

AMCI HABITAT

INFORME SEMESTRAL Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DEL 2012

1. Situación de la Sociedad al 30 de Junio del 2012:

La sociedad Amci Habitat S.A. (Amci) a consecuencia de las dificultades inherentes en el mercado inmobiliario en general y en particular en la propia situación de la sociedad y de su grupo consolidado, y con la finalidad de proteger a los activos tanto de la sociedad como de sus sociedades participadas ha solicitado acogerse al Concurso Voluntario de Amci Habitat S.A. , así como acogerse al Concurso Voluntario de sus sociedades participadas Asone, S.L., Góndolas Resort, S.L. y Desarrollos Helios, S.L.

Los procedimientos Concursales de la sociedad AMCI HABITAT, S.A y sus participadas se ventilan ante el Juzgado de lo Mercantil número 5 de Barcelona, con autos respectivos 686/2011, 687/2011, 689/2011 y 688/2011; tramitándose por los cauces del procedimiento abreviado y de forma conjunta para todas las entidades.

A la fecha, el Administrador Concursal único ha emitido sus informes provisionales en los que se incluyen las respectivas relaciones (provisionales) de acreedores y sobre las cuales (excepto en la referente a Desarrollos Helios, S.L.) se han realizado diversas impugnaciones; estándose a la espera de la resolución judicial respecto las mismas. La emisión de tales informes por el Administrador Concursal fue comunicado mediante Hecho Relevante (número 163.014) en fecha 4 de mayo de 2012.

Una vez éstas sean resueltas y los informes provisionales sean elevados a definitivos, se acordará la terminación de la fase procesal común del concurso y la apertura de la fase de convenio, fijando una fecha para la celebración de las respectivas Juntas de Acreedores, en las cuales las compañías deberán presentar sus respectivas propuestas de convenio.

Respecto de la situación en concurso de Amci y de sus sociedades participadas cabe indicar que con fecha el pasado jueves 5 de julio la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, dependiente del Ministerio de Economía y Hacienda, notificó una Resolución a AGRUPACIÓ MÚTUA DEL COMERÇ I DE LA INDÚSTRIA, MUTUA DE SEGUROS Y REASEGUROS A PRIMA FIJA, accionista de referencia de Amci Habitat, S.A. Resolución en la cual acordó el levantamiento de las medidas de control sobre la Mutua de Seguros y se declaró el cese de los administradores provisionales de dicha entidad D. Sergio Gago Rodríguez y D. Javier Vergés Roger, así como el cese de los interventores designados por dicha Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones todo ello a consecuencia de la operación de integración aprobada por la Asamblea General de Socios de dicha Mutua, el pasado día 30 de junio, y de los acuerdos suscritos a tales efectos entre dicha Mutua y las entidades RACC Seguros, Racc y Groupe Des Assurances du Crédit Mutuel, Como consecuencia de lo anterior y de los acuerdos adoptados en la anteriormente citada Asamblea General de socios del día 30 de junio, el órgano de administración de la Mutua de seguros ha quedado integrado por un Consejo de Administración compuesto por las tres sociedades siguientes: Agrupació AMCI de Seguros y Reaseguros S.A., Voy Mediación S.A. y RACC Seguros Compañía de Seguros y Reaseguros S.A.

Sin embargo y a tenor de lo que antecede cabe recordar de lo que se informaba respecto de lo anterior en página 8 de la Memoria Consolidada de las Cuentas Anuales 2011. en las cuentas anuales del ejercicio del 2011 y en las cuales se indicaba lo siguiente:

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

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

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

En consecuencia, y sujeto a lo que pueda suceder en los próximos meses no se tiene a la fecha por parte de AMCI HABITAT conocimiento de la existencia de medidas concretas sobre actuaciones de apoyo financiero por parte del accionista de referencia; más allá de los fondos que se han venido facilitando hasta la fecha para el cumplimiento de obligaciones dinerarias inaplazables y estándose, en todo caso, a la espera de finalización del proceso corporativo de éste y a las decisiones que los nuevos gestores –una vez que se ha levantado la intervención administrativa de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones- pudieran adoptar al respecto.

