

Evolución de los negocios y situación de la Sociedad 2º Semestre de 2010

Introducción

Desde principios del ejercicio tal y como se ha puesto de manifiesto en diversos Hechos Relevantes y así recogido en los anteriores informes publicados, la sociedad ha estado centrada en la reestructuración y la refinanciación de su deuda financiera, así como en la restitución de sus fondos propios de una parte y en la comercialización de las viviendas terminadas.

Poner de manifiesto que en lo referente a la reestructuración y refinanciación de la deuda financiera este objetivo se pudo dar por concluido con la firma de los diversos acuerdos con las distintas entidades acreedoras (ver H.R. de fecha 29/09/2010).

El Consejo de Administración de Amci Habitat, S.A., en su sesión del día 19 de mayo de 2010, adoptó por unanimidad, entre otros, el acuerdo de amortizar parcialmente de forma anticipada el importe del préstamo ordinario concedido por la entidad Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.R.P.F. con el objeto de que el mismo fuera capitalizado parcialmente en la Junta General de Accionistas que Amci Habitat, S.A. celebró en el mes de junio de 2010, con la finalidad de solucionar la actual situación de insolvencia en que se encuentra la Sociedad.

En este sentido, tal y como se menciona detalladamente en la Nota 14 a) (ver asimismo las 8 y 17 de esta memoria), se aprobó una reducción y posteriores ampliaciones de capital para restablecer el equilibrio patrimonial a efectos mercantiles.

A 31 de diciembre de 2010 se había procedido a escriturar notarialmente la indicada reducción de capital y el primer aumento de capital (por 15.665.214,40 de euros) estando sujeto este último a los trámites formales y administrativos de inscripción en los Registro públicos.

Es de destacar de los acuerdos adoptados respecto de tales aumentos de capital en la Junta General de Accionistas de 17 de Junio del 2010 que la compañía en cualquier caso, y sin perjuicio de los trámites formales que se están llevando a cabo, tiene comprometido con carácter irrevocable la cifra máxima de 19 millones de euros lo cual viene a materializar el plan establecido por el Consejo de Administración para el ejercicio 2010 de resolver la situación patrimonial de insolvencia generada en ejercicios anteriores.

Sin perjuicio de lo que se menciona a continuación la situación de insolvencia –en lo sustancial- se encuentra superada y sólo pendiente, como ya se ha indicado, de los trámites administrativos y formales correspondientes.

No obstante lo anterior y tal como se ha adelantado al inicio de este apartado, contablemente y en aplicación estricta de la normativa contable española vigente los aumentos de capital acordados en Junta General, suscritos, desembolsados y escriturados no tienen la consideración contable de capital hasta la inscripción efectiva en el Registro Mercantil.

Además y en este caso concreto, se ha entendido que la partida de los 13 millones de euros tiene la consideración de crédito ordinario, si bien por la aplicación del RD Ley 7/1996, debería tener la consideración de fondos propios a los efectos liquidativos.

En consecuencia los administradores de Amci Habitat S.A. a los efectos de cumplir estrictamente y bajo la interpretación ortodoxa y conservadora han reflejado en el Balance de situación cerrado al 31 de diciembre de 2010 que el materializado e irrevocable aumento de Capital por la indicada cifra de 13 millones tenga la consideración de pasivo corriente (y no de Capital y Prima) constituyéndose así una mera situación transitoria de financiación; y dejando constancia a todos los efectos de la que situación contable derivada de dicho registro (situación del artículo 363 del TR de la Ley de Sociedades de Capital) no es material y sólo es un reflejo transitorio dado que cumplido el formalismo de registro, no ya solo del aumento de capital de 13 millones sino del subsiguiente aumento de 5 millones de euros (hasta la cifra total de 19 millones) ambos asegurados a la fecha.

Cumplido lo indicado la compañía no se encontrará en la situación contable de insolvencia establecida en el anteriormente artículo 363 del TRLSA (ver nota 14 a).

Por último, en la misma Junta General del 15 de junio de 2010 se aprobó compensar parte de las pérdidas de ejercicios anteriores con cargo a la totalidad de prima de emisión de la compañía por importe de 15.097.873,62 euros, quedando tras este acuerdo cifradas las pérdidas acumuladas en la cantidad de 28.901.006,76 euros, habiendo sido registrado contablemente este hecho en las presentes cuentas anuales del ejercicio 2010.

En la nota 14 a) relativa a Capital (fondos propios) se refleja el movimiento contable de la ampliación y la posterior retrocesión efectuada a consecuencia de no haberse completado la inscripción en el Registro Mercantil de las operaciones llevadas a cabo sobre el Capital Social de la sociedad, y en cumplimiento legal de lo establecido en el Plan General Contable al respecto.

En cuanto a la realización de los activos puestos para la venta, hacer mención en este apartado a la mejora en la cifra de negocio al cierre del ejercicio respecto del mismo periodo del pasado año.

Asimismo se ha evidenciado cierta mejora por los ajustes derivados de la disminución de las provisiones por deterioro debido a una mejora en calidad de la posible realización de los activos propiedad de la sociedad y de las del grupo sociedades participadas.

Todo en su conjunto se traduce en la mejora de los resultados que se comentan a continuación y se recogen en los balances a nivel Individual y Consolidado del Grupo.

