




A la Comisión Nacional del Mercado de Valores

Barcelona, 30 de marzo de 2008

Las cuentas anuales elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que el informe de gestión incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

  
D. Félix Millet Tusell  
Presidente

  
D. Jordi Conejos Sancho  
Vice-presidente primero

  
D. Nicolás Pachán Garriz  
Vice-presidente segundo

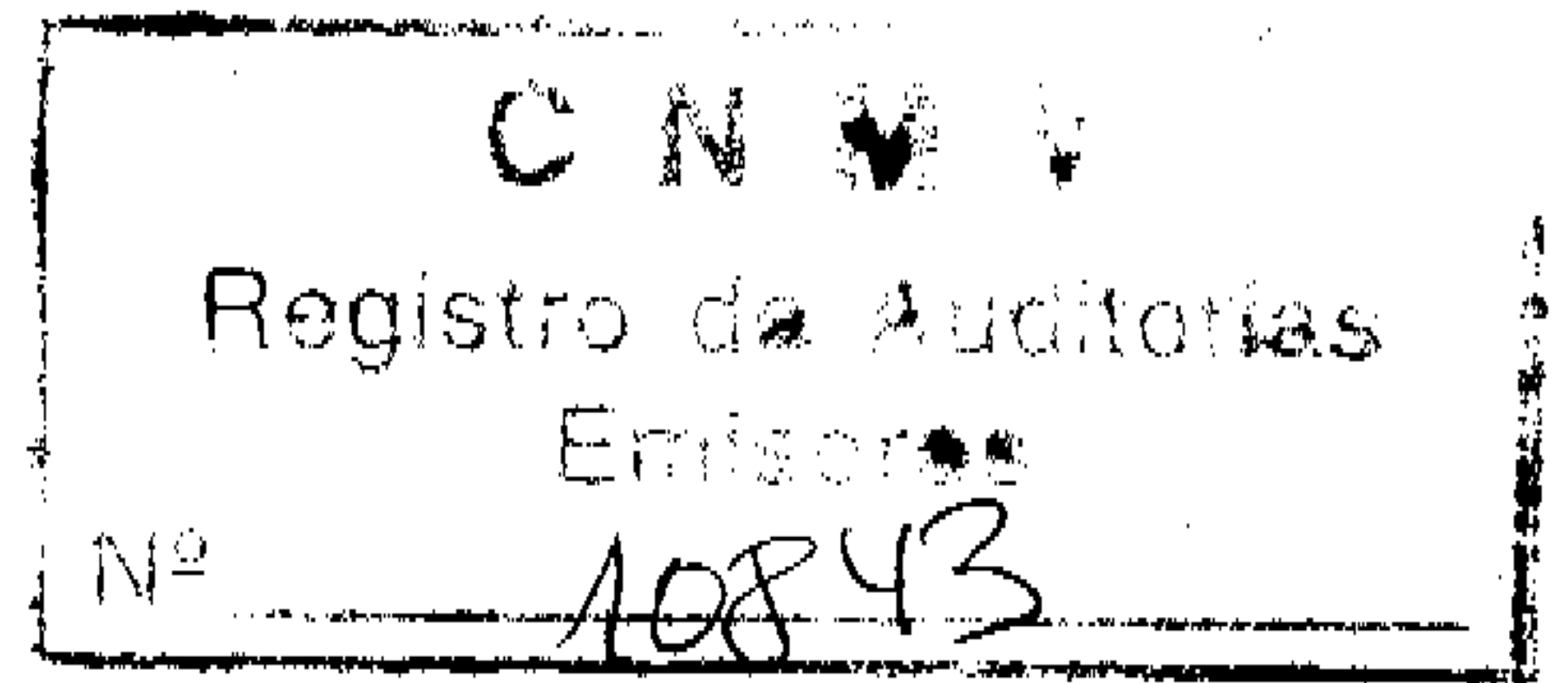
  
D. Juan Carretero Muñoz  
Vocal

\_\_\_\_\_  
Dña. Isabel Cabanyes Sala  
Vocal

\_\_\_\_\_  
Dña. Montserrat Casanovas Ramón  
Vocal

\_\_\_\_\_  
Dña. Mercedes Rotllán Vilalta  
Vocal

\_\_\_\_\_  
D. Carlos Masip Soler  
Vocal



AMCI HABITAT, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2007  
JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA  
DE CUENTAS ANUALES

**BDO**

COMPAÑÍA DE AUDITORÍA

BDO Audiberia

**BDO**

**AMCI HABITAT, S.A.**

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2007 JUNTO CON EL INFORME  
DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES**

---

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES**

**CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2007:**

Balances de Situación al 31 de diciembre de 2007 y de 2006  
Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2007 y 2006  
Memoria del ejercicio 2007

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2007**

**MODELOS OFICIALES DE BALANCE DE SITUACIÓN Y CUENTA DE PÉRDIDAS Y  
GANANCIAS PARA EL DEPÓSITO EN EL REGISTRO MERCANTIL**

---

BDO

AMCI HABITAT, S.A.

