como precio) o indirecta (es decir, que se deriven de precio).
- Nivel 3.- Elementos que no estén basados en datos observables de mercado.

Todos los Derivados Financieros de Amci Habitat, S.A. se encuadran en el Nivel 2 de la Jerarquía de Medición del Valor Razonable.

Las valoraciones realizadas por el Grupo se contrastan en todo caso con aquellas que se reciben de los bancos contrapartida de las operaciones.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
 (Expresada en miles de euros)

5. Información financiera por segmentos

A 31 de diciembre de 2009 y 31 de diciembre de 2008, el Grupo está organizado a nivel global en dos unidades principales de negocio.

- (i) **Promoción inmobiliaria:** Incluye el desarrollo de proyectos inmobiliarios sobre los activos existentes, básicamente en viviendas de primera y segunda residencia. Las actividades del Grupo se han centrado en el ejercicio 2009, fundamentalmente en la Comunidad de Murcia y Cataluña.
- (ii) **Alquileres:** Incluye aquellas actividades destinadas a administrar la cartera inmobiliaria en rentabilidad formada principalmente por locales comerciales y plazas de parking, así como la obtención de plusvalías en la venta del patrimonio inmobiliario.

Durante 2009 y 2008 no se han realizado transacciones entre segmentos. En caso de producirse, éstas se firmarían bajo los términos y condiciones comerciales normales que también deberían aplicarse a terceros no vinculados.

Los activos, pasivos y resultados por segmentos para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2009 y 2008 se detallan a continuación:

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2009

<u>BALANCE</u>	<u>Promoción inmobiliaria</u>	<u>Alquileres</u>	<u>TOTAL CONSOLIDADO</u>
Activos no corrientes	2.367	6.618	8.985
Inmovilizado material	42	190	232
Inversiones inmobiliarias	0	4.454	4.454
Activos intangibles	7	-	7
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	1.583	-	1.583
Activos por impuesto diferido	-	1.974	1.974
Inversiones financieras no corrientes	735	-	735
Activos corrientes	119.279	9.532	128.811
Existencias	96.628	9.462	106.090
Inversiones financieras corrientes	18.438	33	18.471
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.185	26	4.211
Efectivo y equivalentes al efectivo	28	11	39
TOTAL ACTIVO	121.646	16.150	137.796
Patrimonio Neto y pasivos no corrientes	3.899	3.775	7.674
Patrimonio Neto	(8.136)	(6.136)	(14.272)
Pasivos financieros no corrientes Y derivados	10.899	3.198	14.097
Deudas con empresas asociadas y vinculadas	-	4.675	4.675
Pasivo por impuesto diferido	1.136	2.038	3.174
Pasivos corrientes	117.747	12.375	130.122
Acreedores comerciales	1.221	-	1.221
Pasivos financieros corrientes	79.055	5.183	84.238
Deudas con empresas asociadas y vinculadas	38.767	2.699	41.466
Otras deudas no comerciales	(1.296)	4.493	3.197
TOTAL PASIVO	121.646	16.150	137.796

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
 (Expresada en miles de euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Promoción inmobiliaria	Alquileres	TOTAL CONSOLIDADO
Ingresos ordinarios	6.316	35	6.351
Aumento de existencias de productos terminados y en curso	6.662	(23)	6.639
Aprovisionamientos	(9.904)	(421)	(10.325)
Gastos de personal	(544)	(117)	(661)
Gastos por deterioro	(8.025)	(1.495)	(9.520)
Dotaciones para amortizaciones del inmovilizado	(65)	(103)	(168)
Resultado por enajenación y otras	241	4	245
Otros gastos	(4.546)	(482)	(5.028)
Resultado por ventas de participaciones en empresas de grupo y asociadas	(9.985)	-	(9.985)
Resultado de explotación	(19.850)	(2.602)	(22.452)
Resultado financiero neto	(4.785)	31	(4.754)
Resultado en venta de activos	-	-	-
Resultado de sociedades por el método de la participación	(6.178)	-	(6.178)
Resultado antes de impuestos	(30.813)	(2.571)	(33.384)
Impuesto sobre las ganancias	285	1.057	1.342
Resultado del ejercicio	(30.528)	(1.514)	(32.042)

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2008

BALANCE	Promoción inmobiliaria	Alquileres	TOTAL CONSOLIDADO
Activos no corrientes	27.023	7.308	34.331
Inmovilizado material	187	58	245
Inversiones inmobiliarias	6.387	6.185	12.572
Activos intangibles	13	-	13
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	7.296	-	7.296
Activos por impuesto diferido	-	1.065	1.065
Instrumentos financieros derivados	13140	-	13140
Activos corrientes	127.376	11.913	139.289
Existencias	111.722	9.981	121.703
Inversiones financieras corrientes	13.254	105	13.359
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.618	227	1.845
Efectivo y equivalentes al efectivo	782	1.600	2.382
TOTAL ACTIVO	154.399	19.221	173.620
Patrimonio Neto y pasivos no corrientes	29.878	15.125	45.003
Patrimonio Neto	22.332	(3.653)	18.679
Pasivos financieros no corrientes	12.715	4.704	17.419
Deudas con empresas asociadas y vinculadas	(7.212)	11.887	4.675
Pasivos por impuestos diferidos	2.043	2.187	4.230
Pasivos corrientes	124.521	4.096	128.617
Pasivos financieros corrientes	81.659	-	81.659
Acreedores comerciales	6.491	438	6.929
Deudas con empresas asociadas y vinculadas	32.121	3.544	35.665
Otras deudas no comerciales	4.250	114	4.364
TOTAL PASIVO	154.399	19.221	173.620

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
 (Expresada en miles de euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Promoción inmobiliaria	Alquileres	TOTAL CONSOLIDADO
Ingresos ordinarios	1.437	35	1.472
Aumento de existencias de productos terminados y en curso	11.646	(58)	11.588
Aprovisionamientos	(11.588)	(408)	(11.996)
Gastos personal	(518)	(126)	(644)
Cargos por deterioro	(3.097)	(116)	(3.213)
Dotaciones para amortizaciones del inmovilizado	(67)	(110)	(177)
Otros gastos explotación	(2.204)	-	(2.204)
Otros gastos	344	(344)	-
Resultado de explotación	(4.047)	(1.127)	(5.174)
Resultado financiero neto	(1.485)	120	(1.365)
Resultado en venta de activos	-	-	-
Resultado de sociedades por el método de la participación	(1.076)	(16)	(1.092)
Resultado antes de impuestos	(6.608)	(1.023)	(7.631)
Impuesto sobre las ganancias	(706)	600	(106)
Resultado del ejercicio	(7.314)	(423)	(7.737)

Las políticas contables para todos los segmentos son las mismas que las mencionadas para el Grupo en la Nota 2 de esta memoria. Las altas del ejercicio de los activos no corrientes para cada uno de los segmentos no son significativas y corresponden principalmente al segmento de promoción inmobiliaria.

Los dos segmentos del negocio del Grupo operan principalmente en dos áreas geográficas, aunque son gestionados sobre una base global.

España es el país de origen del Grupo, y a su vez, la principal área geográfica en la que opera el Grupo.

	Miles de euros	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
INGRESOS ORDINARIOS		
Nacional	6.351	1.472
Internacional	-	-
Total	<u>6.351</u>	<u>1.472</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Nacional	8.985	34.331
Internacional	-	-
	<u>8.985</u>	<u>34.331</u>

A 31 de diciembre de 2009 y 2008 no hay clientes que representen un porcentaje superior al 10% de los ingresos ordinarios, dado que éstos provienen principalmente de las ventas de la promoción situada en la Manga del Mar Menor (Murcia) a clientes particulares, cuyo cobro se produce íntegramente en el momento de escriturar las entregas.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
 (Expresada en miles de euros)

Por otro lado, con respecto a la división internacional, el Grupo mantiene inversiones en Italia y Bulgaria cuyas sociedades asociadas se consolidan por el método de la participación, por lo que dichos activos no se integran en el balance consolidado. Los principales activos no corrientes y corrientes de la sociedad asociada G56 Developments OOD (Bulgaria) ascienden a 150 miles de euros y 27.626 miles, respectivamente. En cuanto a los activos no corrientes y corrientes registrados en la sociedad vinculada Qualta Italia Spa., su importe asciende a 25 miles de euros y 11.543 miles de euros, respectivamente. Estas cifras no distan significativamente de las consignadas en el ejercicio 2008.

6. Activos intangibles

El detalle y movimiento de los activos intangibles adquiridos se muestran a continuación:

	Miles de euros		
	Aplicaciones informáticas	Otro Inmovilizado Intangible	Total
Saldo a 01.01.2008	2	-	2
Coste	3	-	3
Amortización acumulada	(1)	-	(1)
Saldo contable a 01.01.08	2	-	2
Altas	14	-	14
Bajas	-	-	-
Dotación para amortización	(3)	-	(3)
Saldo a 31.12.2008	13	-	13
Coste	17	-	17
Amortización acumulada	(4)	-	(4)
Saldo contable a 31.12.08	13	-	13
Altas	-	-	-
Bajas	-	-	-
Trasposos	-	-	-
Cambios en el perímetro de consolidación	-	-	-
- Coste	(3)	-	(3)
- Amortización acumulada	1	-	1
Dotación para amortización	(4)	-	(4)
Saldo a 31.12.2009	7	-	7
Coste	14	-	14
Amortización acumulada	(7)	-	(7)
Saldo contable a 31.12.09	7	-	7

a) 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.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
 (Expresada en miles de euros)

b) Seguros

El Grupo sigue la práctica de suscribir pólizas de seguro para cubrir los principales riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado intangible. Los Consejeros de la Sociedad dominante estiman que la cobertura de estos riesgos al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es suficiente.

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 vinculadas ni asociadas, no existiendo elementos del inmovilizado intangible que hayan sido subvencionados.

7. Inmovilizado material

El detalle y los movimientos de las distintas categorías del inmovilizado material se muestran a continuación:

	Miles de euros				Total
	Terrenos y construcciones	Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	Equipos proceso de información	Otro inmovilizado	
Saldo a 1.1.2008	-	115	16	100	231
Coste	-	187	26	100	313
Amortización acumulada	-	(72)	(10)	-	(82)
Pérdidas por deterioro	-	-	-	-	-
Saldo contable a 1.1.2008	-	115	16	100	231
Altas	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-
Deterioro de valor	-	-	-	-	-
Dotación para amortización	-	(17)	(8)	-	(25)
Trasposos	-	-	39	-	39
Saldo a 31.12.2008	-	98	47	100	245
Coste	-	187	65	100	352
Amortización acumulada y deterioro de valor	-	(89)	(18)	-	(107)
Saldo contable a 31.12.08	-	98	47	100	245
Altas	-	37	-	-	37
Bajas	-	(52)	-	-	(52)
Trasposos	148	-	-	-	148
Cambios en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-
- Coste	-	-	(40)	-	(40)
- Amortización acumulada	-	-	1	-	1
Deterioro de valor	-	-	-	(100)	(100)
Dotación para amortización	-	(15)	(6)	-	(21)
Bajas de amortización	-	14	-	-	14
Saldo a 31.12.2009	148	82	2	-	232
Coste	150	172	25	100	447
Amortización acumulada y deterioro de valor	(2)	(90)	(23)	(100)	(215)
Saldo contable a 31.12.09	148	82	2	-	232

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

En el movimiento del epígrafe de Terrenos y construcciones se incluye el traspaso de inversiones inmobiliarias por el coste del local donde se ubican las oficinas de una sociedad dependiente. De la obtención de valoraciones realizadas por expertos independientes no se ha puesto de manifiesto la existencia de deterioro de valor en estos activos ni en 2009 ni en 2008.

