

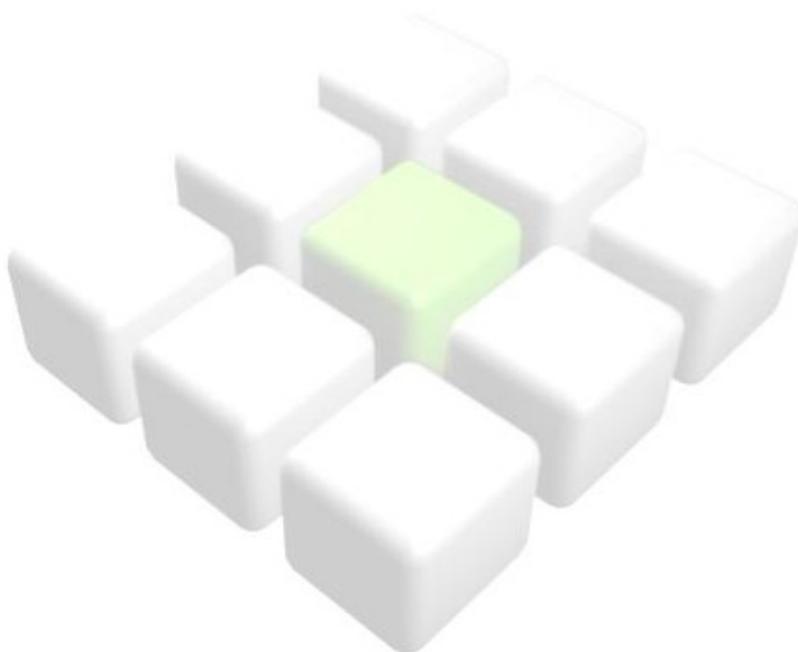
Notas explicativas

al

Informe financiero semestral  
correspondiente al año 2010

Remitido en fecha 28 de febrero de 2011

(Y modificadas de acuerdo con las Cuentas Anuales  
formuladas al 31 de marzo 2011)



INDICE:

1. PRINCIPIOS CONTABLES
2. DATOS PRINCIPALES DE RESULTADOS
3. PRINCIPALES MAGNITUDES DEL ACTIVO - FLUCTUACIONES DEL PERIODO-
4. CAPITAL
5. PRINCIPALES MAGNITUDES DEL PASIVO - FLUCTUACIONES DEL PERIODO-

## **NOTAS EXPLICATIVAS AL INFORME FINANCIERO SEMESTRAL**

### **1- PRINCIPIOS CONTABLES**

Estados financieros consolidados:

Los estados financieros consolidados se han elaborado conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIF). Éstos han sido elaborados de manera uniforme con respecto a las últimas cuentas anuales aprobadas.

Estados financieros individuales:

Los estados financieros individuales se han elaborado conforme al Nuevo Plan General Contable aprobado por el RD 1514/2007, por lo que uno de los aspectos a resaltar en el presente ejercicio corresponde al proceso seguido en la reestructuración del patrimonio de la sociedad.

Una vez acordadas las operaciones de reducción y aumento de capital en la Junta General de Accionistas de fecha 15 de junio de 2010, se han venido desarrollando las correspondientes actuaciones tanto en el Registro Mercantil, como ante los organismos reguladores (Dirección General de Política Financiera y Comisión Nacional del Mercado de Valores) para completar los requisitos legales y reglamentarios de todo orden a fin de materializar, en sus diferentes fases, los referidos acuerdos sociales (ver H.R. de fecha 16/06/2010 y 11/11/2010).

Ante el hecho indubitable de que no se ha producido la oportuna inscripción Registral de los acuerdos de disminución y ampliación de Capital los Administradores respetando la extrema ortodoxia que se establece en el Plan General Contable al Respecto los Administradores no les ha cabido otra solución que registrar contablemente los cambios autorizados por la Junta General de Accionistas respecto al Patrimonio social como un pasivo corriente en el Grupo de “Situaciones transitorias de financiación” y bajo el epígrafe de “Capital emitido pendiente de suscripción- cuenta 194 del PGC).