Cambios en el Consejo

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el Consejo de Administración en su reunión de 3 de febrero de 2011 aceptó las renunciaciones voluntarias a su cargo de Vocal del Consejo del Sr. Jacint Boixasa Solagràn y a su vez como Presidente del Comité de Auditoría, siendo ocupada su plaza como Vocal del Consejo de Administración por el Sr. Pedro Estefanell Coca como Consejero Independiente, asumiendo en su calidad de Independiente la Presidencia del Comité de Auditoría. También presentó su renuncia voluntaria el Sr. Pere Galí Kelonnen como representante del Presidente del Consejo Agrupación Mutua (ver H.R. de 9 de Febrero de 2011).

Patrimonio Neto

Tal y como se ha comentado en la introducción y como consecuencia de las pérdidas en el ejercicio 2009 el patrimonio neto de la compañía cerró el ejercicio 2009 con unos fondos propios negativos de 12,5M€.

A consecuencia de ello los Administradores propusieron a la Junta General de Accionistas las medidas necesarias para restituir los fondos propios negativos de la sociedad y salvar la situación de insolvencia; en dicha junta se tomaron los acuerdos necesarios para la restitución de los fondos de la sociedad y que implicaba las siguientes acciones (ver H.R. de fecha 16/06/2010 y 11/11/2010):

1. Amortización contra reservas de la Prima de Emisión en su totalidad.
2. La reducción del capital social de la compañía reduciendo el valor nominal de las acciones desde su valor de 3€ hasta los 0,2€ acción, por importe de 15.655.214 €.
3. La ampliación de capital a un valor de 0,2€ acción con una prima de emisión de 3,8€ por acción, de acuerdo con la autorización de la Junta de Accionistas en una primera fase por capitalización de créditos con Agrupación Mutua por un importe de 669.740€ y una Prima de Emisión de 12.724.307€

A la fecha del cierre del ejercicio y con la adopción de ejecución de los acuerdos por parte del Consejo de Administración en su reunión del pasado día 03 de Noviembre de 2010 (ver H.R. de fecha 16/06/2010 y 11/11/2010), se está pendiente de la inscripción registral.

Grupo Consolidado

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

Las Sociedades que a la fecha del presente informe forman parte del Grupo Amci Habitat y por tanto consolidan con la misma son las siguientes.

Son sociedades que consolidan por el método de Integración Global:

- Góndolas Resort
- ASONE
- Desarrollos Helios
- AMCI Habitat Mediterráneo

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

- Residencial Mediterráneo Europa
- G56 Developments
- Proyectos Buñol

Durante el año 2010 destacar que la participación de AMCI Habitat, S.A. en su filial Desarrollos Helios se ha incrementado en un 22%, pasado del 68% inicial al 90% actual, tal y como ya se comentó en su momento, este incremento de la participación no ha significado desembolso dinerario por ningún concepto (ver H.R. de fecha 29/09/2010).

Evolución del negocio al cierre a 31/12/2010

El cierre consolidado que se presenta en comparación con el mismo periodo del ejercicio anterior muestra los siguientes resultados:

- 1. Los ingresos generados** durante el ejercicio por las ventas de viviendas y solares y que se elevan a un total por este concepto hasta la cifra de 12M. € .

El apartado de otros resultados suma la cifra de 7,6M. €, es el resultado de la renegociación del precio aplazado por la compra del suelo de en una de las filiales, lo que ha significado una quita de casi 5,3M.€. También ha aportado un saldo positivo neto por importe de 2,3M€ producto de la cancelación anticipada de los contratos de venta por la no comparecencia por parte de algunos compradores de viviendas que habían adquirido el compromiso de compra de las mismas.

El total de ingresos una vez descontada la variación de existencias, ha ascendido a la cifra de 16,1M€,

- 2. Los gastos asociados a las ventas** han ascendido a la suma de 10,9M€.

La mejora de los resultados de las distintas sociedades participadas ha significado una mejora neta de 0,6M€ producto de la reversión en el deterioro de los créditos otorgados por la Matriz.

El margen de explotación queda en 4,5M€.

El margen financiero, si bien el coste financiero asociado a la deuda se ha mantenido respecto del ejercicio anterior, la mejora en los ingresos y principalmente por el concepto de pérdidas derivadas por la venta de activos financieros, ha implicado un coste en el ejercicio de 3,3M€..

- 3. El resultado neto consolidado del grupo, al cierre del ejercicio de 2010** presenta unos beneficios de 0,8M€ a nivel consolidado y siendo el resultado neto de la sociedad matriz de 1,1M€, frente a las pérdidas registradas el año anterior que alcanzaron los 31,5M€ y 33,8M€ respectivamente.

En este apartado de la evolución del negocio, la sociedad sigue focalizada en la línea estratégica que marcó para este ejercicio consistente en:

La realización de las viviendas que forman parte de las existencias terminadas en el ejercicio anterior, buscando la mejor estrategia para su venta, atendiendo a los cambios del mercado de la segunda residencia dirigida a extranjeros.

La búsqueda de nueva financiación, en todas sus variantes, a estos efectos se han realizado aproximaciones a distintos grupos extranjeros que podrían estar interesados en los proyectos situados en Italia y Bulgaria, lo que permitiría finalizar las obras iniciadas y poner en el mercado cerca de 400 viviendas, lo que implicaría dado su bajo apalancamiento una importante recuperación de la tesorería. Sin descuidar si ello fuera necesario el soporte de los accionistas de la sociedad.

Para todo ello los administradores tienen previsto presentar un plan de negocio, conjuntamente con la formulación definitiva de las cuentas anuales individuales y consolidadas, por el cual se establezca la razonabilidad de las acciones que tanto desde el nivel comercial y económico así como financiero

Barcelona a 31 de marzo de 2011