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 miles de euros. Adicionalmente, las bajas de inmovilizado material del ejercicio han ocasionado unas pérdidas durante el ejercicio de 14 miles de euros. Ambos impactos por un importe total de 114 miles de euros han sido reconocidos durante el ejercicio 2009 en el epígrafe de Resultado por enajenaciones y otras de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. La mayor parte de estas operaciones pertenecen a la sociedad dominante Amci Habitat, S.A.

b) 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.

c) Seguros



El Grupo sigue la práctica de suscribir pólizas de seguro para cubrir los principales riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Los Consejeros de la Sociedad dominante estiman que la cobertura de estos riesgos al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es suficiente.

d) Bienes bajo arrendamiento operativo

En la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada se han incluido gastos por arrendamiento operativo correspondientes al alquiler de las oficinas, parking y equipos informáticos por importe de 34 miles de euros (48 miles de euros en 2008).

e) 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 vinculadas ni asociadas, no contando el Grupo con elementos de inmovilizado material que hayan sido subvencionados.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
 (Expresada en miles de euros)

8. Inversiones inmobiliarias

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

	Miles de euros		
	Terrenos	Construcciones	Total
Saldo a 01-01-2008	8.217	5.426	13.643
Coste	8.217	5.581	13.798
Amortización acumulada	-	(155)	(155)
Valor contable	8.217	5.426	13.643
Ampliaciones y mejoras	196	-	196
Trasposos	-	(1.032)	(1.032)
Pérdidas por deterioro reconocidas en el ejercicio	-	(117)	(117)
Dotación para amortización	-	(148)	(148)
Otros movimientos	-	30	30
Saldo a 31-12-2008	8.413	4.159	12.572
Coste	8.413	4.549	12.962
Amortización acumulada	-	(273)	(273)
Pérdidas por deterioro acumulada	-	(117)	(117)
Valor contable	8.413	4.159	12.572
Ampliaciones y mejoras	-	-	-
Otras altas	-	7	7
Transferencias y trasposos	(5.058)	(1.431)	(6.489)
Bajas	-	-	-
Pérdidas por deterioro reconocidas en el ejercicio	-	(1.495)	(1.495)
Reversión de pérdidas por deterioro	-	-	-
Dotación para amortización	-	(143)	(143)
Otros movimientos	-	2	2
Saldo a 31-12-2009	3.355	1.099	4.454
Coste	3.355	3.127	6.482
Amortización acumulada	-	(416)	(416)
Pérdidas por deterioro acumulada	-	(1.612)	(1.612)
Valor contable	3.355	1.099	4.454

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo a 31 de diciembre de 2009 y 2008 ha sido determinado sobre la base de la valoración llevada a cabo por valoradores expertos independientes (Sociedad de Tasación, S.A. y Tasaciones Inmobiliarias, S.A.).

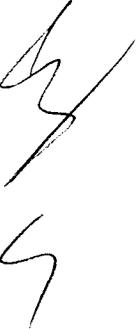
La valoración total a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 4.745 miles de euros en el ejercicio 2009 (16.277 miles de euros en 2008).

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

La metodología estimada para el cálculo del valor razonable se basa en el método de comparación consistente en aplicar un valor estimado por metro cuadrado que se ha obtenido del estudio de operaciones comparables en la zona de los últimos dos años. Previamente, se homogeneizan los precios unitarios de mercado en base a una serie de parámetros como son superficie, ubicación y situación urbanística y ponderándolos por la mayor o menor semejanza a los inmuebles comparados.



Al 31 de diciembre de 2009 el epígrafe de transferencias y traspasos recoge, principalmente, la reclasificación de un edificio situado en la calle Balmes 141 de Barcelona al epígrafe de 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 miles de euros. El valor de tasación al 31 de diciembre de 2008 fue de 9.969 miles de 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, no siendo los ingresos por este concepto significativos ni en 2009 (74 miles de euros) ni en 2008 (101 miles de euros).



a) Pérdidas por deterioro

Como consecuencia de la situación actual del sector inmobiliario, y tal y como se ha indicado previamente, el Grupo ha realizado una evaluación del potencial deterioro de las inversiones inmobiliarias mediante la obtención de valoraciones realizadas por expertos independientes. Consecuencia de lo anterior, se han identificado indicios de pérdida de valor al comparar el coste de los mismos y la valoración realizada al 31 de diciembre de 2009 y al 31 de diciembre de 2008, por lo que se ha procedido a registrar el correspondiente deterioro. El importe registrado durante el ejercicio 2009 por deterioro asciende a 1.495 miles de euros (117 miles de euros en 2008). La totalidad de estos deterioros afectan al segmento de alquileres.

b) Bienes adquiridos a empresas vinculadas y asociadas

El Grupo no ha adquirido inversiones a empresas vinculadas ni asociadas durante el ejercicio 2009.

c) Compromisos

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, el Grupo no tiene compromisos de compra o venta de las inversiones inmobiliarias.

d) Bienes afectos a garantías

El Grupo tiene constituida garantía hipotecaria sobre todos los inmuebles que se detallan en el cuadro anterior cuyo valor neto contable a 31 de diciembre de 2009 asciende a 4.454 miles de euros (12.572 miles de euros en el ejercicio 2008). La deuda con garantía hipotecaria asociada a dichos inmuebles es de 8.878 miles de euros (9.693 miles de euros en el ejercicio 2008).

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
 (Expresada en miles de euros)

e) Bienes bajo arrendamiento financiero

El Grupo no tiene bienes bajo arrendamiento financiero ni en 2009 ni en 2008.

f) Seguros

El Grupo sigue la práctica de suscribir pólizas de seguro para cubrir los principales riesgos a los que están sujetos los diversos inmuebles. Los administradores de la Sociedad dominante consideran la cobertura de estas pólizas suficiente al 31 de diciembre de 2009.

El detalle de las inversiones inmobiliarias que figuran en el balance consolidado es el siguiente:

Descripción	Contratos de Arrendamiento	Miles de euros				
		Valor Neto contable 31/12/08 (sin deterioro)	Valor Neto Contable 31/12/2009 (sin deterioro)	Deterioro 2008	Deterioro 2009	Deterioro Acumulado
<u>Oficinas en Edificio Génova</u>						
Local B, corresponde a un local de 111,30 m2 situado en Avda. Gran Vía La Manga	No ha sido arrendado todavía	235	233	-	-	-
Local C, corresponde a un local de 266 m2 situado en Avda. Gran Vía La Manga	No ha sido arrendado todavía	573	566		(28)	(28)
<u>Local en Edificio Murano</u>						
Corresponde a un local (Bloque 8, finca 3) de 104,24 m2, situado en Gran Vía de la Manga s/n	Arrendado durante el 2009	170	168		(38)	(38)
<u>Local en Edificio Florencia</u>						
Corresponde a un local de 222,31 m2 situado en Gran vía de la Manga s/n	No ha sido arrendado todavía	445	439	-	(3)	(3)
<u>Local en Edificio Murano</u>						
Corresponde a un local de 155,08 m2 situado en el Bloque 8, local 2 de la calle Gran Vía de la Manga s/n	No ha sido arrendado todavía	253	250	-	(14)	(14)
<u>Local en Edificio Marco Polo</u>						
Corresponde a un local (Bloque 1, Local Nº 172) de 174 m2 situado en Gran Vía de la Manga s/n	No ha sido arrendado todavía	351	346	(1)	(152)	(153)

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

Descripción	Contratos de Arrendamiento	Miles de euros				
		Valor Neto contable 31/12/08 (sin deterioro)	Valor Neto Contable 31/12/2009 (sin deterioro)	Deterioro 2008	Deterioro 2009	Deterioro Acumulado
<u>Edificio Vaporeto</u>						
Corresponde al local de 237,74 m2 (Bloque 4, planta baja) situado en Gran Vía de la Manga s/n	No ha sido arrendado todavía	431	424	(35)	(151)	(186)
<u>Edificio Tintorero</u>						
Local comercial (Bloque 5) de 237,70 m2, situado sobre la Plaza Fontana fase II con acceso por la calle sin nombre desde la Avda. Gran Vía La Manga	No ha sido arrendado todavía	431	424	(36)	(150)	(186)
<u>Edificio Nápoles</u>						
Local comercial (Bloque 6) de 137,70 m2, situado sobre la Plaza Fontana fase II con acceso por la calle sin nombre desde la Avda. Gran Vía La Manga	No ha sido arrendado todavía	437	429	(43)	(148)	(191)
<u>Edificio Capri</u>						
Local comercial (Bloque 7) de 237,70 m2 situado sobre la Plaza Fontana fase II con acceso por la calle sin nombre desde la Avda. Gran Vía La Manga	No ha sido arrendado todavía	450	442	-	(148)	(148)
<u>Edificio Marco Polo</u>						
Corresponde a un local de 251 m2 (Bloque 1-B, local 196) situado en Gran Vía de la Manga s/n	Arrendado durante el 2009	455	449	(2)	(1)	(3)
<u>Local en edificio Neptuno</u>						
Corresponde a un local (Bloque 10, planta baja) de 121 m2 situado en Gran Vía de la Manga s/n	Arrendado durante el 2009	245	242	-	(12)	(12)
<u>Plazas de Parking</u>						
Corresponde a 110 plazas de parking situadas en la Plaza Fontana en la Gran Vía de la Manga s/n	Arrendado durante el 2009	1.684	1.654	-	(650)	(650)
<u>Local comercial Polígono J-13</u>						
Corresponde a un local de 192,56 m2 situado en Gran Vía de la Manga s/n	Local donde la Sociedad desarrolla la actividad.	141	-	-	-	-
<u>Edificio calle Balmes</u>						

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

Miles de euros						
Descripción	Contratos de Arrendamiento	Valor Neto contable 31/12/08 (sin deterioro)	Valor Neto Contable 31/12/2009 (sin deterioro)	Deterioro 2008	Deterioro 2009	Deterioro Acumulado
Edificio situado en calle Balmes nº 141 de Barcelona	Parcialmente arrendado	6.388	-	-	-	-
TOTAL		12.689	6.066	(117)	(1.495)	(1.612)

g) Ingresos y gastos relacionados con inversiones inmobiliarias

Los ingresos por el arrendamiento operativo de las inversiones inmobiliarias ascienden a 98 miles de euros (120 miles de euros en el ejercicio 2008).