En consecuencia surge una diferencia sustancial entre los Fondos Propios en los Estados Financieros (Balance y Estado de cambios en el Patrimonio Neto) tanto individual como consolidados de la sociedad y que fueron reportados en el informe semestral al 31 de diciembre del 2010 con los Fondos Propios que se han registrado en los anteriormente referidos Estados Financieros individuales y consolidadas y que se han formulado al 31 de marzo del 2011.

En el cuadro siguiente se presenta la diferencia:

Fondos Propios	Fondos propios reportados		Diferencia
	Semestral	Cuentas anuales	
Capital social	1.788	16.773	14.985
Prima de emisión	12.724	0	(12.724)
Reservas	(15.305)	(30.960)	(15.655)
Acciones propias	(332)	(332)	0
Resultados del ejercicio atribuibles a la dominante	862	862	0
Intereses Minoritarios	552	552	0
	<u>289</u>	<u>(13.105)</u>	<u>(13.394)</u>

La diferencia de 13.394 miles de euros corresponde únicamente y exclusivamente al efecto de retroceder el efecto de la disminución y aumento del capital social virtud de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas ante el cumplimiento legal que establece el Plan General Contable respecto de la situación de las modificaciones de capital cuando éstas no se hallan inscritas en el Registro Mercantil.

Sin embargo los administradores, que están llevando a cabo todo el proceso material y temporal que ha de seguirse en orden al desarrollo y ejecución de los citados acuerdos hasta su inscripción definitiva, estiman que la presentación de los movimientos contables de reducción y ampliación -siempre con el fin de respetar en todo momento la imagen fiel del patrimonio social-, debería realizarse (al menos por lo que respecta al primer tramo de la primera ampliación -capitalización de crédito participativo por importe de 13.394.008 euros-), bajo el epígrafe de fondos propios en vez de ser registrados –como taxativamente establece el vigente plan contable- como un pasivo corriente no pudiendo en esta tesitura tampoco registrarse como un simple crédito participativo, aunque como tal dicho crédito ya ha sido aportado efectiva y documentalmente por el accionista (escritura pública notarial 4793), materializándose así irreversiblemente su obligación y compromiso en tal sentido (ello venía soportado además por una autorización expresa de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones), sin perjuicio de los trámites registrales y regulatorios que deban realizarse, que no afectan a su consideración como neto patrimonial.

En cumplimiento de la ortodoxia en el cumplimiento legal del Plan General Contable, y si bien se podría incluso argumentar que tal obligada presentación difiere de lo que se establece en el marco conceptual del Propio Plan General contable, es por ello que los Administradores entiende que para que la información financiera y patrimonial deba ser relevante, fiable, comparable y clara, se han facilitado las oportunas explicaciones en las adjuntas notas explicativas (y que se han incluido en la memoria de las cuentas anuales) para presentar la imagen fiel, en este caso del patrimonio en sustancia –individuales y consolidados- de la sociedad. En ese sentido y por lo que respecta al segundo tramo de la referida primera ampliación, cabe indicar que se cubrirá por completo en los términos indicados en el acuerdo de la Junta General, por cuanto existe la autorización expresa de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones de capitalizar el crédito del accionista mayoritario hasta la cantidad máxima de 5.615.892 euros (es decir hasta esa cifra en lo que no se cubra con suscripciones de los accionistas minoritarios), lo que al entender de los administradores es asimismo un compromiso de aportación firme y obligatorio; con lo cual los fondos propios de la compañía se verán así igualmente aumentados.

