

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de Amci Habitat, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Amci Habitat, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2009 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores de la Sociedad presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior, que difieren de las contenidas en las cuentas anuales aprobadas del ejercicio 2008 debido al registro contable de las correcciones efectuadas con carácter retroactivo según se indica en la nota 2.f de la memoria de las cuentas anuales adjuntas. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2009. Con fecha 16 de marzo de 2009 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2008 en el que expresaron una opinión con salvedades.

3. Tal y como se indica en la nota 12 de la memoria adjunta, en la determinación al cierre del ejercicio del valor de las existencias, la Sociedad ha utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes. Estas valoraciones están basadas en estimaciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, lo que debe ser tenido en consideración en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas. Al 31 de diciembre de 2009, el deterioro acumulado de valor de las existencias registrado como consecuencia de estas valoraciones asciende a 572 miles de euros.

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

4. 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.

5. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de la incertidumbre descrita en el párrafo 4 anterior, las cuentas anuales del ejercicio 2009 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Amci Habitat, S.A. al 31 de diciembre de 2009 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación, que guardan uniformidad con los aplicados en la preparación de las cifras e información correspondientes al ejercicio anterior que se han incorporado a efectos comparativos en las cuentas anuales adjuntas.

6. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2009 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2009. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

ERNST & YOUNG, S.L.

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0530)



Alfredo Eguiagaray
Socio

6 de mayo de 2010

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0242)



Miguel Alfocea
Socio

COL·LEGI
DE CENSORS JURATS
DE COMPTES
DE CATALUNYA

Membre exercent:

**PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.**

Any **2010** Núm. **20/10/06842**
IMPORT COL·LEGAL: 88,00 EUR

.....
Aquest informe està subjecte a
la taxa aplicable establerta a la
Llei 44/2002 de 22 de novembre.
.....

COL·LEGI
DE CENSORS JURATS
DE COMPTES
DE CATALUNYA

Membre exercent:

ERNST & YOUNG, S.L.

Any **2010** Núm. **20/10/05974**
IMPORT COL·LEGAL: 88,00 EUR

.....
Aquest informe està subjecte a
la taxa aplicable establerta a la
Llei 44/2002 de 22 de novembre.
.....