Los gastos de administración y otros gastos directos de explotación asociados a los arrendamientos a 31 de diciembre de 2009 ascienden a 148 miles de euros (147 miles de euros en 2008).

A 31 de diciembre de 2009 y 2008 no existían compromisos de mantenimiento y/o mejora de los activos inmobiliarios.

9. Inversiones contabilizadas por el método de la participación

En el Anexo II a estas notas se desglosan los datos de identificación de las entidades asociadas incluidas en el perímetro de consolidación por el método de la participación.

El detalle de las inversiones en las empresas asociadas se muestra a continuación:

	Miles de euros				Total
	Residencial Mediterráneo S.L.	Europa G56 Developments OOD	Proyectos Buñol 2007 S.A.	Inmobiliaria Social de la Agrupació Mútua S.L.	
Al 1 de enero de 2008	3.595	185	-	-	3.780
Adquisiciones	-	-	1.002	537	1.539
Enajenaciones	-	-	-	-	-
Capitalización de créditos	-	2.761	100	-	2.861
Deterioro de inversiones en asociadas	-	-	(750)	-	(750)
Participación en el resultado	(101)	74	(97)	(10)	(134)
Al 31 de diciembre de 2008	3.494	3.020	255	527	7.296
Participación en el resultado	(1.143)	(3.191)	(10)	-	(4.344)
Adquisiciones	174	-	-	-	174
Enajenaciones	-	-	-	(527)	(527)
Traspasos a provisión de créditos	-	824	-	-	824
Deterioro de inversiones en asociadas	(1.187)	(653)	-	-	(1.840)
Al 31 de diciembre de 2009	1.338	-	245	-	1.583

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
 (Expresada en miles de euros)

Los deterioros de inversiones en asociadas corresponden principalmente a los deterioros producidos en el valor razonable de las existencias de las distintas sociedades integradas por el método de la participación.

Los principales datos de las participaciones del Grupo en dichas sociedades, no cotizadas en bolsa, son:

<u>Nombre</u>	<u>País de constitución</u>	<u>% de participación</u>	<u>Activos</u>	<u>Pasivos Exigible</u>	<u>Ingresos Ordinarios</u>	<u>Beneficio (Pérdida)</u>
2009						
Residencial Mediterráneo Europa S.L.	España	50	5.709	947	-	(74)
G56 Development OOD	Bulgaria	42	27.824	29.792	-	(7.576)
Proyectos Buñol 2007 S.A.	España	25	986	6	-	(36)
2008						
Residencial Mediterráneo Europa S.L.	España	45	5.841	1.005	3.431	(41)
G56 Development OOD	Bulgaria	42	32.673	26.789	-	(377)
Inmobiliaria Social de L'Agrupació Mútua S.L.	España	50	28.224	12.635	7.730	(14)
Proyectos Buñol 2007 S.A.	España	25	1.023	7	-	(376)

Cifras correspondientes a las cuentas anuales auditadas para el ejercicio 2009, excepto en el caso de la Inmobiliaria Social de la Agrupació Mútua S.L. cuyas cuentas anuales no han sido auditadas.

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

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.

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.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
 (Expresada en miles de euros)

10. Activos financieros

El detalle de los activos financieros corrientes y no corrientes a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

	Miles de euros			
	2009		2008	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Préstamos y cuentas comerciales a cobrar	735	22.682	13.112	15.204
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	-	-	28	-
TOTAL	735	22.682	13.140	15.204

La totalidad de las inversiones corrientes tiene un vencimiento superior a tres meses y no superior a doce meses.

El valor razonable de los activos financieros categorizados como mantenidos hasta su vencimiento no difiere significativamente del importe registrado en libros.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor en libros.

Préstamos y cuentas comerciales a cobrar

	Miles de euros			
	2009		2008	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Inversiones financieras no corrientes	735	-	13.140	-
Créditos a empresas vinculadas (Nota 28)	730	-	12.960	-
Otros activos financieros	5	-	35	-
Instrumentos financieros derivados (Nota11)	-	-	145	-
Deudores comerciales y Otras Cuentas a Cobrar	-	4.212	-	1.845
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	4.005	-	19
Clientes empresas asociadas (Nota 28)	-	13	-	96
Deudores varios	-	46	-	341
Activos por impuestos corrientes	-	587	-	1.476
Otros créditos con Administraciones Públicas	-	1.982	-	-
Provisión por deterioro de valor de cuentas a cobrar	-	(2.422)	-	(94)
Otros activos corrientes	-	1	-	7
Inversiones financieras corrientes	-	18.471	-	13.359
Créditos a otras empresas	-	-	-	-
Créditos a empresas vinculadas y asociadas (Nota 28)	-	18.293	-	12.084
Otros créditos	-	-	-	1.275
Otros activos financieros corrientes	-	178	-	-
TOTAL	735	22.683	13.140	15.204

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
 (Expresada en miles de euros)

Los créditos, y préstamos a cobrar no presentan un valor razonable que difiera significativamente del valor en libros al no existir contratos significativos que presenten remuneración fija.

El movimiento de la provisión por pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar a clientes es el siguiente:

	Miles de euros	
	2009	2008
Saldo inicial	(94)	(94)
Provisión por deterioro de valor de cuentas a cobrar	(2.422)	-
Reversión del deterioro	94	-
Saldo final	(2.422)	(94)

La Sociedad dependiente Azone S.L. dispone de un saldo a cobrar por importe de 3.750 miles de euros al cierre del ejercicio el cual ha sido reclamado por vía judicial a un tercero con quién se formalizó en años anteriores un contrato de compraventa de unos terrenos y el cual no se ha perfeccionado. A la fecha de formalización de estas cuentas anuales consolidadas y en base a la documentación y garantías existentes hasta la fecha, se considera de difícil recuperabilidad sobre la totalidad de la deuda reclamada un importe de 2.267 miles de euros, el cual ha sido objeto de deterioro al cierre del ejercicio 2009.

Por otra parte, durante el ejercicio 2009 la Sociedad dependiente Góndolas Resort, S.L. ha considerado 155 miles euros como saldos incobrables. Estos saldos provenían de ejercicios anteriores y el Grupo ha considerado que no eran recuperables al encontrarse vencidos y no existir posibilidad de recuperación.

Créditos a empresas vinculadas y asociadas

Los saldos en concepto de "Créditos a empresas vinculadas y asociadas" corresponden a créditos concedidos por la Sociedad dominante a empresas vinculadas y asociadas.

El detalle de la composición de estos créditos al 31 de diciembre de 2009 y 2008 se muestra en la Nota 28.

Los vencimientos por año de los créditos a largo plazo con empresas vinculadas y asociadas en 2009 y 2008 se detallan a continuación:

Año de vencimiento	Miles de euros	
	2009	2008
2010	-	12.230
2011	730	730
Total	730	12.960

No han existido renegociaciones de créditos en el ejercicio actual ni en el ejercicio anterior, ni garantías ejecutadas sobre los mismos.

No existen bajas de activos financieros que no hayan sido calificadas como tales ni créditos vinculados a operaciones de factoring dados de baja en el Balance Consolidado a 31 de diciembre de 2009 ni 2008.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
 (Expresada en miles de euros)

Otros créditos con Administraciones Públicas

Bajo este epígrafe se incluye principalmente el saldo pendiente de cobro por IVA de la Sociedad dominante.

11. Instrumentos financieros derivados

	Miles de Euros			
	2009		2008	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Permutas de tipo de interés	-	(315)	145	(290)
Total	-	(315)	145	(290)
Parte no corriente		(143)	145	(290)
Parte corriente	-	(172)	-	-

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de los derivados activos reconocidos en el balance.

A 31 de diciembre de 2009 y 2008 el Grupo 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 el Grupo tiene contratado un cap/floor 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 miles de euros (251 miles de euros en 2008). Nota 24.

El valor razonable de los instrumentos derivados del Grupo ha sido determinado por expertos independientes y entidades financieras de reconocido prestigio.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
 (Expresada en miles de euros)

12. Existencias

El desglose de las existencias según su calificación y grado de terminación a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

	Miles de euros		
	2009	2008	1.1.2008
Suelo	56.588	67.157	63.387
Promoción en curso	11.519	50.548	43.600
Promociones terminadas	46.217	3.581	3.457
Coste	114.324	121.286	110.444
Deterioro	(9.155)	(4.086)	(973)
Valor neto contable	105.169	117.200	109.471
Anticipos de proveedores	921	4.503	10.236
Total existencias	106.090	121.703	119.707

La disminución en el saldo de existencias respecto al ejercicio anterior se produce principalmente como consecuencia del incremento de las provisiones realizadas por el Grupo adecuando el valor en libros de las mismas a su valor neto realizable, así como por las ventas materializadas de la promoción denominada "La Manga Beach Club" propiedad de la Sociedad dependiente Asone, S.L.U.

Durante el ejercicio 2009 se han capitalizado gastos financieros y similares por importe 1.345 (3.653 miles de euros en 2008) y a 31 de diciembre de 2009 el importe acumulado de gastos financieros capitalizados en existencias asciende a 6.340 miles de euros (5.969 miles de euros a 31 de diciembre de 2008). El tipo de interés medio de los gastos financieros devengados y capitalizados durante el ejercicio 2009 se ha situado en torno al Euribor + 2 puntos (Euribor + un diferencial de 1,5 puntos en el ejercicio 2008 (Ver nota 18).

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:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Existencias afectas a préstamos hipotecarios a coste	114.324	121.286
Préstamos hipotecarios (Ver Nota 18)	62.495	65.456

Al 31 de diciembre de 2009 se incluye como Suelos, un importe de 56.588 miles de euros (67.157 miles de euros en 2008) cuya realización se estima en un plazo superior a un año. Adicionalmente las promociones terminadas al cierre del ejercicio 2009 y que se encontraban en curso en 2008 ascienden a 41.142 miles de euros, esperándose su realización en un periodo máximo de 5 años.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
 (Expresada en miles de euros)

Quando existen indicios de deterioro por las condiciones del mercado, como ha sido el caso, el Grupo revisa que el valor neto realizable no sea superior al valor neto contable de las existencias basándose para ello en los informes de expertos independientes (ver Nota 2.16). La metodología estimada para el cálculo del valor neto realizable se basa en el método de comparación o en el método del descuento de flujos de caja, cuando no pudiera utilizarse el primero por no existir valores comparables. El método del descuento de flujos de caja se basa en la predicción de los probables ingresos netos que generarán las existencias durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de la misma al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y a las hipótesis adoptadas.

