

INFORME ESPECIAL REQUERIDO POR EL R.D. 1362/2007

Cuentas Anuales de
AMCI HABITAT, S.A.
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2009

INFORME ESPECIAL REQUERIDO POR EL RD 1362/2007

A los Administradores de AMCI HABITAT, S.A.
para su remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

1. Habiendo sido auditadas las cuentas anuales de AMCI HABITAT, S.A. (en adelante la Sociedad) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009, hemos emitido nuestro informe de auditoría con fecha 6 de mayo de 2010 en el que se expresaba una opinión con salvedades, que incorporaba la siguiente salvedad:

“A consecuencia, fundamentalmente, del deterioro continuado del sector inmobiliario que ha afectado al valor de los activos inmobiliarios, al proceso de realización de las existencias en el corto plazo y consecuentemente al nivel de actividad, la Sociedad, tal y como se desprende de las cuentas anuales adjuntas, ha incurrido en pérdidas durante los ejercicios 2008 y 2009 y presenta una estructura patrimonial y financiera desequilibrada, lo que ha motivado el inicio de un proceso de renegociación de la deuda con las entidades financieras, la notificación ante los juzgados del inicio de negociaciones para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio con los acreedores, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.3 de la Ley 22/2003 Concursal (ver nota 27.a de la memoria adjunta), así como el planteamiento por parte del Consejo de Administración a los accionistas de una serie de medidas para restituir el equilibrio patrimonial de la Sociedad (ver nota 27.c de la memoria adjunta). Por otra parte, la Sociedad tiene concedidos préstamos y avales a determinadas sociedades dependientes y asociadas (ver notas 9 y 25 de la memoria adjunta), las cuales se encuentran, igualmente, inmersas en proceso de renegociación de la deuda con entidades financieras.

Esta situación es indicativa de una incertidumbre sobre la capacidad de la Sociedad para continuar su actividad y realizar sus activos, entre los que se incluyen las inversiones en sociedades dependientes y asociadas y los saldos relacionados con las mismas, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará.”

2. De acuerdo con su solicitud, hemos analizado la información referida a la situación actualizada de la citada salvedad y su incidencia en la información semestral adjunta de fecha 30 de junio de 2010, que ha sido preparada por AMCI HABITAT, S.A., según lo requiere el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, y la Circular 1/2008, de 30 de enero, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores por la que se modifican los modelos de información pública periódica de las Entidades emisoras de valores admitidos a negociación en Bolsas de Valores.

Ernst & Young, S.L.

Edificio Sarría Forum - Av. Sarría, 102-106. Atico. 08017 Barcelona
Teléfono: 933 663 700 - Fax: 934 053 784
www.ey.com/es
Domicilio Social: Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1. 28020 Madrid.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 12749
Libro 0, Folio 215, Sección 8ª, Hoja M-23123, Inscripción 116.
C.I.F. B78970506

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Edificio Caja de Madrid - Avinguda Diagonal, 640, 08017 Barcelona
Teléfono: 932 532 700 - Fax: 934 059 032
www.pwc.com
Domicilio Social: Paseo de la Castellana, 43 28046 Madrid
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja 87.250, folio 75,
Tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª, Inscripción en el Registro
Oficial de Auditores de Cuentas: S0242 , C.I.F.: B-79031290

3. Adjuntamos como anexo del presente Informe especial el Informe de los administradores en el que se informa de la situación actualizada al cierre del primer semestre del ejercicio 2010 de la salvedad incluida en el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2009.
4. El análisis se ha realizado de acuerdo con la Norma Técnica establecida al efecto aprobada por Resolución de fecha 28 de julio de 1994 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas , que debido a su alcance, sustancialmente menor que el de una auditoría de cuentas, no permite expresar una opinión sobre la corrección del resto de la información semestral ni asegurar que, de haberse aplicado procedimientos de auditoría complementarios, no hubiésemos podido identificar otros asuntos significativos para llevar a su consideración. Adicionalmente, por este motivo, tampoco expresamos una opinión sobre la información semestral al 30 de junio de 2010.
5. Como resultado de nuestro análisis, les confirmamos que en la Información semestral adjunta al 30 de junio de 2010 no se ha despejado totalmente la salvedad anteriormente indicada, formulada respecto a las Cuentas Anuales del último ejercicio cerrado.
6. Este informe especial ha sido preparado exclusivamente en cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre para el uso exclusivo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y no debe ser usado para ningún otro propósito.

ERNST & YOUNG, S.L.