## 2- DATOS PRINCIPALES DE RESULTADOS

Los resultados consolidados de AMCI HABITAT, S.A correspondientes al ejercicio 2010 comparados con los del año 2009 en miles de euros se presentan a continuación:

### Resumen Cuenta de Resultados

Miles de euros	2010	2009
Total Ingresos	12.084	6.351
Resultado explotación	4.509	-22.452
Resultado antes de impuestos	1.833	-33.384
<b>Beneficio Neto Atribuible</b>	<b>1.395</b>	<b>-32.042</b>
Dominante	862	-31.545
Minoritarios	533	-497

Las ventas han experimentado un incremento respecto al ejercicio anterior de 5.733 miles euros. Del total de 12.084 corresponden 3.350 miles euros a la venta de viviendas en la promoción de la Manga del Mar Menor y 8.666 miles euros a la venta de solares en Granada y la Manga del Mar Menor.

En cuanto al resultado de explotación, durante el presente ejercicio se ha pasado de una pérdida de 22.452 a 4.509 miles de euros. Ello ha sido consecuencia de menor valor en las provisiones por deterioro y pérdida en la venta de participaciones del ejercicio 2009

Se han obtenido resultados positivos por condonación de deuda de aproximadamente 5,2 miles de euros.

### 3- PRINCIPALES MAGNITUDES Y FLUCTUACIONES DEL ACTIVO EN EL PERIODO 2010

#### 3.1 ACTIVO CORRIENTE:

El detalle de las existencias del Grupo es el siguiente:

	Miles de euros	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Suelo</b>	42.948	56.588
<b>Promoción en curso</b>	-	11.519
<b>Promociones terminadas</b>	48.037	46.217
<b>Coste</b>	90.985	114.324
<b>Deterioro</b>	- 5.565	- 9.155
<b>Valor neto contable</b>	85.420	105.169
<b>Anticipos de proveedores</b>	725	921
<b>Total existencias</b>	86.145	106.090

Los principales suelos se encuentran ubicados en Murcia (Desarrollos Helios y Góndolas Resort), Manlleu (Amci Habitat Mediterráneo) y el Sarral (Amci Habitat).

Dentro de las promociones en curso, ha salido del perímetro Ockeibo y se ha reclasificado el activo de Montesquieu a promociones terminadas.

Las promociones terminadas corresponden principalmente a viviendas y locales en el Edificio La Manga Beach Club de la Manga del Mar Menor (Asone), así como el edificio de la calle Balmes propiedad de Amci Habitat, S.A y las viviendas de Montesquiu.

Estos activos se mantienen clasificados en el epígrafe de existencias y están destinados a su venta, aunque hasta llegado el momento de la misma pueden destinarse a alquiler (ver nota.5.2)

La totalidad de las existencias han sido tasadas a 31 de diciembre por sociedades independientes (TINSA y TECNITASA)

### **3.2 ACTIVO NO CORRIENTE:**

**3.2.1** Inversiones inmobiliarias por 4.353 corresponden a locales y plazas de aparcamiento en la Manga del Mar Menor de la sociedad participada Gondolas Resort. Dichos activos se hallan todos ellos tasados por la sociedad independiente Tecnitasa.

**3.2.2** El importe de 20.336 incluido como Activos financieros no corrientes corresponden a los créditos de las sociedades en puesta de equivalencia según el siguiente detalle:

	<b>Créditos</b>	<b>Intereses</b>	<b>Provisión</b>	<b>TOTAL</b>
<b>G-56</b>	16.787	3.691	(983)	19.495
<b>Residencial Mediterráneo</b>	733	108		841
<b>Proyectos Buñol</b>	-	-	-	-
Total	17.520	3.799	(983)	<b>20.336</b>

**3.2.3** El importe de 1.276 incluido como Activos financieros no corrientes corresponden a las participaciones en las sociedades en puesta de equivalencia según el siguiente detalle:

	<b>Capital</b>	<b>Provisión</b>	<b>Total</b>
<b>G-56</b>	2.976	(2.976)	-
<b>Residencial Mediterráneo</b>	3.625	(2.574)	1.051
<b>Proyectos Buñol</b>	1.100	( 875)	225
			<b>1.276</b>