Las variables clave, por tanto, son: los ingresos netos, la aproximación de valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

La provisión por deterioro de valor de las Existencias asciende al 31 de diciembre de 2009 a 9.155 miles de euros (4.086 miles de euros en 2008).

La variación de la provisión por deterioro de valor de existencias contabilizadas en la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2009 asciende a 8.025 miles de euros (3.113 miles de euros en 2008).

La composición y el movimiento de este epígrafe, es el que se muestra a continuación para 2009 y 2008, en miles de euros:

	saldo 31.12.08	Altas	Bajas	Trasposos	Variación en el perímetro de consolidación	saldo 31.12.09
Suelo	67.157	5.812	-	-	(16.381)	56.588
Promoción en curso	50.548	6.843	-	(41.142)	(4.730)	11.519
Promociones terminadas	3.581	468	(5.312)	47.480	-	46.217
Total coste	121.286	13.123	(5.312)	6.338	(21.111)	114.324
Deterioro	(4.086)	(8.025)	-	-	2.956	(9.155)
Anticipos de proveedores	4.503	910	(664)	(3.750)	(78)	921
TOTAL	121.703					106.090

	Saldo 01.01.08	Altas	Bajas	Trasposos	Variación en el perímetro de consolidación	saldo 31.12.08
Suelo	63.387	3.760	-	960	(950)	67.157
Promoción en curso	43.600	13.150	(464)	-	(5.738)	50.548
Promociones terminadas	3.457	183	(59)	-	-	3.581
Total coste	110.444	17.093	(523)	960	(6.688)	121.286
Deterioro	(973)	(3.113)	-	-	-	(4.086)
Anticipos de proveedores	10.236	675	(2.015)	-	(4.393)	4.503
TOTAL	119.707					121.703

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
 (Expresada en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2009 y 2008 no hay compromisos de venta de existencias con empresas vinculadas ni asociadas.

Las altas de existencias de los ejercicios 2008 y 2009 con efecto en la cuenta de resultados se incluyen en el epígrafe de aprovisionamientos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

13. Efectivo y equivalentes al efectivo

	Miles de euros	
	2009	2008
Caja y bancos	38	2.382

El saldo al 31 de diciembre de 2009 y 2008 está formado íntegramente por efectivo en caja y cuentas corrientes en bancos. Comprende los saldos de efectivo y los depósitos con vencimiento inferior a tres meses. El tipo de interés obtenido sobre estos saldos durante el ejercicio 2009 y 2008 era sin retribución o referenciado a un tipo de interés de mercado que oscila entre el 0,1% y el 1%. Su saldo al cierre se aproxima al valor razonable.

14. Capital y Prima de emisión

El detalle del capital social de la Sociedad dominante, Amci Habitat, S.A. al cierre del ejercicio 2009 y 2008 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2009	2008
Capital escriturado	16.773	16.773
TOTAL	16.773	16.773

La composición del capital social de la Sociedad dominante, Amci Habitat, S.A., a 31 de diciembre de 2008 y 31 de diciembre de 2009 es la siguiente:

	Número Acciones	Valor Nominal	Capital Social (en euros)	Acciones ordinarias	Acciones propias
Al 1 de enero de 2008	5.591.148	3	16.773.444	5.591.148	4.500
Adquisición de acciones propias	-	3	-	-	6.500
Saldo al 31 de diciembre de 2008	5.591.148	3	16.773.444	5.591.148	11.000
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	57.250
Enajenaciones de acciones propias	-	-	-	-	(400)
Saldo al 31 de diciembre de 2009	5.591.148	3	16.773.444	5.591.148	67.850

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de 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 dominante 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 y 31 de diciembre de 2008 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%

El 7 de abril de 2009, la Sociedad dominante adquirió 57.250 acciones propias en la Bolsa de Barcelona. El importe total desembolsado para adquirir estas acciones ascendió a 258 miles de euros. Estas acciones se mantienen como autocartera.

Todos los movimientos realizados con acciones propias han sido efectuados con la finalidad de dotar de liquidez a la acción.

Las acciones propias por un importe de 173 miles de euros al cierre del ejercicio 2008 y de 332 miles de euros en el ejercicio 2009 se presentan en las cuentas anuales consolidadas minorando el Patrimonio Neto del Balance Consolidado en el epígrafe "Acciones Propias".

Las 18.682 acciones propias en las cuentas anuales consolidadas al cierre del ejercicio 2008, pertenecían a las sociedades Amci Habitat, S.A., Góndolas Resort, S.L. y Promo-Llar Medición y Construcción Inmobiliaria, S.A., mientras que al cierre del ejercicio 2009, la totalidad de las acciones propias que asciende a 67.850 pertenecen a la Sociedad Dominante.

El epígrafe "Prima de emisión" 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 las reservas voluntarias, incluyendo su conversión en capital social.

15. Disponibilidad y restricciones sobre reservas y resultados del ejercicio

El movimiento y la composición de las reservas durante el ejercicio 2009 y 2008 se muestran en el Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Neto de los ejercicios 2009 y 2008.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 no existen reservas y ganancias indisponibles, excepto las legalmente establecidas.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
 (Expresada en miles de euros)

La reserva legal que asciende a 137 miles de euros en el ejercicio 2009 y 2008, 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% del beneficio del ejercicio se destinará hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal 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.

16. Resultado del ejercicio

El resultado obtenido por la Sociedad dominante a 31 de diciembre de 2009 asciende a 33.795 miles de euros de pérdidas, por lo que el Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas que la totalidad del mismo se traspase a "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

17. Proveedores y otras cuentas comerciales a pagar

	2009	2008
	<u>Corriente</u>	<u>Corriente</u>
Pasivos financieros corrientes	84.238	81.659
Préstamos bancarios (Ver Nota 18)	77.559	81.659
Instrumentos financieros derivados (Ver Nota 11)	172	-
Otros pasivos financieros	6.507	-
Acreeedores comerciales	1.221	6.929
Proveedores	468	2.189
Acreeedores varios	753	4.740
Otras deudas comerciales	3.197	4.364
Remuneraciones pendientes de pago	3	-
Otras deudas con Administraciones Públicas	121	248
Anticipos de clientes	3.073	4.116
TOTAL	88.656	11.293

Los importes reflejados en el cuadro anterior no presentan un valor razonable que difiera significativamente del valor en libros.

En el epígrafe "Anticipos de clientes" se registran las entregas de efectivo recibidas de clientes para la reserva de viviendas de la promoción que la Sociedad dependiente Asone, S.L. se encuentra comercializando en la Manga del Mar Menor (Murcia).

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
 (Expresada en miles de euros)

18. Recursos ajenos

	2009	2008
Pasivos financieros no corrientes	13.954	17.129
Préstamos bancarios	-	5.022
Acreedores varios	13.954	12.107
Instrumentos financieros derivados (Nota 11)	143	290
Deudas con empresas asociadas y vinculadas (ver Nota 28)	4.675	4.675
Pasivos financieros corrientes	84.238	81.659
Préstamos bancarios	77.559	81.659
Instrumentos financieros derivados (Nota 11)	172	-
Otros pasivos financieros	6.507	-
Deudas con empresas asociadas y vinculadas (Nota 28)	41.466	35.665
TOTAL	144.476	139.418

Acreedores varios

En el epígrafe de "Acreedores varios" del pasivo no corriente del balance consolidado se incluye, principalmente, la deuda por importe de 13.950 miles de euros derivada de la compra de un terreno a un tercero no vinculado al Grupo, habiendo quedado formalizado su pago en cinco pagarés con vencimiento definitivo el 15 de diciembre de 2011 y estando su clasificación entre corriente y no corriente establecida en función del calendario previsto de pagos. El primer pagaré se encuentra avalado tal y como se indica en la Nota 30 c).

Préstamos bancarios

La mayoría de las deudas con entidades de crédito y otras entidades devengan intereses a una tasa de mercado, todas basadas en el Euribor más un margen. Por tanto, el valor razonable de dichas deudas se aproxima a su valor en libros.

El detalle del epígrafe "Préstamos bancarios" al cierre del ejercicio 2009 es el siguiente:

Miles de euros						
Deudas con entidades de crédito						
31 de diciembre de 2009						
Entidad	Fecha emisión	Fecha vencimiento	Tipo de interés	Corriente	Total	Garantía
BBVA	17/07/2007	31/10/2010	Euribor 3m+0,4%	5.018	5.018	Edificio Calle Balmes
BBVA	06/03/2009	03/09/2010	Euribor 3m+2,5%	750	750	Edificio Calle Balmes
Caja de Ahorros del Mediterráneo	11/12/2007	11/12/2009	Euribor 3m+0,75%	3.190	3.190	Vivienda unifamiliar Manlleu
Barclays	13/11/2009	30/09/2010	4,05%	100	100	

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
 (Expresada en miles de euros)

Miles de euros						
Deudas con entidades de crédito			31 de diciembre de 2009			
Entidad	Fecha emisión	Fecha vencimiento	Tipo de interés	Corriente	Total	Garantía
Caja Murcia	26/07/2006	01/05/2010	Euribor+2,5%	1.000	1.000	Sector SNUP "Urci" en Águilas, Murcia
Banco Santander	21/10/2008	21/10/2010	Euribor 12m+1,5%	5.000	5.000	Solar Avda. Gran Vía de la Manga, Murcia
Caixa Girona	24/09/2007	30/11/2039	Euribor 1 año+1% con un mínimo del 3%	3.961	3.961	Terreno Montesquiú
Caixa Laietana	21/07/2006	21/07/2043	Euribor trimestral +0,15%	4.524	4.524	Finca de Consell de Cent
Caixanova	31/07/2009	01/08/2016	5% hasta 01.08.2010 a partir de esta fecha Euribor+1,75%	741	741	Local comercial 123 "La Manga Beach"
Caixanova	31/07/2009	01/08/2016	5% hasta 01.08.2010 a partir de esta fecha Euribor+1,75%	268	268	Local comercial 1 "La Manga Beach"
Banco de Valencia	30/11/2005	30/11/2030	Euribor+1,65%	29.116	29.116	Conjunto Residencial "La Manga Beach"
Caja Murcia	26/07/2006	01/05/2012	Euribor+2,5%	9.836	9.836	Terreno en Sector SUNP "URCI" en Águilas (Murcia) 160 plazas de aparcamiento en Plaza Fontana y local comercial edificio o Génova
Caixa Catalunya	19/08/2009	31/03/2013	6,25%	3.194	3.194	
TOTAL Préstamos entidades de Crédito				66.698		
Pólizas de crédito						
Caja Castilla la Mancha	01/08/2008	01/08/2009	Euribor 1 año+1,75% con un mínimo del 5%	1.405	1.405	-
Barclays	13/11/2009	30/09/2010	4,05%	1.300	1.300	-
Caja Ahorros del Mediterráneo	26/06/2008	18/01/2010	6%	6.800	6.800	-
Caja Murcia	26/08/2009	26/09/2010	5%	200	200	-
Intereses devengados pendientes de pago				1.156		
TOTAL Pólizas de Crédito				10.861		
TOTAL CORRIENTE				77.559		

