

## **Evolución de los negocios y situación de la Sociedad 1er. Semestre de 2010**

### **Introducción**

Amci Habitat S.A., como sociedad cabecera del grupo inmobiliario de su mismo nombre, ha tenido como principal objetivo durante este primer semestre de 2010 el seguimiento de la Hoja de Ruta presentada en la Junta de Accionistas de 29 de Diciembre de 2009, el reequilibrio de su balance, cosa que llevo a la misma a comunicar a finales de Enero al Juzgado número 5 de lo Mercantil de Barcelona de la necesidad de solicitar una propuesta anticipada de convenio a las entidades financieras según lo previsto en el art. 5.3 de la Ley Concursal, y la propuesta de determinadas medidas de restitución patrimonial que permitiesen superar las causas de disolución previstas en el art. 260 del TRLSA como consecuencia del patrimonio negativo reflejado en las cuentas presentadas al cierre del ejercicio 2009.

A los efectos comentados anteriormente, el Consejo de Administración ha ido adoptando durante este primer semestre aquellas medidas necesarias para formular las cuentas de la sociedad y su grupo consolidado con vistas a su continuidad, como son la apertura de negociaciones con las entidades financieras y las propuestas formuladas en la Junta de Accionistas celebrada el pasado día 15 de Junio y que se han plasmado en los acuerdos ya comunicados en su momento (ver H.R. comunicados durante el semestre) y que han permitido superar la situación de insolvencia y restituir los fondos propios de la compañía y evitar su disolución.

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.

Sociedades que consolidan por el método de Integración Global son:

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

Sociedades que consolidan por el método de Puesta en Equivalencia son:

- Residencial Mediterráneo Europa (Italia)
- G56 Developments (Bulgaria)
- Proyectos Buñol

### **Restitución patrimonial de la sociedad**

En fecha 15 de Junio, la Junta de Accionistas de Amci Habitat acordó la reducción del valor nominal de las acciones de la sociedad de su valor nominal de 3 euros a 0,20 euros, así como la amortización de la totalidad de la prima de emisión y la ampliación del capital de la sociedad en la cifra de 19.009.900.- euros, acuerdos que se llevarán a término durante el segundo semestre de 2010, esta reducción y ampliación del capital de la sociedad dominante, permitirá a la misma reforzar los actuales fondos propios negativos de 13.700.000.- euros a unos fondos propios positivos cercanos a los 5.300.000.- de euros.

Por parte del accionista de referencia Agrupación Mutua se ha obtenido la correspondiente autorización de la DGS para acudir a la ampliación de capital aprobada por la junta de accionistas, lo que realizará mediante la conversión de préstamos en capital.

### **Financiación**

Vistas las circunstancias de mercado y el mayor período de maduración que previsiblemente tendrán las existencias en el contexto actual, en diciembre se inició un proceso de negociación con las entidades financieras encaminado a obtener "dinero nuevo", a alargar los períodos de amortización de capital y a obtener carencias de pago de intereses.

El perímetro de la reestructuración incluye las sociedades del grupo con activos en España, quedando al margen del mismo aquellas participadas que tienen sus activos en Italia y Bulgaria, por concurrir circunstancias que difieren muy significativamente de la problemática de financiación en España, en especial, aquella que se refiere a que son promociones en curso que requieren de cantidades significativas de dinero para su finalización.

En este sentido, el Consejo de Administración ya ha advertido en diversas ocasiones que, de no obtenerse financiación para continuar las obras, el desenlace de los proyectos de Italia y Bulgaria sería incierto y, por lo tanto, también lo sería la recuperación de determinadas inversiones y créditos por importe significativo.

Finalmente a principios de Junio se ha procedido a la firma de los correspondientes acuerdos de refinanciación con las entidades financieras acreedoras, con la renovación de todos los préstamos a largo plazo incluyendo cláusulas de carencias de capital y de intereses para los próximos dos años, tal como se había previsto inicialmente, en la actualidad la sociedad no tiene préstamos vencidos pendientes de renovación.

### **Principales magnitudes económicas**

Como resultado de la aplicación de las medidas comentadas, las cuentas cerradas del periodo tanto individualmente como a nivel consolidado presentan una significativa mejora respecto del mismo periodo del año anterior, lo que se ha traducido en:

- Una reducción de las pérdidas en un 84% a nivel individual y un 58% a nivel consolidado.
- Un incremento en la cifra de negocio del 105% a nivel consolidado.
- El incremento de la cifra de negocio se debe a la venta de suelo por importe de 3.171.000.- euros en AMCI Habitat, 5.500.000.- euros en su filial Góndolas Resort y 1.410.000.- euros en Asone, ambas filiales participadas 100% por AMCI Habitat.
- Una mejora del margen de explotación del 95%.
- Reducción de la deuda con entidades financieras en la cifra de 9.365.000.- euros.
- Con la ampliación de capital en curso, se amortizará 19.000.000.- euros con Agrupación Mutua

- La reducción en los costes generales y los gastos financieros por un importe cercano a los 2.000.000.- de euros.

#### **Evolución previsible de los negocios**

El pasado 24 de Noviembre el Consejo de Administración tomo, entre otros, un acuerdo en referencia al plan de trabajo para el periodo 2010-2011 que se transcribe a continuación:

- a) “Congelación de la actividad de compra de suelo por ningún medio incluyendo entre ellos la permuta.*
- b) Suspensión de la actividad de construcción en el proyecto “Sunny Beach” de Bulgaria hasta encontrar nueva financiación en forma de capital o de deuda para el citado proyecto y concentración de los esfuerzos en este objetivo por ser este uno de los proyectos con mayor recorrido de valor.*
- c) Ralentización de la actividad de construcción en Italia y concentración de los esfuerzos en su gestión por ser éste otro de los proyectos con mayor recorrido de valor.*
- d) Gestión comercial de las promociones de vivienda terminada en España (La Manga del Mar Menor, Barcelona capital y Montesquiú en la provincia de Barcelona) enfocada a acelerar la generación de liquidez.*
- e) Gestión urbanística de aquel suelo susceptible de incorporar valor como resultado de su inclusión en planes generales o parciales.*
- f) Creación de una sociedad con los activos y pasivos asociados a suelo apto para uso de vivienda de protección oficial.*
- g) La reformulación de los planes de financiación / renegociación para ajustarlos a la capacidad real de generación de fondos y a la previsible evolución del mercado.”.*

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.