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

**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.** (en adelante "la Sociedad") que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2007, la cuenta de pérdidas y ganancias 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 presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 2007, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2007. Con fecha 12 de abril de 2007, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2006, en el que expresamos una opinión favorable.
3. Según se indica en las Notas 2.f y 7 de la memoria adjunta, la Sociedad posee participaciones en diversas sociedades pertenecientes al sector inmobiliario, formando un grupo consolidable. Las cuentas anuales adjuntas son las individuales de la Sociedad. En documento aparte, la Sociedad presenta cuentas anuales consolidadas bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Dicha consolidación ha representado un aumento de sus activos por importe de 102.349.653,02 euros, y una disminución de sus fondos propios, resultados, e importe neto de la cifra de negocio al 31 de diciembre de 2007, por un importe de 1.451.070,20 euros, 1.627.246,87 euros, y 726.804,66 euros respectivamente.  
  
Por otra parte, la Sociedad forma parte de Grupo Agrupación Mútua con quien mantiene saldos y efectúa transacciones de significación, y consolida sus cuentas por el método de integración global.
4. En nuestra opinión, las cuentas anuales 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 2007 y de los resultados de sus operaciones durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuadas, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados, que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.



5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2007 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 2007. 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.

## BDO Audiberia

\_\_\_\_\_  
Santiago Sañó Figueras  
Socio-Auditor de Cuentas

Barcelona, 4 de abril de 2008

COLEGIO  
DE CONTADORES  
PÚBLICOS  
DE CATALUÑA

Membre excent.

**BDO AUDIBERIA  
AUDITORES, S.L.**

Ay 2008 Núm. 20/08/04783  
COPIA GRATUITA.

.....  
Aquest informe es subjecte a  
la taxa aplicable establerta a la  
Lle. 44/2002 de 22 de novembre  
.....

AMCI HABITAT, S.A.

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2007



303904705

Cuentas Anuales de AMCI Habitat, S.A. Ejercicio 2007.

1

**AMCI HABITAT, S.A.**  
**BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y DE 2006**  
 (Expresados en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
<b>INMOVILIZADO</b>	<b>54.270.164,57</b>	<b>21.540.889,02</b>
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 5)	-	-
Coste	102,00	102,00
Amortizaciones	(102,00)	(102,00)
Inmovilizaciones materiales (Nota 6)	<b>6.657.180,49</b>	<b>162.362,85</b>
Coste	6.691.386,42	170.246,42
Amortizaciones	(34.205,93)	(7.883,57)
Inmovilizaciones financieras (Nota 7)	<b>47.565.298,48</b>	<b>21.378.526,17</b>
Coste	47.565.298,48	21.378.526,17
Acciones propias (Nota 10)	47.685,60	-
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>15.537.567,49</b>	<b>1.691.239,21</b>
Existencias (Nota 8)	4.478.355,09	-
Coste	4.478.355,09	-
Deudores	<b>1.109.319,59</b>	<b>494.127,35</b>
Empresas del grupo (Nota 12)	280.337,63	415.012,92
Deudores varios	48.662,12	8.245,74
Administraciones Públicas (Nota 13)	780.319,84	70.868,69
Inversiones financieras temporales (Nota 9)	<b>7.468.902,53</b>	<b>168.864,27</b>
Coste	7.468.902,53	168.864,27
Tesorería	2.480.990,28	1.028.247,59
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>69.807.732,06</b>	<b>23.232.128,23</b>

*Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances de Situación,  
 las Cuentas de Pérdidas y Ganancias adjuntas y la Memoria Anual adjunta que consta de 18 Notas.*