Los préstamos a pagar y los intereses vencidos y pendiente de pago al cierre del ejercicio 2009 ascienden a un importe total 5.850 miles de euros

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
 (Expresada en miles de euros)

El detalle del epígrafe "Préstamos bancarios" al cierre ejercicio 2008 es el siguiente:

Miles de euros				
Deudas con entidades de crédito				
31 de diciembre de 2008				
Entidad	Fecha vencimiento	No corriente	Total	Garantía
BBVA	31/07/2010	5.018	5.018	Hipotecaria
TOTAL NO CORRIENTE		5.018	5.018	

Miles de euros				
Deudas con entidades de crédito				
31 de diciembre de 2008				
Entidad	Fecha vencimiento	Corriente	Total	Garantía
Caixa Girona	30/10/2039	3.961	3.961	Hipotecaria
BBVA	30/09/2008 (*)	921	921	Hipotecaria
Caixa d'Estalvis Laietana	23/07/2038	4.206	4.206	Hipotecaria
BBVA	30/11/2040	2.400	2.400	Hipotecaria
Caixa Laietana	15/01/2040	1.300	1.300	Hipotecaria
Caixa Laietana	21/05/2034	225	225	Hipotecaria
Caixa Laietana	09/03/2025	36	36	Hipotecaria
Caixa Penedes	27/01/2009	855	855	Hipotecaria
BBVA	31/12/2037	1.445	1.445	Hipotecaria
Caja Murcia	01/05/2010	10.835	10.835	Hipotecaria
Banco de Valencia	30/11/2038	25.530	25.530	Hipotecaria
BSCH	30/11/2010	5.000	5.000	Hipotecaria
Caja de Ahorros del Mediterráneo	11/11/2010	3.416	3.416	Hipotecaria
Caja Madrid	08/02/2036	720	720	Hipotecaria
Caixa Laietana	21/07/2043	4.606	4.606	Hipotecaria
Caja Castilla la Mancha	01/08/2009	1.500	1.500	Personal
TOTAL		66.956		

Pólizas de crédito				
Entidad	Fecha vencimiento	Corriente	Total	Garantía
Caixa Catalunya	03/08/2009	2.968	2.968	-
BBVA	08/11/2008 (*)	1.455	1.455	-
Barclays	27/04/2009	996	996	-
Caixa Nova	03/04/2009	977	977	-
Caja de Ahorros del Mediterráneo	20/06/2009	2.994	2.994	-
Banco de Valencia	11/07/2009	971	971	-
Caja Madrid	25/01/2009	90	90	-
Caja de Ahorros del Mediterráneo	04/08/2009	3.015	3.015	-
Caja de Ahorros del Mediterráneo	14/06/2009	641	641	-
Caja Ahorros del Mediterráneo	13/09/2015 (**)	270	270	-
Caja Murcia			0	-
Intereses devengados pendientes de pago		326	326	-
TOTAL		14.703		
TOTAL CORRIENTE		81.659		

(*) El vencimiento de esta póliza fue renovado.

(**) Póliza de crédito que tiene como garantía hipotecaria los inmuebles del Grupo que formaban parte de las promociones en curso registradas en el activo corriente del Grupo a 31 de diciembre de 2008.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
 (Expresada en miles de euros)

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, el Grupo ha presentado la totalidad del importe de las deudas con entidades de crédito destinadas a la financiación de las existencias en el pasivo corriente del Balance Consolidado a 31 de diciembre de 2009 y 31 de diciembre de 2008.

El Grupo dispone de pólizas de crédito con los siguientes importes dispuestos y límites máximos a 31 de diciembre de 2009 y 2008.

<u>2009</u>		<u>2008</u>	
<u>Importe dispuesto</u>	<u>Límite máximo</u>	<u>Importe dispuesto</u>	<u>Límite máximo</u>
9.705	9.800	14.377	16.501

El importe correspondiente a préstamos hipotecarios está garantizado por inmuebles propiedad de las diferentes sociedades del grupo registrados en el epígrafe de existencias (Nota 12) y en el de Inversiones Inmobiliarias (Nota 8).

Para el conjunto de deudas financieras del ejercicio 2009, el tipo de interés medio soportado fue del 3,7% anual, mientras que durante el ejercicio 2008 el interés medio soportado ha sido del 5,3%.

Los intereses devengados y no liquidados al cierre del ejercicio 2009 y 2008 ascienden a 1.156 miles de euros y 326 miles de respectivamente.

La totalidad de las deudas financieras están denominadas en euros. Al 31 de diciembre de 2009 el Grupo mantiene diversas cuotas impagadas de los préstamos hipotecarios vinculados a existencias encontrándose actualmente en renegociación la totalidad de las deudas con entidades financieras tal y como se indica en la Nota 2 b).

Otros pasivos financieros

Principalmente bajo el epígrafe de "Otros pasivos financieros" se incluye la deuda pendiente de pago que la Sociedad dominante mantiene con la sociedad enajenada Inmobiliaria Social de la Agrupació Mútua, S.L. por los préstamos bancarios de importe 3.952 miles de euros recibidos en la operación de dación de pago descrita en la Nota 1.

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, Sociedad dominante del Grupo, por el saldo pendiente al cierre del ejercicio de dichos préstamos, sigue siendo la sociedad Inmobiliaria Social de la Agrupació Mútua, S.L.

Por otra parte bajo este epígrafe, la sociedad dependiente Ockeibo Construmat, S.L, incluye un compromiso adquirido con el anterior propietario del terreno donde se ha construido el edificio, consistente en la entrega a la finalización de la obra de 3 pisos y un local comercial del edificio en curso que la sociedad posee en la calle Consell de Cent de Barcelona registrado bajo el epígrafe de existencias.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
 (Expresada en miles de euros)

19. Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	Euros	
	2009	2008
Activos por impuestos diferidos:	1.974	1.065
- Créditos por bases imponibles negativas	1.974	1.065
Pasivos por impuestos diferidos:	(3.174)	(4.230)
- Diferencias temporarias	(3.174)	(4.230)

El movimiento durante los ejercicios 2008 y 2009 en el epígrafe de Pasivos por impuestos diferidos es el siguiente:

<u>Pasivos por impuestos diferidos</u>	<u>Total</u>
Saldo a 1 de enero de 2008	5.264
Cargo /(abono) a cuenta de pérdidas y ganancias	(1.034)
Cargo a patrimonio neto	-
Saldo a 31 de diciembre de 2008	4.230
Cargo /(abono) a cuenta de pérdidas y ganancias	(433)
Cargo a patrimonio neto	-
Cambios en perímetro de consolidación	(623)
Saldo a 31 de diciembre de 2009	3.174

Los pasivos por impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2008 correspondían, principalmente, a los impuestos diferidos derivados de una combinación de negocios que se produjo en el ejercicio 2007 y que se generaron como consecuencia de asignar a los activos de la sociedad absorbida las plusvalías pagadas por éstos.

Los movimientos del ejercicio 2009 se corresponden, principalmente, al efecto en los pasivos por impuestos diferidos de la salida del perímetro de consolidación de la sociedad Promo-Illar Medición y Construcción Inmobiliaria, S.A.

El movimiento durante los ejercicios 2008 y 2009 en el epígrafe de Activos por impuestos diferidos es el siguiente:

<u>Activos por impuestos diferidos</u>	<u>Total</u>
Saldo a 1 de enero de 2008	1.402
(Cargo)/ abono a cuenta de pérdidas y ganancias	(337)
Cargo a patrimonio neto	-
Saldo a 31 de diciembre de 2008	1.065
(Cargo)/ abono a cuenta de pérdidas y ganancias	909
Cargo a patrimonio neto	-
Saldo a 31 de diciembre de 2009	1.974

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
 (Expresada en miles de euros)

Los activos por impuestos diferidos al 1 de enero de 2008 corresponden a bases imponibles en ejercicios anteriores por 585 miles de euros, vinculadas a la sociedad dependiente Góndolas Resort, S.L., hasta el límite del pasivo por impuesto diferido, así como al efecto impositivo de corrección por deterioro de existencias procedente de ejercicios anteriores a 2008 por 817 miles de euros.

Los movimientos del ejercicio 2009 se corresponden con un aumento de los impuestos anticipados por las bases imponibles negativas generadas en el ejercicio 2009 vinculadas a la sociedad dependiente Góndolas Resort, S.L., hasta el límite del pasivo por impuesto diferido del ejercicio.

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación se reconocen en la medida en que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal a través de beneficios fiscales futuros. El Grupo tiene las bases imponibles negativas no activadas a compensar en ejercicios futuros contra beneficios fiscales que se desglosan a continuación:

Año origen	Importe	Fecha límite
2003	2.496	2018
2004	1.336	2019
2006	609	2021
2007	6	2022
2008	258	2023
2009	35.846	2024
TOTAL	40.551	

20. Ingresos ordinarios

El detalle de los ingresos ordinarios del Grupo a 31 de diciembre de 2008 y 2009 se detalla a continuación:

	2009	2008
Venta de edificaciones	6.218	748
Prestación de servicios	35	604
Alquiler de inmuebles	98	120
Total	6.351	1.472

La totalidad de las ventas incluidas en la partida "ventas de edificaciones" anteriormente detalladas, se corresponden exclusivamente con la venta de viviendas pertenecientes a la promoción "La Manga Beach Club" sita en La Manga del Mar Menor (Murcia).

El Grupo contabiliza los ingresos una vez que el cliente ha escriturado la vivienda.

En el ejercicio 2008 el Grupo, a través de su sociedad dependiente Astone, S.L. escrituró tres viviendas. Durante el ejercicio 2009 se han escriturado 24 viviendas.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
 (Expresada en miles de euros)

21. Otros gastos de explotación y Variación de las provisiones de tráfico

El desglose del epígrafe de otros gastos de explotación es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Arrendamientos y cánones	34	48
Reparaciones y conservación	12	7
Servicios profesionales e intermediarios	1.343	1.048
Transportes	-	2
Primas de seguros	98	103
Servicios bancarios y similares	171	213
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	164	61
Suministros	41	59
Otros servicios	315	298
Otros tributos	300	365
Total servicios exteriores	2.478	2.204
Variación de provisiones de tráfico	2.422	-

En servicios profesionales e intermediarios se recogen principalmente comisiones de intermediación en las operaciones de venta, costes de asesores y abogados.

La partida "Pérdida, deterioro y variación de provisiones comerciales" corresponde a la información descrita en la Nota 10 de la memoria.

22. Gasto por prestaciones a los empleados

El desglose de los gastos de personal es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Sueldos y salarios	353	468
Indemnizaciones	139	-
Seguridad Social a cargo de la empresa	115	101
Retribuciones al Consejo de Administración (Nota 29)	54	66
Otros gastos sociales	-	9
Total	661	644

Ninguna de las sociedades del Grupo mantiene pagos por aportaciones a planes de pensiones de sus empleados ni en 2009 ni en 2008.