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

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

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

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

2. Situación patrimonial y restitución de los fondos propios de la sociedad.

En la información semestral que se presenta en los estados financieros remitidos a la CNMV la sociedad presenta unos fondos propios negativos de 42.927 miles de euros siendo los fondos propios negativos consolidados de 50.809 miles de euros

Los administradores estiman que esta situación de insolvencia patrimonial ha de considerarse provisional y al amparo de lo que se establece en Disposición Adicional Única del Real Decreto-Ley 10/2008 de 12 de diciembre al considerar que la sociedad y su grupo se halla comprendida en el régimen de suspensión temporal y excepcional que resulta de dicha Disposición Adicional Única.

Asimismo y al menos en relación al importe de 13.394 miles clasificado por imperativo legal como Pasivo Corriente (y registrado contablemente en la cuenta “Capital emitido pendiente de inscripción”) ha de tenerse en cuenta en relación a la posición de los fondos propios al 30 de Junio del 2012.

Miles de Euros	Estados Financieros	Capital Pendiente de inscripción	Fondos propios capitalizados
Fondos Propios Individuales	(42.927)	13.394	(29.533)
Fondos Propios consolidados	(50.447)	13.394	(37.053)

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

Miles de euros	PASIVO NO CORRIENTE	PASIVO CORRIENTE	PASIVO CORRIENTE GRUPO	FONDOS PROPIOS	Total Patrimonio neto y Pasivo
INDIVIDUAL	228	36.525	31.407	(42.927)	25.233
Reclasificaciones Individual		(13.394)		13.394	
Reclasificado	228	23.131	31.407	(29.533)	25.233
CONSOLIDADO	7.918	93.290	38.758	(50.809)	89.157
Reclasificaciones Consolidado		(13.394)		13.394	
Reclasificado	7.918	79.896	38.758	(37.415)	89.157

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

Se presentan a continuación las notas explicativas expresadas todas ellas en miles de euros, del Balance de Situación y la cuenta de pérdidas y Ganancias consolidadas al 30 de junio de 2012 (no auditadas)

ACTIVO

Activo No corriente

Activo Material:

En instalaciones técnicas y otro inmovilizado material, que asciende a un total de 1.465 miles de euros se incorporó en el año 2011 un importe de 1.372 miles de euros que corresponde a la instalación de mobiliario y enseres que en virtud de los acuerdos contractuales con la sociedad Pierre & Vacances esta sociedad ha aportado para poner a disposición en alquiler de la totalidad de los apartamentos propiedad de la sociedad participada Azone en la Manga del Mar Menor (Murcia)

Inversiones Inmobiliarias:

El importe de 4.309 miles de euros corresponde a las inversiones en inmuebles propiedad de la sociedad participada Góndolas Resort.

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

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo:

Figura un importe de 4.309 miles de euros correspondiente al crédito concedido a la sociedad Azone S.L., así como un importe de 6.000 miles de euros por el valor estimado del crédito concedido a la sociedad asociada G56 Developments de Bulgaria.

Activo Corriente

Existencias

Las existencias incluidas en el activo corriente por un total de 75.780 miles de euros no ha sufrido variaciones significativas respecto a los valores existentes al cierre del ejercicio. Sin embargo cabe destacar que ante la actividad recientemente llevada a cabo en el alquiler del conjunto residencial de los apartamentos en la Manga del Mar Menor propiedad de la sociedad participada Azone, y que representan un total de 35.735 miles de euros sobre el total del epígrafe de productos terminados la exposición a las provisiones por deterioro podrían ser razonablemente menores que las experimentadas en ejercicios anteriores.

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

	AMCI HABITAT	ASONE	GONDOLAS	HELIOS	AMCI HABITAT Mediterráneo	Totales
Edificio Balmes	6.338					6.338
Montesquiu	4.338					4.338
El Sarral	1.463					1.463
S. Llorenç d'Hortons	656					656
Anticipos	3					3
LAS Manga del Mar Menor		35.735				35.735
Locales y plazas Parking			6.475			6.475
Terrenos en Aguilas				16.430		16.430
Manlleu					1.011	1.011
	12.797	35.735	6.475	16.430	1.011	<u>72.449</u>

El edificio de la calle Balmes se halla en proceso de dación en pago por la hipoteca ostentada por el BBVA, una vez obtenidas las pertinentes autorizaciones por parte del Juzgado.

Respecto de la promoción de viviendas de la localidad de Montesquiu se ha completado la venta mediante la dación en pago de la hipoteca ostentada por la entidad financiera (Ver nota de acontecimientos posteriores).