0J3994738

Cuentas Anuales de AMCI Habitat, S.A. Ejercicio 2007

2

**AMCI HABITAT, S.A.**  
**BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y DE 2006**  
 (Expresados en euros)

<b>PASIVO</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
<b>FONDOS PROPIOS (Nota 10)</b>	<b>32.800.914,45</b>	<b>9.682.484,08</b>
Capital suscrito	16.773.444,00	8.386.722,00
Prima de emisión	15.097.873,62	1.120.003,62
Reservas	175.758,46	6.193,96
Pérdidas y Ganancias	753.838,37	169.564,50
<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>	<b>17.946.851,84</b>	<b>9.232.231,06</b>
Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	7.546.851,84	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12)	10.400.000,00	8.432.231,06
Otros acreedores	-	800.000,00
<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	<b>19.059.965,77</b>	<b>4.317.413,09</b>
Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	11.521.011,64	3.351.151,84
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12)	6.549.341,62	70.982,09
Acreedores comerciales	937.841,03	88.381,29
Otras deudas no comerciales	51.771,48	806.897,87
Administraciones Públicas (Nota 13)	51.771,48	110.839,79
Otras deudas	-	679.356,70
Remuneraciones pendientes de pago	-	16.701,38
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>69.807.732,06</b>	<b>23.232.128,23</b>

*Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances de Situación,  
 las Cuentas de Pérdidas y Ganancias adjuntas y la Memoria Anual adjunta que consta de 18 Notas.*

**AMCI HABITAT, S.A.**  
**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2007 Y 2006**  
 (Expresadas en euros)

	2007	2006
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 14.d)	1.566.712,75	941.154,03
Aumento de existencias de productos terminados y en curso	1.242.460,27	-
Otros ingresos de explotación	37.520,09	-
<b>TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>2.846.693,11</b>	<b>941.154,03</b>
Aprovisionamientos	1.188.130,57	-
Gastos de personal (Nota 14.a)	415.928,82	269.124,38
Sueldos, salarios y asimilados	340.261,19	218.423,92
Cargas Sociales	75.667,63	50.700,46
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	26.322,36	7.985,57
Otros gastos de explotación	1.169.106,82	413.360,46
Servicios exteriores (Nota 14.b)	859.161,71	351.760,44
Tributos	309.945,11	61.600,02
<b>TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>2.799.488,57</b>	<b>690.470,41</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>47.204,54</b>	<b>250.683,62</b>
Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	1.709.701,70	458.191,51
Otros intereses e ingresos asimilados	26.330,79	13.084,82
<b>TOTAL INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>1.736.032,49</b>	<b>471.276,33</b>
Gastos financieros y asimilados	1.030.592,72	552.403,95
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>1.030.592,72</b>	<b>552.403,95</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>705.439,77</b>	<b>(81.127,62)</b>
<b>RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>752.644,31</b>	<b>169.556,00</b>
Beneficios por operaciones con acciones y obligaciones propias	6.534,10	-
Ingresos extraordinarios	825,34	586,82
<b>TOTAL INGRESOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>7.359,44</b>	<b>586,82</b>
Gastos extraordinarios	6.165,38	578,32
<b>TOTAL GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>6.165,38</b>	<b>578,32</b>
<b>RESULTADO EXTRAORDINARIO</b>	<b>1.194,06</b>	<b>8,50</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>753.838,37</b>	<b>169.564,50</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>753.838,37</b>	<b>169.564,50</b>

*Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estas Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Balances de Situación adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 18 Notas.*

**AMCI HABITAT, S.A.****MEMORIA DEL EJERCICIO 2007****NOTA 1. CONSTITUCIÓN, ACTIVIDAD Y RÉGIMEN LEGAL DE LA SOCIEDAD****a) Constitución y Domicilio Social**

AMCI HABITAT, S.A., (en adelante "la Sociedad"), fue constituida en Barcelona el 14 de enero de 1993, bajo la denominación de Cartergrup BJP, S.A. En fecha 30 de junio de 2005, cambió dicha denominación a Amci Promoció y Habitatge, S.A por acuerdo de la junta general de la compañía, en fecha 30 de junio de 2005, elevado a público mediante escritura otorgada el 18 de julio de 2005 ante el Notario de Barcelona Don Tomás Giménez Duart. Cambió dicha denominación por la actual por acuerdo de la junta general de la compañía, en fecha 27 de junio de 2007, elevado a público mediante escritura otorgada el 13 de julio de 2007 ante el Notario de Barcelona Doña Almudena Santiago Charlán. Su domicilio actual se encuentra en la Avda. Gran Vía de les Corts Catalanes, 619, ático 1ª, de Barcelona.