A continuación se detalla el número medio de empleados del Grupo:

	<u>Plantilla media</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Dirección	2	3
Jefes y técnicos	1	2
Administración	3	3
Resto personal	2	2
Total	8	10

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
 (Expresada en miles de euros)

De acuerdo al artículo 200.9 de la Ley de Sociedades Anónimas, en la modificación introducida por la Ley 3/2007 (Ley de Igualdad) se detalla información sobre número de empleados por categoría y sexo al 31 de diciembre de 2009 y 2008:

	2009		2008	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Dirección	2	-	3	-
Jefes y técnicos	1	1	1	1
Administración	-	3	-	3
Subalternos	-	2	-	3
Total	3	6	4	7

23. Venta de participadas

El detalle del epígrafe de Ventas de participaciones en empresas del grupo y asociadas de la Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada se desglosa como sigue:

	Miles de euros	
	2009	2008
Pérdida por operación de permuta del crédito concedido a la sociedad asociada Inmobiliaria Social de la Agrupació Mútua (ISAM) por existencias (Nota 1)	4.067	-
Pérdidas por enajenación de la participación en la sociedad Promo-Llar (Nota 1)	5.203	-
Pérdidas por enajenación de la participación en la sociedad ISAM (Nota 1)	660	-
Otras pérdidas del ejercicio	55	-
Total Resultados por enajenaciones y otras	9.985	-

La explicación de los importes incluidos en el epígrafe "Resultados por ventas de participaciones en empresas del Grupo y asociadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada se detalla en el apartado "Salidas del perímetro de consolidación del ejercicio 2009" en la Nota 1.

24. Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos y gastos financieros que componen el epígrafe de Resultado financiero de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al cierre del ejercicio 2008 y 2009 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Ingresos financieros:		
Intereses de préstamos a empresas de asociadas y vinculadas	1.277	1.584
Intereses de otros préstamos	103	302
	1.380	1.886
Gastos financieros:		
Intereses de deudas con empresas asociadas y vinculadas	(2.022)	(2.152)
Intereses de préstamos y créditos bancarios	(4.803)	(4.501)
Incorporación al activo de gastos financieros (Nota 12)	1.345	3.653
	(5.480)	(3.000)
Diferencias de cambio	(8)	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros:		
Derivados (Nota 11)	(646)	(251)
	(646)	(251)
Total Gastos financieros	(6.134)	(3.251)
Resultado financiero	(4.754)	(1.365)

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

25. Impuesto sobre las ganancias

Ni durante el ejercicio 2008 ni en el ejercicio 2009 el Grupo tributa en el Impuesto sobre las Ganancias en régimen de tributación consolidada.

La conciliación entre el Impuesto sobre las Ganancias que resultaría de aplicar el tipo impositivo general al "Resultado antes de impuestos" y el gasto registrado en el epígrafe "Impuestos" de la Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta se detalla a continuación:

	Miles de euros	
	2009	2008
Resultado consolidado antes de impuestos	(33.384)	(7.631)
Pérdidas de sociedades que no activan créditos fiscales	33.384	4.955
Deterioro de existencias	1.443	722
Activación de créditos fiscales en sociedades del Grupo	3.030	1.601
Base imponible	4.473	(353)
Ingreso/(Gasto) por IS calculado al tipo vigente del 30%	1.342	(106)

El Grupo ha obtenido pérdidas en los ejercicios 2009 y 2008 y no se han activado créditos fiscales distintos de los indicados en la Nota 19 por no cumplirse con el criterio expuesto en la Nota 2.22 a dicha fecha. Por este motivo, las pérdidas obtenidas por las sociedades del Grupo son un elemento de conciliación en el cuadro anterior.

Durante el ejercicio 2009 no se ha devengado impuesto corriente.

El Grupo 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 de la Sociedad dominante consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las presentes cuentas anuales consolidadas.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

26. Pérdidas por acción

a) Básicas

Las pérdidas básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, excluidas las acciones propias adquiridas por la Sociedad y mantenidas como autocartera (Nota 14).

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante según Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (*)	(31.545)	(7.513)
Número medio ponderado de acciones en circulación	5.523	5.580
Pérdida básico por acción (euros)	(5,71)	(1,35)

(*) Cifras del 2008 reexpresadas según se expone en la Nota 2.d

b) Diluidas

Las pérdidas diluidas por acción se calculan ajustando el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación para reflejar la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales dilusivas. Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 no existen efectos dilutivos sobre el resultado básico por acción.

27. 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 el Grupo tenga conocimiento que afecte al Grupo), que haya tenido en el pasado reciente, o pueda tener, efectos significativos en la posición y/o rentabilidad de la Sociedad dominante y sus participadas.

Tal y como se indica en la Nota 10, la Sociedad dependiente Astone S.L.U. dispone de un saldo a cobrar por 3.750 miles de euros al cierre del ejercicio el cual ha sido reclamado por vía judicial a un tercero con quién se formalizó en años anteriores un contrato de compraventa de unos terrenos y el cual no se ha perfeccionado. A la fecha de formalización de estas cuentas anuales consolidadas y en base a la documentación y garantías existentes hasta la fecha, se considera de difícil recuperabilidad sobre la totalidad de la deuda reclamada un importe de 2.267 miles de euros el cual ha sido objeto de deterioro al cierre del ejercicio 2009.

Los Administradores consideran que la resolución final de este litigio no supondrá ningún pasivo significativo adicional que pueda afectar a la imagen fiel del las Cuentas Anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2009.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
 (Expresada en miles de euros)

28. Saldos y transacciones con partes vinculadas

Tal y como se indica en la Nota 1, el Grupo Amci Habitat, S.A. pertenece a su vez al Grupo Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.R.P.F, estando controlado por esta última Sociedad que posee más del 70% de las acciones de la Sociedad dominante. 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.

Los saldos mantenidos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2009 y 2008 son los siguientes:

a) Saldos entre Partes vinculadas

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

Saldos deudores:

31 de diciembre de 2008					
Nombre empresa	Entidad Dominante	Empresas Asociadas	Otras partes Vinculadas	Provisión deterioro Créditos	Total
ACTIVO NO CORRIENTE	-	12.960	-		12.960
Préstamos y Créditos	-	12.960	-		12.960
Inmobiliaria Social de l'Agrupació Mútua, S.L.	-	7.430	-	-	7.430
G56 Developments, OOD	-	4.800	-	-	4.800
Residencial Mediterráneo Europa, S.L.	-	730	-	-	730
ACTIVO CORRIENTE	10	6.170	6.000	-	12.180
Cientes por Ventas y prestación de servicios	10	-	86	-	96
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.F.R	10	-	-	-	10
Qualta Italia	-	-	86	-	86
Préstamos y Créditos	-	6.055	5.237	-	11.292
Çabira, S.C.C.L.	-	107	-	-	107
G56 Developments, OOD	-	5.948	-	-	5.948
G56 Holding, S.L.	-	-	5.237	-	5.237

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
 (Expresada en miles de euros)

Intereses	-	526	266	-	792
Inmobiliaria Social de l'Agrupació Mútua, S.L.	-	115	-	-	115
Çabira, S.C.C.L.	-	-	6	-	6
G56 Developments, OOD	-	411	-	-	411
G56 Holding, S.L.	-	-	260	-	260
Total préstamos y créditos corrientes	-	6.581	5.503	-	12.084

Saldos acreedores:

31 de diciembre de 2008					
Nombre empresa	Entidad Dominante	Otras Empresas del Grupo	Empresas Asociadas	Otras partes Vinculadas	Total
PASIVO NO CORRIENTE	4.675	-	-	-	4.675
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.F.R.	4.675	-	-	-	4.675
PASIVO CORRIENTE	35.665	-	-	-	35.665
Préstamos y Créditos	34.000	-	-	-	34.000
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.F.R.	34.000	-	-	-	34.000
Intereses	1.665	-	-	-	1.665
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.F.R.	1.665	-	-	-	1.665

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

Saldos deudores:

31 de diciembre de 2009						
	Otras Empresas		Empresas Asociadas	Otras partes Vinculadas	Provisión deterioro Créditos	Total
	Entidad Dominante	del Grupo				
ACTIVO NO CORRIENTE	-	-	730	-	-	730
Préstamos y Créditos	-	-	730	-	-	730
Residencial Mediterráneo Europa, S.L.	-	-	730	-	-	730
ACTIVO CORRIENTE	13	65	12.414	8	(952)	11.548
Cientes por Ventas y prestación de servicios	13	-	-	-	-	13
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.F.R.	13	-	-	-	-	13

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
 (Expresada en miles de euros)

Préstamos y Créditos	-	-	11.447	5.532	(952)	16.027
G56 Developments, S.L.	-	-	11.337	-	(952)	10.385
Qualta Italia Çabira S.C.C.L.	-	-	110	-	-	110
G56 Holding, S.L.	-	-	-	82	-	82
G56 Holding, S.L.	-	-	-	5.450	-	5.450
Intereses Residencial Mediterráneo Europa, S.L.	-	65	886	1.315	-	2.266
Qualta Italia	-	-	1	-	-	1
Çabira, S.C.C.L.	-	-	-	7	-	7
G56 Developments, OOD	-	-	885	-	-	885
G56 Holding, S.L.	-	-	-	1.308	-	1.308
Total préstamos y créditos corrientes	-	65	12.333	6.847	(952)	18.293

Los préstamos a cobrar a empresas asociadas y vinculadas y los intereses vencidos y pendiente de cobro al cierre del ejercicio 2009 ascienden a un importe total de 11.174 miles de euros.