La promoción de viviendas de la localidad de Manlleu se está llevando a cabo las negociaciones pertinentes con la finalidad de liquidar la sociedad (Amci Habitat Mediterráneo S.L.,) llegando a los acuerdos que correspondan con el accionista minoritario y la entidad financiera.

PASIVOS

Pasivo No corriente

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

Deudas con la Agrupació Mútua del Comerç i de l'Industria por 6.124 miles de Euros
Pasivos por impuestos diferidos por un importe de 1.789 miles de euros, y un importe de 5 miles de euros por otros pasivos.

Pasivo Corriente:

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

Se presenta a continuación el detalle de los créditos y préstamos con instituciones financieras así como otros créditos a corto plazo por un importe total de 124.408 miles de euros:

	Entidades Financieras	Grupo	Otros	Total
AMCI HABITAT	22.510	31.407	13.394	67.311
ASONE	30.419			30.419
GONDOLAS	3.631	4.978		8.609
HELIOS	11.822	2.588		14.410
AMCI H. MEDITERRANEO	3.659			3.659
	<u>72.041</u>	<u>38.973</u>	<u>13.394</u>	<u>124.408</u>

En el importe de 124.408 miles de euros se incluye un total de 13.394 miles de euros que corresponde al crédito participativo pendiente de inscribir registralmente según se ha expuesto en el apartado precedente relativo a la situación patrimonial.

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

El resto del pasivo corriente incluye el importe de préstamos de entidades vinculadas (Agrupación Mútua del Comerç i de l'Industria) por un total de 38.758 más un importe de 215 miles de euros por préstamos de G56 Developments.

INGRESOS Y GASTOS

Ingresos y gasto:

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

Importe neto de la cifra de negocios	<u>51</u>
Gastos de personal	(139)
Gastos de explotación	(817)
Amortizaciones	<u>(121)</u>
	<u>(1.077)</u>
Resultado de la explotación	<u>(1.026)</u>
Ingresos financieros	0
Gastos Financieros	<u>(1.080)</u>
Resultado financiero	<u>(1.079)</u>
Resultado antes de impuestos	(2.105)
Impuesto de sociedades	
Resultado Consolidado	<u>(2.105)</u>
Atribuible a la matriz	(1.996)
Atribuible a minoritarios	<u>(109)</u>
	<u>(2.105)</u>

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

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

En el importe de 139 miles de euros se incluye un total de 55 miles de euros correspondientes a la retribución de la dirección general y administrador de la compañía.

4. Evolución previsible de los negocios y de la actividad de la sociedad y de sus participadas y acontecimientos posteriores

4.1 En las actuales condiciones generales del mercado inmobiliario no se prevén cambios o modificaciones significativas en las perspectivas inmediatas. Sin embargo el mercado de alquiler de viviendas vacacionales (caso de la actividad de la sociedad Asona) permite una cierta perspectiva de actividad positiva en este segmento. En este supuesto y ante la posibilidad de un incremento de ventas de viviendas vacacionales podría situarse un equilibrio en el EBITDA con lo cual se evitaría una pérdida en esta línea de la cuenta de resultados.

4.2 El 19 de julio del presente año y mediante escritura de compra venta disponiendo de la preceptiva autorización judicial, se ha llevado a cabo contrato de compra venta, con dación de activo en pago de préstamo hipotecario, por la totalidad del edificio de la sociedad en el Municipio de Montesquiú.

La totalidad del edificio ha sido adquirido por BUILDINGCENTER S.A.U., por un precio total de 3.090.000.- euros. El pago se ha formalizado mediante la subrogación de un Préstamo Hipotecario por importe de 3.010.000.- euros y el pago en efectivo de la cantidad de 80.000.- euros. Dado que la Compra Venta se ha realizado con subrogación del Préstamo Hipotecario por un importe de 3.010.000.- euros, por parte de la entidad financiera se ha procedido a la condonación del saldo vigente a la fecha de la transmisión, otorgando el correspondiente certificado de cancelación por principal, intereses y costas, con lo que AMCI Habitat ha procedido a la cancelación de la totalidad de la deuda con la referida entidad financiera. Esta operación ha supuesto una reducción de la deuda financiera con entidades de crédito equivalente a un 20% aproximadamente. El resultado final de esta operación en su globalidad ha supuesto un beneficio estimado de aproximadamente 209.000.- euros y un efecto en tesorería de 80.000.- euros.

Barcelona, 16 de julio de 2012