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° S0530)



Alfredo Eguíagaray
Socio

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° S0242)



Miguel Alfocea
Socio

28 de julio de 2010

**INFORME ESPECIAL QUE PRESENTAN LOS ADMINISTRADORES DE LA SOCIEDAD AMCI
HABITAT, S.A SOBRE LA SALVEDAD INCLUIDA EN EL INFORME DE AUDITORIA
CORRESPONDIENTE A LAS CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES DEL EJERCICIO 2009**

El presente informe se emite dando cumplimiento a lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, en relación con la obligación en informar sobre la situación actualizada de la salvedad que fue incluida en el informe de auditoría de las cuentas anuales individuales de AMCI Habitat, S.A. correspondientes al ejercicio 2009 emitido por ERNST&YOUNG y PRICEWAERHOUSE con fecha 6 de mayo de 2010.

1. Salvedad incluida por los auditores en su informe:

“A consecuencia, fundamentalmente, del deterioro continuado del sector inmobiliario que ha afectado al valor de los activos inmobiliarios, al proceso de realización de las existencias en el corto plazo y consecuentemente al nivel de actividad, la Sociedad, tal y como se desprende de las cuentas anuales adjuntas, ha incurrido en pérdidas durante los ejercicios 2008 y 2009 y presenta una estructura patrimonial y financiera desequilibrada, lo que ha motivado el inicio de un proceso de renegociación de la deuda con las entidades financieras, la notificación ante los juzgados del inicio de negociaciones para obtener adhesiones a una propuesta anticipada del convenio con los acreedores, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.3 de la Ley 22/2003 Concursal (Ver nota 27.a de la memoria adjunta), así como el planteamiento por parte del Consejo de Administración a los accionistas de una serie de medidas para restituir el equilibrio patrimonial de la Sociedad (ver nota 27.c de la memoria adjunta). Por otra parte, la Sociedad tiene concedidos préstamos y avales a determinadas sociedades dependientes y asociadas (ver notas 9 y 25 de la memoria adjunta), las cuales se encuentran, igualmente, inmersas en proceso de renegociación de la deuda con entidades financieras.

Esta situación es indicativa de una incertidumbre sobre la capacidad de la Sociedad para continuar su actividad y realizar sus activos, entre los que se incluyen las inversiones en sociedades dependientes y asociadas y los saldos relacionados con las mismas, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará.”

2. Medidas adoptadas por el Consejo de Administración a fin de salvar la incertidumbre generada, restituir el equilibrio patrimonial y asegurar la continuidad de la Sociedad:

- a) El Consejo de Administración de AMCI Habitat, S.A., una vez procedido a la renovación de la mayor parte de los anteriores miembros del mismo por los Administradores nombrados en Agrupación Mutua por la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones (DGS), en su reunión de fecha 24 de Noviembre de 2009 procedió al análisis de la situación de la sociedad dentro del contexto económico-inmobiliario del momento y en particular de las medidas cautelares adoptadas por la DGS respecto de su accionista de referencia Agrupación Mutua . A tales efectos procedió a la adopción de los acuerdos necesarios encaminados a la restitución del desequilibrio detectado, la generación de liquidez, la reestructuración de gastos, la aportación de valor para

sus activos e inversiones y la renegociación de la deuda de la Sociedad con sus acreedores financieros, en busca del equilibrio necesario para la reducción de las tensiones de tesorería existentes (ver H.R. de 24 de Noviembre de 2009).