Saldos acreedores:

31 de diciembre de 2009						Miles de Euros
Nombre empresa	Entidad Dominante	Otras Empresas del Grupo	Empresas Asociadas	Otras partes Vinculadas	Provisión deterioro Créditos	Total
PASIVO NO CORRIENTE	4.675					4.675
Préstamos y Créditos	4.675					4.675
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.F.R.	4.675					4.675
PASIVO CORRIENTE	41.466	-	-	-	-	41.466
Préstamos y Créditos	38.105					38.105
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.F.R.	38.105	-	-	-	-	38.105
Intereses	3.361	-	-	-	-	3.361
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.F.R.	3.361	-	-	-	-	3.361

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
 (Expresada en miles de euros)

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

Créditos concedidos a 31 de diciembre de 2009						
						miles de euros
Sociedad	Fecha emisión	Fecha vencimiento	Tipo operación	Corriente	No corriente	Total
Residencial Mediterráneo Europa, S.L.	01/01/2008	04/09/2011	Préstamo por 800 miles de euros. Interés anual del 6%	-	730	730
G56 Developments, OOD	20/05/2008	30/12/2009	Préstamo por importe de 2.550 miles de euros interés anual euribor+1,75 a 3 meses	2.550	-	2.550
G56 Developments, OOD	07/04/2009	30/12/2010	Préstamo por importe de 1.045 miles de euros. Interés euribor anual+2,5	1.045	-	1.045
G56 Developments, OOD	01/06/2008	31/12/2010	Préstamo por importe de 4.800 miles de euros. Interés euribor anual+2,5	4.800	-	4.800
G56 Developments, OOD	04/06/2009	30/12/2009	Préstamo por importe de 2.000 miles de euros. Interés euribor anual+2,5	852	-	852
G56 Developments, OOD	31/12/2007	15/09/2009	Préstamo por importe de 3.800 miles de euros. Interés euribor anual+2,5	2.090	-	2.090
Qualta Italia S.P.A.	05/05/2009	31/12/2009	Préstamo por importe de 110 miles de euros interés euribor 1año+2,5	110	-	110
Çabira, S.C.C.L.	11/10/2006	30/12/2009	Préstamo por importe de 107 miles de euros. Interés euribor a 90 días+1,75	82	-	82
G56 Holding S.L.	28/12/2007	20/10/2009	Préstamo por importe de 7.000 miles de euros. Interés euribor 6 meses+2 puntos	5.450	-	5.450
Total				16.979	730	17.709

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
 (Expresada en miles de euros)

El detalle de los créditos concedidos en el no corriente a empresas asociadas y vinculadas a 31 de diciembre de 2008 es como sigue:

Créditos concedidos a 31 de diciembre de 2008		Miles de Euros		
Sociedad	Tipo de Operación	Fecha de la Operación	Importe Dispuesto No corriente	Vencimiento
Inmobiliaria Social de l'Agrupació Mútua, S.L.	Crédito por importe de 8.000 miles de euros. Interés anual Euribor a un año + 2 puntos.	18/10/2004	7.430	30/11/2010
G56 Developments, OOD				
Residencial Mediterráneo Europa, S.L.	Crédito por un importe de 4.800 miles de euros. Interés anual Euribor a un año + 2,5 puntos. Préstamo por un importe de 800 miles de euros. Interés anual del 6%	01/06/2008 01/01/2008	4.800 730	30/12/2010 04/09/2011
Total			12.960	

El detalle de los créditos recibidos de empresas asociadas y vinculadas corrientes y no corrientes a 31 de diciembre de 2009 es como sigue:

Créditos recibidos a 31 de diciembre de 2009				Miles de Euros		
Sociedad	Fecha emisión	Fecha vencimiento	Tipo operación	A corto plazo	A largo plazo	Total
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.R.P.F.	10/01/2007	11/01/2012	Préstamo por importe de 4.675 miles de euros Interés euribor 1 año+1,5 %	-	4.675	4.675
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.R.P.F.	03/03/2009	30/12/2010	Préstamo por importe de 425 miles de euros Interés euribor 1 año+2,5 %	425	-	425
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.R.P.F.	05/11/2008	31/12/2010	Préstamo por importe de 500 miles de euros. Interés euribor 3 meses+2,5 %	315	-	315
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.R.P.F.	17/03/2006	17/03/2011	Préstamo por importe de 5.000 miles de euros Interés euribor 1 año+1,5 %	5.000	-	5.000
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.R.P.F.	25/02/2009	31/12/2011	Préstamo por importe de 29.575 miles de euros Interés 5% anual	29.575	-	29.575
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.R.P.F.	07/03/2009	31/12/2011	Préstamo por importe de 1.045 miles de euros Interés 5% anual	1.045	-	1.045
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.R.P.F.	27/03/2009	31/12/2011	Préstamo por importe de 1.745 miles de euros Interés 5% anual	1.745	-	1.745
Total				38.105	4.675	42.780

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
 (Expresada en miles de euros)

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

Créditos concedidos a 31 de diciembre de 2008		Miles de Euros		
Sociedad	Tipo de Operación	Fecha de la Operación	Importe Dispuesto	Vencimiento
	Crédito por importe de 107.451 euros. Euribor a 90 días + 1,75 a tres meses,			
Çabira, S.C.C.L.	con periodos de revisión trimestrales.	11/10/2006	107	30/12/2009
	Préstamo por importe de 2.550.000 Tipo interés anual Euribor+1,75 a tres meses, pagados trimestralmente.			
G56 Developments, OOD		20/05/2008	2.335	30/12/2009
	Crédito por importe de 3.800.000. Tipo de interés anual del 10%, pagados mensualmente.			
G56 Developments, OOD		31/12/2007	3.613	15/09/2009
	Préstamo por importe de 7.000.000. Tipo interés anual Euribor+2 a seis meses, pagados semestralmente.			
G56 Holding, S.L.		28/12/2007	5.237	30/10/2009
TOTAL			11.292	

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
 (Expresada en miles de euros)

El detalle de las transacciones con empresas asociadas y vinculadas al 31 de diciembre de 2009 en miles de euros es el siguiente:

Nombre empresa	Servicios prestados	Servicios Recibidos	Gastos financieros	Ingresos financieros
G56 Developments, OOD	-	-	-	324
Residencial Mediterráneo Europa, S.L.	-	-	-	65
Qualta Italia	-	-	-	1
G56 Holding, S.L.	-	-	-	649
Inmobiliaria Social de l'Agrupació Mútua, S.L.	-	-	-	157
AMCI Rehabilitació, S.L.	9	-	-	-
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.R.P.F.	36	26	2.022	-
Otros	-	-	-	81
Total transacciones	45	26	2.022	1.277

El detalle de las transacciones con empresas asociadas y vinculadas al 31 de diciembre de 2008 en miles de euros es el siguiente:

Nombre empresa	Servicios prestados	Gastos financieros	Ingresos Financieros
Inmobiliaria Social de la Agrupació Mútua, S.L.	-	-	535
Çabira, S.C.C.L.	-	-	7
G56 Developments OOD	-	-	517
G56 Holding, S.L.	-	-	525
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.R.P.F.	724	2.152	-
Total	724	2.152	1.584

29. Consejo de Administración y 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 de la Sociedad Dominante ha ascendido a 54.350,00 euros (66.000,00 euros en 2008) y se corresponde íntegramente a las dietas satisfechas.

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 Dominante. 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 Dominante 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 Dominante que ha desempeñado dichas funciones durante los inicios del 2009 y a su predecesor en el cargo durante el resto del ejercicio.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
 (Expresada en miles de euros)

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 de la Sociedad Dominante 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 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 Dominante y del Grupo, así como los cargos o funciones que en ellas ejerzan y la realización por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social.

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

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 Dominante. Asimismo, tal y como se observa en el cuadro superior no hay mujeres que ostenten cargos en el Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

30. Compromisos

a) Compromisos de compraventa

No existen otros compromisos de compra de activos a 31 de diciembre de 2009 y 2008 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 dominante 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 dominante y una sociedad dependiente poseen diversos activos inmobiliarios de los cuales obtiene rentas por su arrendamiento, los contratos asociados a dichas operaciones son cancelables en cualquier momento. Los ingresos y gastos relacionados con estos activos se incluyen en la Nota 8.

c) Avales

Al 31 de diciembre de 2009 la Sociedad dominante tiene recibidos avales frente a deudas contraídas con terceros por valor de 2.588 miles de euros que corresponde a la garantía de pago que se indica en la Nota 17.

31. Honorarios de auditores de cuentas y sociedades de su grupo

Los honorarios devengados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por servicios de auditoría para las sociedades del Grupo para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009 ascienden a 114,5 miles de euros. Estas sociedades dependientes y asociadas no fueron auditadas en 2008. Adicionalmente, 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 de la Sociedad dominante y consolidadas del Grupo ascienden a 80 miles de euros (2008: 82 miles de euros).

32. Medio ambiente

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante considera que no existen riesgos medioambientales significativos que pudieran derivarse de su actividad.

Durante los ejercicios 2009 y 2008, el Grupo no ha incurrido en gastos significativos ni ha recibido subvenciones relacionadas con dichos riesgos. Adicionalmente, no existen provisiones relacionadas con asuntos medioambientales.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

33. Hechos posteriores a la fecha del balance

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

1. En fecha 27 de enero de 2010, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante 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 del Grupo 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, S.A. -Acreedores hipotecarios.
 - Reestructuración de gastos

La citada propuesta de refinanciación permitiría, en conformidad con la Hoja de Ruta establecida, estabilizar la actividad del Grupo 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.

2. En fecha 2 de marzo de 2010, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante 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. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de 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.

3. En fecha 18 de marzo de 2010, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante 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:
 - o la ampliación de capital,
 - o capitalización de préstamos concedidos por Agrupació Mutua del Comerç i de la Indústria a la Sociedad M.S.R.P.F.
 - o subordinación y/o quita de préstamos concedidos por Agrupació Mutua del Comerç i de la Indústria M.S.R.P.F. 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.

4. En fecha 31 de marzo de 2010, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante 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. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
(Expresada en miles de euros)

5. En fecha 19 de abril de 2010, la dirección de la Sociedad dominante remitió la siguiente información a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) en contestación a su requerimiento de fecha 7 de abril de 2010 (ver mas información en hecho relevante de fecha 19 de abril de 2010):

- Que en sesión continuada del Consejo de Administración de fecha 31 de marzo de 2010 y aún no concluida, se procedió el pasado día 15 de abril de 2010 a formular las cuentas anuales individuales de la Sociedad.
- Que dichas cuentas anuales no difieren materialmente de los resultados publicados en la información periódica semestral.
- Que, a la vista de que las cuentas formuladas presentan un patrimonio neto negativo al 31 de diciembre de 2009 de 12,5 millones de euros, el Consejo de Administración tiene previsto convocar, una vez formuladas las cuentas anuales consolidadas, una Junta General de Accionistas para debatir y tomar los acuerdos que se consideren oportunos en tales circunstancias, entre los que se encontrará la posible entrada en un proceso de disolución de la Sociedad.

A estos efectos y con el fin de que el accionista de referencia se encuentre en disposición de tomar medidas correspondientes cuando se celebre la Junta General, los Administradores provisionales del mismo han solicitado a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones autorización para:

1. Capitalizar préstamos otorgados a la Sociedad en el importe necesario para restituir su patrimonio.
2. Subordinar, mediante la conversión en participativos, sus préstamos ordinarios.

A fecha de hoy, no se ha producido ninguna resolución al respecto, por lo que de no tener lugar dicha resolución o ser ésta desfavorable, el Consejo de la Sociedad incluiría también en el orden del día la toma de un acuerdo de disolución.

La Sociedad estima convocar la Junta General mencionada al tiempo de la formulación de las cuentas anuales consolidadas, cosa que tendrá lugar antes de finalizar el mes de abril.