**b) Actividad**

Su actividad consiste en la adquisición, urbanización, edificación, venta, explotación, gestión y administración de inmuebles, así como la formulación de toda clase de proyectos y estudios de investigación y desarrollo, rentabilidad y asesoramiento en todo lo concerniente al objeto social, todo ello por cuenta propia y ajena. Así como la adquisición, tenencia, administración, enajenación de toda clase de títulos, valores mobiliarios, activos financieros, derechos, cuotas o participaciones en empresas individuales o sociales, todo ello por cuenta propia, excluyendo la intermediación y dejando a salvo la legislación propia del Mercado de Valores y de las Instituciones de Inversión Colectiva.

La Sociedad posee participaciones en diversas sociedades dedicadas a la promoción inmobiliaria, a la explotación de inmuebles y otros negocios relacionados con los anteriores, con quienes mantiene saldos y transacciones significativas (Notas 12 y 14.c).

**c) Régimen Legal**

La Sociedad se rige por sus estatutos sociales y por la vigente Ley de Sociedades Anónimas.



**d) Acciones Cotizadas**

A partir del 30 de diciembre del 2005 las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el segundo mercado de la Bolsa de Barcelona. Su cotización al 31 de diciembre de 2007 (última del ejercicio 2007) fue de 10,40 euros y la de la fecha actual es de 9,95 euros.

**NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES****a) Imagen Fiel**

Las Cuentas Anuales adjuntas del ejercicio 2007 han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables al 31 de diciembre de 2007 y se presentan siguiendo las normas de la Ley de Sociedades Anónimas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. Estas cuentas anuales se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas y la Dirección de la Sociedad estima que serán aprobadas sin ninguna modificación.

**b) Principios Contables Aplicados**

Las Cuentas Anuales adjuntas se han formulado aplicando los principios contables establecidos en el Código de Comercio y en las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.

**c) Comparación de la Información**

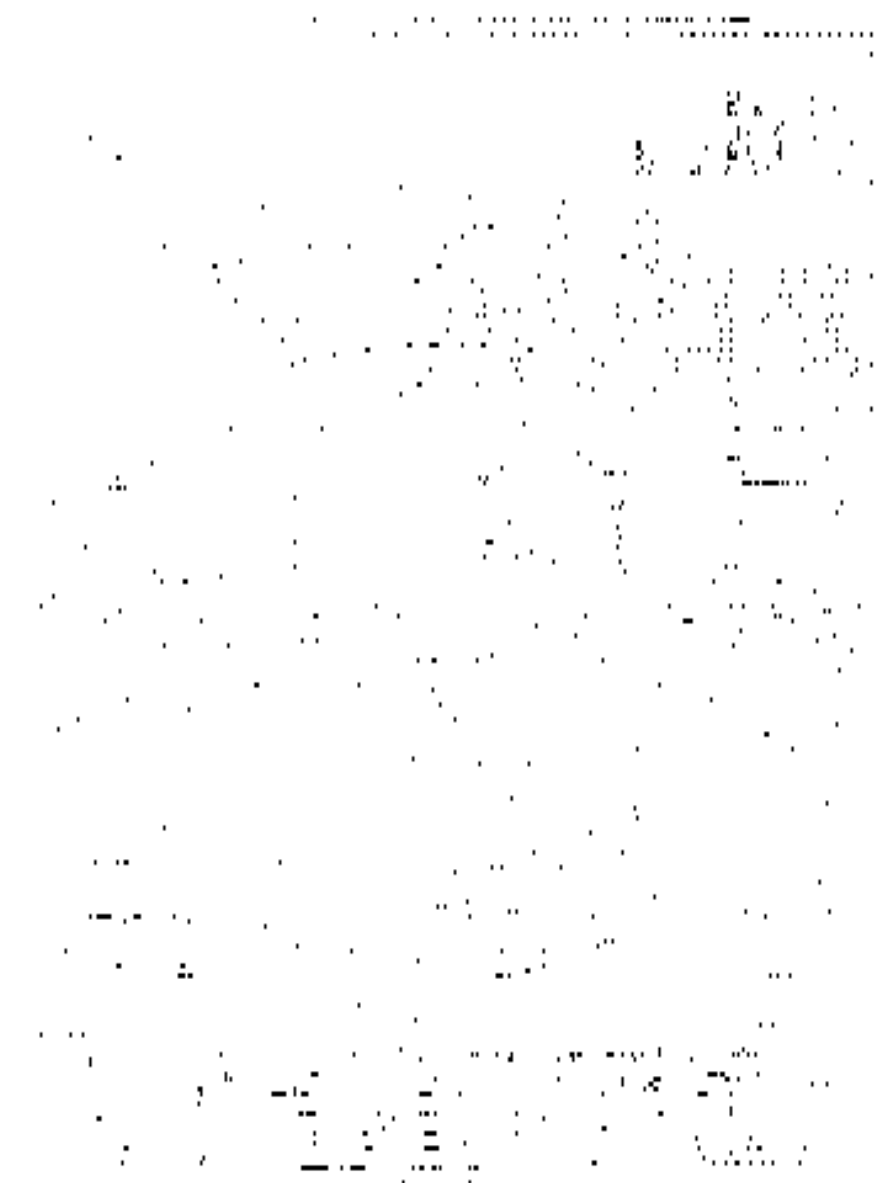
De acuerdo con la legislación mercantil, el Consejo de Administración presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance de Situación y de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, además de las cifras del ejercicio 2007 las correspondientes al ejercicio anterior. Las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas.

