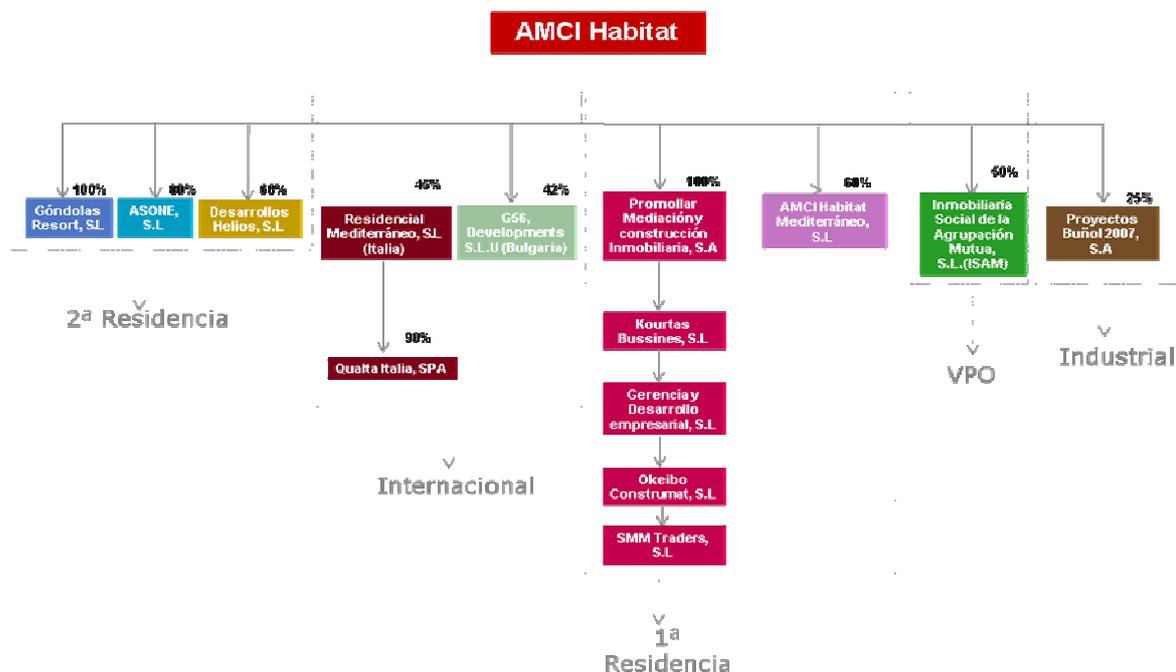


El Grupo AMCI Habitat, está formado por AMCI Habitat, S.A. y sus sociedades dependientes.

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



Las Sociedades que están por integración global son:

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

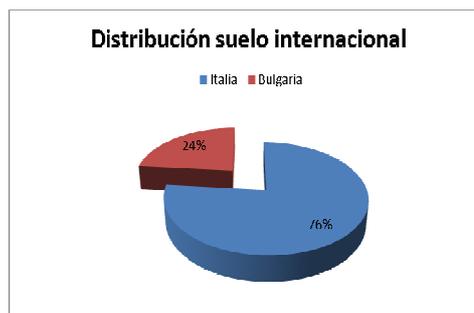
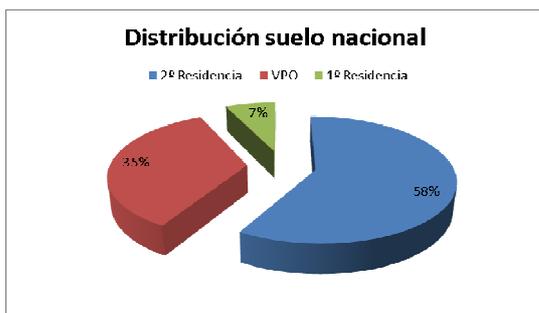
Las Sociedades que están en puesta en equivalencia son:

- Residencial Mediterráneo
- G56 Developments
- ISAM
- Proyectos Buñol

La actividad del grupo se centra en la promoción inmobiliaria, desarrollando proyectos de primera residencia destinadas tanto al sector libre como a la protección oficial y proyectos de segunda residencia.

La primera residencia tiene presencia en Cataluña y Andalucía, y la segunda residencia, a nivel nacional en Murcia y a nivel internacional en países como Italia y Bulgaria.

Asimismo, el Grupo posee en menor medida activos inmobiliarios que destina al alquiler.



El importe neto de la cifra de negocios consolidada asciende a 1.353.583 euros de los cuales 724.000 euros se corresponden a servicios a terceros y 629.583 euros a venta de inmuebles.