En cuanto al proceso preconcursal al que se ha acogido la Sociedad y que fue comunicado mediante Hecho Relevante de fecha 28 de enero pasado, la Sociedad quiere poner de manifiesto que, si bien el grado de aceptación de las propuestas presentadas por ella a las entidades financieras es muy elevado, el acuerdo se encuentra sujeto a:

1. La restitución de la situación patrimonial.
2. La autorización administrativa por parte de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones al accionista de referencia para posponer garantías y cederlas a favor de determinadas entidades financieras.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
 (Expresada en miles de euros)

Anexo I Sociedades Dependientes incluidas en el Perímetro de Consolidación

2009:

Denominación Social	Domicilio	Participación		Sociedad Titular de la Participación	Supuesto por el que consolida	Actividad	Auditor
		Valor neto contable en la matriz	% Sobre Nominal				
Asone, S.L.	Gran Vía de les Corts Catalanes, 619. Barcelona.	-	100%	Amci Habitat, S.A.	Integración Global	(1)	PwC
Góndolas Resort, S.L.	Gran Vía, s/n. La Manga del Mar Menor, San Javier, Murcia.	-	100%	Amci Habitat, S.A.	Integración Global	(2)	PwC
Desarrollos Helios, S.L.	Plaza Santa Catalina 1, Murcia.	-	68%	Amci Habitat, S.A.	Integración Global	(1)	PwC
AMCI Habitat Mediterráneo, S.L.	Gran Vía de les Corts Catalanes, 619. Barcelona.	28	60%	Amci Habitat, S.A.	Integración Global	(1)	PwC
Ockeibo Construmat, S.L.	Gran Vía de les Corts Catalanes, 619. Barcelona.	-	100%	Amci Habitat, S.A.	Integración Global	(1)	PwC

2008:

Denominación Social	Domicilio	Participación		Sociedad Titular de la Participación	Supuesto por el que consolida	Actividad	Auditor
		Valor neto contable en la matriz	% Sobre Nominal				
Asone, S.L.	Gran Vía de les Corts Catalanes, 619. Barcelona.	-	80%	Amci Habitat, S.A.	Integración Global	(1)	No auditada
Góndolas Resort, S.L.	Gran Vía, s/n. La Manga del Mar Menor, San Javier, Murcia.	-	100%	Amci Habitat, S.A.	Integración Global	(2)	No auditada
Desarrollos Helios, S.L.	Plaza Santa Catalina 1, Murcia.	-	68%	Amci Habitat, S.A.	Integración Global	(1)	No auditada
AMCI Habitat Mediterráneo, S.L.	Gran Vía de les Corts Catalanes, 619. Barcelona.		60%	Amci Habitat, S.A.	Integración Global	(1)	No auditada
Promo-llar Medición y Construcción Inmobiliaria, S.A.(*)	Gran Vía de les Corts Catalanes, 619. Barcelona.	-	100%	Amci Habitat, S.A.	Integración Global	(1)	No auditada

(*) Sociedad enajenada durante el ejercicio 2009 junto con sus sociedades dependientes Kourtas Business, S.L., Gerencia y Desarrollo Empresarial, S.L. y SMM Trader's 2006, S.L. Ver Nota 1.

La fecha de cierre de las últimas cuentas anuales en todos los casos es 31 de diciembre de 2009.

Actividad:

- (1) Promoción inmobiliaria.
- (2) Alquileres

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009
 (Expresada en miles de euros)

Anexo II: Sociedades Asociadas incluidas en el Perímetro de Consolidación

2009:

Denominación Social	Domicilio	Participación		Sociedad Titular de la Participación	Supuesto por el que consolida	Actividad	Auditor
		Valor neto contable en la matriz	% Sobre Nominal				
Residencial Mediterráneo Europa, S.L.	Avenida Sabino Arana, 14,16. Bilbao.	1.188	50%	Amci Habitat, S.A.	Puesta en equivalencia	(1)	PwC
G56 Developments OOD	C/ Pozitano, 9. Sofía, Bulgaria.	-	42%	Amci Habitat, S.A.	Puesta en equivalencia	(1)	PwC
Proyectos Buñol 2007, S.A.	Gran Vía de les Corts Catalanes, 619. Barcelona.	245	25%	Amci Habitat, S.A.	Puesta en equivalencia	(1)	PwC

2008:

Denominación Social	Domicilio	Participación		Sociedad Titular de la Participación	Supuesto por el que consolida	Actividad	Auditor
		Valor neto contable en la matriz	% Sobre Nominal				
Inmobiliaria Social de la Agrupació Mútua, S.L. (*)	Gran Vía de les Corts Catalanes, 619. Barcelona.	567	50%	Amci Habitat, S.A.	Puesta en equivalencia	(1)	No auditada
Residencial Mediterráneo Europa, S.L.	Avenida Sabino Arana, 14,16. Bilbao.	3.625	45%	Amci Habitat, S.A.	Puesta en equivalencia	(1)	No auditada
G56 Developments OOD	C/ Pozitano, 9. Sofía, Bulgaria.	2.976	42%	Amci Habitat, S.A.	Puesta en equivalencia	(1)	No auditada
Proyectos Buñol 2007, S.A.	Gran Vía de les Corts Catalanes, 619. Barcelona.	255	25%	Amci Habitat, S.A.	Puesta en equivalencia	(1)	No auditada

(*) Sociedad enajenada durante el ejercicio 2009. Ver Nota 1.

La fecha de cierre de las últimas cuentas anuales en todos los casos es 31 de diciembre de 2009.

Actividad:

(1) Promoción inmobiliaria.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009
Informe de gestión consolidado del ejercicio 2009
(Importes expresados en miles de euros)

1. Evolución de los negocios y situación del Grupo

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 Amci Habitat S.A. y sus operaciones se han visto afectadas por la incapacidad del accionista principal, Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria (Agrupació Mutua), 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, S.A. 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 660 miles de euros y 5.203 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 ni tampoco la adquisición de control de ésta sociedad asociada.

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. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009
Informe de gestión consolidado del ejercicio 2009
(Importes expresados en miles de euros)

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 dominante 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 dominante 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).

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009
Informe de gestión consolidado del ejercicio 2009
(Importes expresados en miles de euros)

2. Evolución previsible de los negocios

El pasado 24 de noviembre el Consejo de Administración de la Sociedad dominante adoptó, 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 dominante 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 dominante ha llevado a cabo los siguientes hechos que a continuación se comentan:

1. En fecha 27 de enero de 2010, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante tomó los siguientes acuerdos (ver mas información en Hecho Relevante de fecha 28 de enero de 2010):

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009
Informe de gestión consolidado del ejercicio 2009
(Importes expresados en miles de euros)

- 
- 
- 
- 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 del Grupo 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 periodo 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 del Grupo 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.
2. En fecha 2 de marzo de 2010, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante 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. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009
Informe de gestión consolidado del ejercicio 2009
(Importes expresados en miles de euros)

3. En fecha 18 de Marzo de 2010, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante 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 irremediabilmente 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.

4. En fecha 31 de marzo de 2010, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante 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. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009
Informe de gestión consolidado del ejercicio 2009
(Importes expresados en miles de euros)

5. En fecha 19 de abril de 2010, la dirección de la Sociedad dominante remitió la siguiente información a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) en contestación a su requerimiento de fecha 7 de abril de 2010 (ver mas información en hecho relevante de fecha 19 de abril de 2010):
- Que en sesión continuada del Consejo de Administración de fecha 31 de marzo de 2010 y aún no concluida, se procedió el pasado día 15 a formular las cuentas anuales individuales de la Sociedad.
 - Que dichas cuentas anuales no difieren materialmente de los resultados publicados en la información periódica semestral.
 - Que, a la vista de que las cuentas formuladas presentan un patrimonio neto negativo al 31 de diciembre de 2009 de 12,5 millones de euros, el Consejo de Administración tiene previsto convocar, una vez formuladas las cuentas anuales consolidadas, una Junta General de Accionistas para debatir y tomar los acuerdos que se consideren oportunos en tales circunstancias, entre los que se encontrará la posible entrada en un proceso de disolución de la Sociedad.

A estos efectos y con el fin de que el accionista de referencia se encuentre en disposición de tomar medidas correspondientes cuando se celebre la Junta General, los Administradores provisionales del mismo han solicitado a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones autorización para:

1. Capitalizar préstamos otorgados a la Sociedad en el importe necesario para restituir su patrimonio.
2. Subordinar, mediante la conversión en participativos, sus préstamos ordinarios.

A fecha de hoy, no se ha producido ninguna resolución al respecto, por lo que de no tener lugar dicha resolución o ser ésta desfavorable, el Consejo de la Sociedad incluiría también en el orden del día la toma de un acuerdo de disolución.

La Sociedad estima convocar la Junta General mencionada al tiempo de la formulación de las cuentas anuales consolidadas, cosa que tendrá lugar antes de finalizar el mes de abril.

En cuanto al proceso preconcursal al que se ha acogido la Sociedad y que fue comunicado mediante Hecho Relevante de fecha 28 de enero pasado, la Sociedad quiere poner de manifiesto que, si bien el grado de aceptación de las propuestas presentadas por ella a las entidades financieras es muy elevado, el acuerdo se encuentra sujeto a:

1. La restitución de la situación patrimonial.
2. La autorización administrativa por parte de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones al accionista de referencia para posponer garantías y cederlas a favor de determinadas entidades financieras.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009
Informe de gestión consolidado del ejercicio 2009
(Importes expresados en miles de euros)

5. Recursos Humanos

El número medio de personas empleadas en el Grupo a finales del ejercicio 2009 y 2008, distribuido por géneros y categorías es como sigue:

	Plantilla media	
	2009	2008
Dirección	2	3
Jefes y técnicos	1	2
Administración	3	3
Resto personal	2	2
Total	8	10

6. Medioambiente

El Grupo 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, S.A. 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. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009
Informe de gestión consolidado del ejercicio 2009
(Importes expresados en miles de euros)

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: El Grupo 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 Dominante 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.

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.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009
Informe de gestión consolidado del ejercicio 2009
(Importes expresados en miles de euros)



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 sociedad dominante 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.
- 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.

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009
Informe de gestión consolidado del ejercicio 2009
(Importes expresados en miles de euros)

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 dominante 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 dominante 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 dominante 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.

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 consolidado.

AMCI HABITAT, S.A.

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

El Consejo de Administración de la sociedad Amci Habitat, S.A., en sesión permanente del Consejo de Administración de fecha 31 de marzo de 2010 cerrado el 29 de abril 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 consolidadas 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.

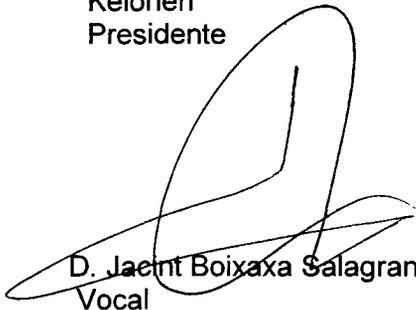
FIRMANTES:



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. Jaent Boixaxa Salagran
Vocal