**d) Presentación de las Cuentas Anuales**

De acuerdo con la normativa legal vigente en materia contable, las Cuentas Anuales se presentan expresadas en euros.

**e) Cuadro de Financiación**

De acuerdo con la legislación mercantil vigente, la Sociedad presenta Balance de Situación y Memoria abreviadas. En consecuencia, no incluye el Cuadro de Financiación en la Memoria.



303904710

### **f) Cuentas Anuales Consolidadas**

Según se indica más ampliamente en la Nota 7, la Sociedad posee participaciones mayoritarias en diversas sociedades que no cotizan en Bolsa. Por ello, de acuerdo con el Real Decreto 1.815/1991 de 20 de diciembre, está obligada a formular y presentar cuentas anuales consolidadas, aunque dicha obligación no le exime de formular y presentar cuentas anuales individuales. Las cuentas anuales adjuntas corresponden exclusivamente a las individuales de **AMCI Habitat, S.A.** En documento a parte, la Sociedad presenta cuentas anuales consolidadas bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Dicha consolidación ha representado un aumento de sus activos por importe de 102.349.653,02 euros, y una disminución de sus fondos propios, resultados, e importe neto de la cifra de negocio, por un importe de 1.451.070,20 euros, 1.627.246,87 euros, y 726.804,66 euros, respectivamente.

Por otra parte, la Sociedad forma parte del Grupo Agrupació Mútua, cuya sociedad dominante es **Agrupació Mútua M.S.R.P.F.** cuyo domicilio social está en la Gran Via de les Corts Catalanes, número 621, de Barcelona, que es una empresa sometida a la legislación española, que posee directa e indirectamente más del 50% del capital de la Sociedad, y que consolida las cuentas de Amci Habitat, S.A. mediante el método de la integración global.

### **NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO**

La propuesta de distribución del resultado obtenido en el ejercicio 2007, formulada por el Consejo de Administración para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la que se muestra a continuación:

	<b>Euros</b>
<b>Beneficio obtenido en el ejercicio</b>	753.838,37
<b>Distribución</b>	
Reserva legal	75.383,83
Reservas voluntarias	678.454,54

**NOTA 4. NORMAS DE VALORACIÓN**

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales para el ejercicio 2007, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, han sido las siguientes:

**a) Inmovilizaciones Inmateriales**

El inmovilizado inmaterial se encuentra registrado al coste de adquisición, menos la correspondiente amortización acumulada, conforme a los siguientes criterios:

**Aplicaciones Informáticas:**

Las aplicaciones informáticas adquiridas por la Sociedad se encuentran registradas a su precio de adquisición menos la correspondiente amortización acumulada.

A 31 de diciembre de 2007, las Aplicaciones Informáticas están totalmente amortizadas.

**b) Inmovilizaciones Materiales**

El inmovilizado material se encuentra registrado al coste de adquisición al que se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realizan, con el mismo criterio de valoración, menos la correspondiente amortización acumulada.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

La amortización del inmovilizado material se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimados de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	<b>Porcentaje Anual</b>	<b>Años de Vida Útil Estimados</b>
Construcciones	3	33,33
Otras instalaciones	12	8,33
Mobiliario	10	10
Equipos informáticos	25	4

El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2007 en concepto de amortización del inmovilizado material, ha ascendido a 26.322,36 euros.



**c) Inmovilizaciones Financieras****c.1) Participaciones Mantenidoas en Empresas del Grupo y Asociadas**

Las participaciones en empresas del grupo y asociadas se encuentran registradas al coste de adquisición o su valor teórico-contable, si éste fuese menor a aquél, dotándose las provisiones necesarias para reflejar la depreciación experimentada.