Durante el ejercicio 2008 han estado en fase de ejecución proyectos de viviendas en todos los segmentos anteriormente mencionados con el siguiente desglose:

219 Viviendas destinadas a primera residencia de las que 170 son en régimen de Protección Oficial. De estas últimas, 120 se han terminado durante el ejercicio, habiendo obtenido las correspondientes autorizaciones administrativas para su escrituración durante el pasado mes de Diciembre. A fecha del cierre del ejercicio 2008 se han escriturado dos tercios del total de las mismas, quedando el resto pendiente para el primer trimestre de 2009. El resto de las viviendas en ejecución tiene prevista su finalización durante el primer semestre de 2009.

217 viviendas destinadas a segunda residencia, de las que a finales de 2008 se habían terminado 144. A pesar de haber terminado las mismas durante el pasado mes de Octubre e iniciado los oportunos trámites para la obtención de las correspondientes cédulas de habitabilidad, por parte de las administraciones locales se concedieron las mismas a mediados de Enero de 2009, motivo por el cual no se ha podido iniciar el trámite de escrituración de las unidades vendidas antes de la finalización del ejercicio tal y como estaba previsto.

También en 2008 han estado llevándose a cabo la ejecución de viviendas destinadas a segunda residencia en el mercado internacional en Bulgaria, este desarrollo se efectúa en varias fases, constando la primera fase de un total de 288 unidades.

A 31 de diciembre de 2008 se ha realizado la correspondiente valoración de todos los activos inmobiliarios propiedad de las distintas sociedades que forman el grupo consolidado, estas valoraciones han sido realizadas por sociedades de tasación independientes conforme a los estándares internacionales de valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración, conforme a los requisitos previstos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Del análisis de las mismas y su comparación con los correspondientes valores que figuran en la contabilidad, se han detectado deterioros por valor de 8.668.761,25 euros, procediendo a anotar el correspondiente gasto en la cuenta de explotación de consolidación, reflejándose en el individual un deterioro 1.791.587.

Ello también se ve reflejado con el correspondiente ajuste fiscal en el impuesto sobre sociedades consolidado por importe de (1.691.391,82).

El resultado financiero asciende a -5.185.494 debido a los costes financieros que tiene el grupo por su propia actividad. Gran parte de estos gastos financieros están asociados a la promoción inmobiliaria.

Producto de lo comentado anteriormente, la cuenta de resultados individual deja una pérdida de 2.069.264,66 y una pérdida a nivel de consolidación de 7.474.248,29, principalmente a causa del deterioro anotado como resultado de la valoración de los activos que conforman el Grupo AMCI Habitat y a consecuencia de no poder otorgar todas las escrituras de ventas previstas para el año 2008.

En este ejercicio no se han realizado nuevas inversiones en el inmovilizado material de la compañía, que se destina al alquiler y que está formado por:

Edificios de viviendas con un coste de 7.026.834

Locales Comerciales y plazas de aparcamiento con un coste de 6.357.618.

Estos activos soportan unas deudas con Bancos por importe de 5.018.000

En cuanto al inmovilizado financiero, AMCI Habitat participa en el accionariado de distintas promotoras y a su vez realiza otras aportaciones en concepto de préstamo.

Respecto de las inversiones financieras en las empresas que forman el Grupo AMCI Habitat, estas se han visto incrementadas en este ejercicio respecto del año anterior en la cifra de 15.120.164.- euros.

La partida de existencias esta formada por los distintos activos destinados a la promoción, estos se desglosan en los siguientes conceptos en el consolidado:

Obra terminada: 2.688.674 €

Obra en curso por importe de 48.554.914 €

Suelos para la promoción inmobiliaria 72.090.032 €

La deuda con garantía hipotecaria que tienen estas existencias asciende a un total de 70.852.441 €

Acreedores de suelo por importe de 13.362.001 €

En el corto plazo la sociedad mantiene créditos con la banca con un límite de 15.000.000.

Principales riesgos:

La situación actual de la economía incidirá 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, esto 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.

AMCI Habitat no está inmune a esta problemática, si bien durante el ejercicio de 2009 se producirán entregas de viviendas ya vendidas en ejercicios anteriores, con la consiguiente cancelación de endeudamiento a largo plazo con la banca y entrada

de tesorería, estas se pueden ver comprometidas en el supuesto de que los compradores no consigan la financiación necesaria para realizar las mismas.

En este año también será una dificultad añadida la negociación por la renovación del crédito a corto.

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.

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 debido al incremento de la oferta de suelo urbanizable y a la actual situación del mercado.

Riesgos por el elevado nivel de endeudamiento: La Compañía ha conseguido hasta el momento financiar sus inversiones por medio de préstamos hipotecarios y otros créditos bancarios. 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.

Los estados financieros han sido elaborados de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera, estando pendiente a la fecha de este informe la preceptiva auditoría de los mismos.