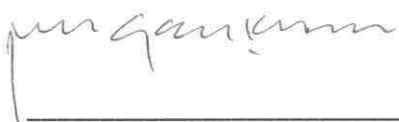
- b) En fecha 18 de Diciembre de 2009 se procedió a la reunión correspondiente con las distintas entidades financieras, para poner en su conocimiento la situación de la Sociedad, las medidas adoptadas y la apertura de negociaciones para obtener períodos de carencia de principal e intereses (ver H.R. de 18 de diciembre de 2009).
- c) Posteriormente, el 29 de Diciembre de 2009 se celebró Junta de Accionistas de la Sociedad, poniendo en su conocimiento los hechos comentados anteriormente.
- d) El 27 de Enero de 2010 se adoptó por parte del Consejo el acuerdo de presentación al Juzgado de lo Mercantil de la comunicación formal prevista en el artículo 5.3 de la Ley Concursal para poner en su conocimiento el inicio de negociaciones con sus acreedores, medida que conjuntamente con la aplicación de la Hoja de Ruta establecida, permitiría estabilizar la Sociedad (ver H.R. de 28 de Enero de 2010).
- e) En fecha 18 de Marzo de 2010, el Consejo de Administración a la vista de la información semestral correspondiente al cierre del ejercicio 2009, debatió sobre las medidas a adoptar para superar las causas de disolución previstas en el art. 260 del TRLSA, poniendo de manifiesto que la aplicación de cualquiera de ellas requeriría la necesaria colaboración, y, en todo caso de las autorizaciones expresas por parte de la DGS dada su situación de intervención (ver H.R. de 18 de Marzo de 2010).
- f) En su reunión de 7 de Mayo de 2010, el Consejo de Administración procedió a la convocatoria de Junta General de Accionistas de la Sociedad a celebrar el día 15 de Junio de 2010, en la que se debería de debatir sobre las medidas encaminadas a la restitución del Patrimonio de la Sociedad o, en su caso, la disolución de la misma. Las medidas planteadas por el Consejo para la restitución del Patrimonio pasaban por (i) la reducción de pérdidas con cargo a reservas, mediante la amortización de la Prima de Emisión en su totalidad, (ii) la reducción del Capital Social mediante la reducción del valor nominal de la acción de 3 euros a 20 céntimos de euro y (iii) ampliación de Capital mediante la emisión de 1 acción nueva por cada acción antigua a valor de 20 céntimos de euro y la emisión de Prima de Emisión por 3,80 euros por acción (ver H.R. de fecha 7 de Mayo de 2010).
- g) El 19 de Mayo de 2010 la Agrupación Mutua obtuvo las autorizaciones necesarias por parte de la DGS para posibilitar la firma de los acuerdos con los acreedores financieros de Amci Habitat S.A. y poder acudir a las ampliaciones de capital propuestas por la Agrupación Mutua a la Junta de Accionistas de la Sociedad (ver H.R. de fecha 20 de Mayo de 2010) mediante capitalización de parte de sus créditos
- h) En fecha 3 de Junio de 2010 la Sociedad firmó los correspondientes acuerdos de refinanciación de su deuda con las correspondientes cajas y bancos acreedores tanto a nivel individual como los correspondientes a sus filiales, consiguiendo carencia total de principal e intereses durante 2 años, la consecución de la nueva financiación solicitada

y la renovación de todos su préstamos, lo que permitirá aligerar las tensiones de tesorería de la Sociedad y de sus participadas (ver H.R. de 4 de Junio).

- i) En fecha 15 de Junio de 2010 la Sociedad celebró la Junta General y Extraordinaria de Accionistas, en la que se acuerda la aprobación de los puntos referentes entre otros, a la ampliación de capital mediante capitalización de créditos por importe de 19.009.900 euros que permite la restitución de los Fondos Propios de la Sociedad y evitar la disolución de la misma (ver H.R. de 16 de Junio de 2010).

La adopción de las medidas anteriores y su consecución plasmada en la correspondiente firma de los acuerdos de refinanciación con los acreedores, así como la obtención de la aprobación por parte de la Junta de Accionistas de la ampliación de capital, ha permitido a la Sociedad la restitución de sus fondos propios, y consecuentemente no estar incurso en la situación de insolvencia del art. 260.14 del TRLSA e informar al Juzgado de lo Mercantil de que se ha cerrado con las entidades financieras la reestructuración de sus pasivos. Actualmente la Sociedad se encuentra elaborando los correspondientes documentos necesarios para la ejecución de los acuerdos adoptados en la Junta de Accionistas celebrada el 15 de Junio de 2010- Así mismo, y la vista de la nueva situación patrimonial, ésta ha procedido a la revisión de su Hoja de Ruta de 24 de Noviembre de 2009 para adaptarla y orientarla a la consecución de nuevos objetivos que permitan consolidar los hechos realizados a la fecha y proyectar la misma en un horizonte de continuidad, buscando la diversificación de su actividad de promoción de viviendas, con la incorporación de activos en renta que generen la tesorería recurrente para la financiación del gasto corriente, la inversión en producto que genere excedentes de tesorería a corto plazo vía la rehabilitación de viviendas, la promoción en Viviendas de Protección Oficial, , la consecución de la finalización de las obras de las filiales en Bulgaria e Italia, la comercialización de las viviendas terminadas y la ampliación de su masa accionarial con la incorporación de nuevos socios de referencia en el sector inmobiliario.

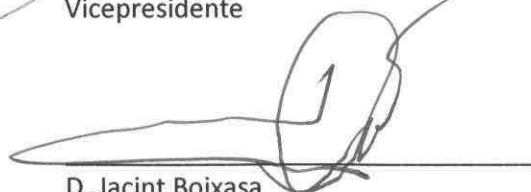
Barcelona, 28 de juliol de 2010



D. Pere Galí
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria, M.S.R.P.F.
Presidente



D. Sergio Gago
Vicepresidente



D. Jacint Boixasa
Consejero