#### 4- CAPITAL:

Tal y como se explica en el punto uno del presente documento, el proceso de restitución del capital social se ha llevado a cabo mediante la ampliación de capital con una prima de emisión conforme a los acuerdos adoptados en Junta General de Accionistas de fecha 15 de junio de 2010, quedando el capital social en 1.788 miles de euros y una prima de 12.724 miles de euros; asimismo se ha procedido a realizar la amortización de la totalidad de 15.097 miles Euros de la prima de emisión, así como a la reducción de capital por 15.655 miles Euros mediante la reducción del valor nominal de las acciones pasando de 3 euros acción a 0,20 euros acción. Pero sin embargo al hallarse pendientes de inscripción en el Registro Mercantil, los acuerdos anteriormente aprobados por la JGA han quedado sin materializarse en las respectivas cuentas de fondos propios habiéndose en consecuencia registrado las operaciones indicadas en el pasivo corriente como “Situaciones transitorias de financiación” bajo el epígrafe de otros pasivos financieros .

## 5- PRINCIPALES MAGNITUDES DEL PASIVO:

Una vez llevada a cabo la reestructuración de las deudas y acuerdos con las entidades financieras así como los acuerdos de la Junta General de Accionistas respecto del Capital social los pasivos resultantes al 31 de diciembre 2010 se exponen a continuación:

**5.1** El pasivo corriente, a corto plazo, se distribuye y compone de las partidas y conceptos siguientes:

	31-dic-10
PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES	
Préstamos bancarios e hipotecarios	67.600
Otros pasivos financieros	
Capital emitido pendiente de inscripción	13.394
Otros pasivos	119
Acreeedores comerciales	
Proveedores	4.631
Acreeedores Varios	773
Otras deudas no comerciales	
Pasivo por impuesto corriente	267
Otras deudas con Administración pública	974
Provisiones a corto plazo	874
	<u>88.632</u>
Deudas con empresas asociadas y vinculadas	29.799
TOTAL	<u><u>118.431</u></u>

En el total de 29.799 euros se incluye el importe de 5.616 miles de euros del crédito vencido de la matriz Agrupación Mutua y que se halla previsto en la ampliación del capital en el segundo tramo.

El importe de 4.631 corresponde a la deuda por la compra aplazada de una sociedad participada del terreno de Águilas.

El importe de 13.394 corresponde al crédito participativo que se ha capitalizado pero que al no haberse inscrito ha de clasificarse en otros pasivos financieros bajo el epígrafe de situaciones transitorias de financiación y en la cuenta 194 "Capital pendiente de inscribir".

**5.2** El importe de 67.600 se ha clasificado a corto plazo siguiendo el criterio de valoración y registro y en consecuencia se asigna a las existencias a corto plazo por la directa vinculación con su crédito hipotecario, si bien su vencimiento, en función de las fechas de duración de dichas hipotecas, se muestran a continuación:

Miles de €	2011	2012	2013	2014	2015	Mas de 5 años	Total
Préstamos	3.416	18.305	3.125	0	6.923	33.515	65.284
Créditos	1.300						1.300
Intereses	1.017						1.017
total	5.733	18.305	3.125	0	6.923	33.515	67.601

**5.3** El pasivo corriente con vencimiento a largo plazo es:

Entidades bancarias	Años de vencimiento				Total
	2.012	2.013	2.014	2015 y siguientes	
Amci Habitat	220			1.383	<b>1.603</b>
Agrupación Mutua					<b>10.339</b>
Impuestos diferidos					<b>1.952</b>
				<b>TOTAL:</b>	<b>13.894</b>

En el pasivo no corriente en el epígrafe de otros pasivos financieros hay un total de 10.339 miles de euros que incluyen las deudas que las sociedades participadas tienen con Agrupación Mutua.

Así mismo incluido en el pasivo no corriente figura un total de 1.952 miles de euros correspondientes a las impuestos diferidos generados prácticamente en su totalidad por la compra de la sociedad Gondolas Resort.