

## **Evolución negocio 2009**

### **Introducción**

Amci Habitat S.A., como sociedad cabecera del grupo inmobiliario de su mismo nombre, ha tenido como principal objetivo en el año 2009 la adecuación a las circunstancias de mercado tanto de sus activos como de su financiación.

Además, en el 2009 la Sociedad y sus operaciones se han visto afectadas por la incapacidad del accionista principal, Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria (AGRUPACIO MUTA), comunicada en el tercer trimestre, de incrementar su exposición al sector inmobiliario y de continuar prestándole soporte financiero, por lo que al final del ejercicio se puso de manifiesto una necesidad de modificar ostensiblemente los planes de trabajo y de financiación.

### **Gestión de activos**

En cuanto a la gestión de activos, se ha orientado en primer lugar por la finalización de las obras en curso situadas en España (promociones de Monstesquiu y La Manga del Mar Menor), a la realización de las existencias y a la reestructuración de participadas.

También se ha obtenido la aprobación del plan parcial municipal que afectaba a los suelos de Águilas (propiedad de Desarrollos Helios) y Sant Llorens de Hortons (propiedad de Amci Habitat directamente) consiguiendo así un primer objetivo de aportación de valor a los mismos.

En cuanto a reestructuración de participadas, se ha llevado a cabo la desinversión de ISAM y de Grupo Promollar, que han representado unas pérdidas de 600 k y 7.200 k euros respectivamente. Por otro lado, se ha procedido a comprar el 20% de la sociedad Astone, S.L., titular del proyecto de vivienda vacacional en La Manga del Mar Menor, de forma que en este momento se detenta el 100% de su capital. Esta adquisición es importante por cuanto es la única sociedad del Grupo que genera liquidez de forma recurrente.

Otra variación a tener en cuenta hace referencia a la ampliación de la participación en Residencial Mediterráneo Europa que ha pasado del 45% al 50%, sin que este incremento de participación haya conllevado desembolso económico alguno.

Así, 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
- Ockeibo Construmat S.L.

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

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

### **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 durante tres años.

Desde un punto de vista jurídico, la Sociedad se ha amparado en lo dispuesto en el artículo 5.3 de la Ley Concursal mediante comunicación al Juzgado número 5 de lo Mercantil de Barcelona, resultando un plazo máximo para acordar la refinanciación e informarla al Juzgado de cuatro meses a contar desde su presentación al citado Juzgado a finales de enero.

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 quiere advertir 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.

### **Resultados y patrimonio neto**

Los resultados correspondientes al ejercicio 2009 y aquellos que se han registrado en dicho año correspondientes años anteriores han conducido a un patrimonio neto individual y consolidado negativo, por lo que la sociedad se encontraría en causa de disolución conforme al vigente Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, sin perjuicio de lo que a tal efecto dispone la disposición adicional única del Real Decreto-Ley 10/2008 de 12 de diciembre.

No obstante lo anterior, El Consejo de Administración se encuentra actualmente analizando distintas alternativas que posibilitarían el reequilibrio patrimonial y, entre ellas, están la capitalización de créditos existentes y los préstamos participativos, aunque es necesario mencionar que la adopción de estas medidas por parte del accionista principal depende en última instancia de la aprobación de órganos dependientes de la Administración del Estado (DGS).

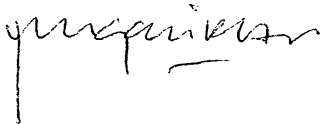
### **Evolución previsible**

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:

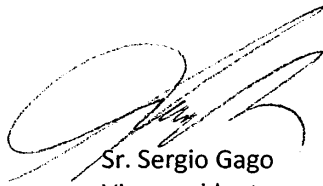
- a) *Congelación de la actividad de compra de suelo por ningún medio incluyendo entre ellos la permuta*
- b) *Suspensión de la actividad de construcción en el proyecto “Sunny Beach” de Bulgaria hasta encontrar nueva financiación en forma de capital o de deuda para el citado proyecto y concentración 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 Montesquiu 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.”.*

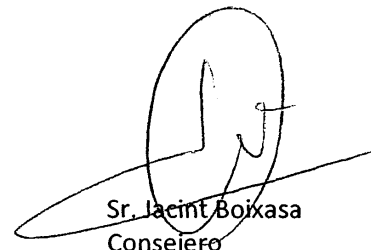
Por todo lo descrito anteriormente, la evolución del ejercicio 2010 dependerá en gran medida de la adopción de medidas encaminadas al reequilibrio patrimonial y de que se alcancen acuerdos con las entidades financieras que le permitan acometer la Hoja de Ruta aprobada una vez conocidas las circunstancias de mercado y la imposibilidad de contar con el apoyo financiero explícito del accionista principal.



AGRUPACIÓ MUTUA  
Presidente  
Rep. Sr. Pere Galí



Sr. Sergio Gago  
Vicepresidente



Sr. Jacint Boixasa  
Consejero

*El Consejero Sr. Masip no firma el Informe Financiero Semestral por cuanto ha votado en contra del mismo en la sesión de Consejo de Administración del día 18 de Marzo de 2010.*