Al 31 de diciembre de 2007 el valor teórico contable de dichas participaciones es inferior al valor neto contable de las mismas, si bien existen plusvalías latentes en activos y expectativas de beneficios futuros, motivo por el cual no se ha dotado ninguna provisión.

**c.2) Créditos a Largo Plazo y Corto Plazo**

Corresponden a créditos no comerciales, tanto a largo como a corto plazo y se registran por su valor nominal que coincide con el importe entregado, o a su valor estimado de realización, si éste fuese menor a aquél.

Los ingresos por intereses se registran en el ejercicio en que se devengan, siguiendo un criterio financiero.

**c.3) Fianzas**

Las fianzas constituidas figuran contabilizadas por el importe entregado.

**d) Existencias**

El capítulo "Terrenos y Solares" incluye aquellos sobres los cuales aún no se ha iniciado la construcción, así como los que forman parte de las obras que se encuentran pendientes de finalización. Una vez éstas se hallan finalizadas, son transferidos, junto con el coste de la construcción, al epígrafe "Edificios Terminados". Se hallan valorados a su coste de adquisición, con inclusión de los gastos de urbanización y planificación así como otros directamente relacionados.

Las "Obras en Curso" y los "Edificios Terminados" incluyen los costes incurridos en la promoción, adquisición y construcción de las promociones no terminadas y terminadas, respectivamente, al cierre del ejercicio.

No se espera que se produzca pérdida alguna en la recuperación de estos activos.

**e) Inversiones Financieras Temporales**

Corresponden a valores de renta fija valoradas al coste de adquisición.

También figuran como inversiones financieras temporales los créditos a empresas del grupo y asociadas que tienen su vencimiento a corto plazo.

**f) Acciones Propias**

Las acciones propias en poder de la Sociedad se valoran a su precio de adquisición, constituido por el importe total que debe de satisfacerse por la adquisición, mas los gastos inherentes a la operación, o al valor de mercado, cuando éste sea menor, constituyéndose la correspondiente reserva indisponible.

**g) Clasificación de los Saldos según sus Vencimientos**

La clasificación entre corto y largo plazo se realiza teniendo en cuenta el plazo previsto para el vencimiento, enajenación o cancelación de las obligaciones y derechos de la Sociedad. Se considera largo plazo cuando es superior a doce meses contado a partir de la fecha de cierre del ejercicio.

**h) Ingresos y Gastos**

La Sociedad sigue el criterio de contabilizar los ingresos por venta, y sus correspondientes costes, en el momento de la elevación a público del correspondiente contrato de compraventa. En el caso de ventas de activos en construcción, las cantidades percibidas se consideran "Anticipos de Clientes" hasta el momento de la entrega del bien.

El resto de los ingresos y gastos se reconocen contablemente en función de su flujo real, con independencia del flujo monetario o financiero que se derive de ellos.

**i) Indemnizaciones por Despidos**

De acuerdo con la legislación laboral vigente, la Sociedad estaría obligada a indemnizar a sus empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Al 31 de diciembre de 2007, la Dirección de la Sociedad considera que no se van a producir situaciones anormales de despido en el futuro, por lo que el Balance de Situación adjunto no recoge provisión alguna por este concepto.

**j) Provisión para Pensiones y Obligaciones Similares**

La Sociedad no tiene contraída con su personal ninguna obligación en materia de complementos futuros de pensiones, por lo que el Balance de Situación no incluye provisión alguna por este concepto.

**k) Impuesto sobre Sociedades**

El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2007 se calcula sobre el beneficio económico, corregido por las diferencias de naturaleza permanente con los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables. El efecto impositivo de las diferencias temporales se incluye, en su caso, en las correspondientes partidas de impuestos anticipados o diferidos del Balance de Situación adjunto.

Al 31 de diciembre de 2007, la Sociedad tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar, que son superiores al beneficio fiscal obtenido en el ejercicio 2007. En consecuencia, al 31 de diciembre de 2007, la Sociedad no ha registrado provisión alguna ni gasto en concepto de Impuesto sobre Sociedades.

**NOTA 5. INMOVILIZACIONES INMATERIALES**

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2007, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/06	31/12/07
<b>Coste:</b>		
Aplicaciones informáticas	102,00	102,00
	<b>102,00</b>	<b>102,00</b>
<b>Provisiones:</b>		
<b>Amortización Acumulada:</b>		
Aplicaciones informáticas	(102,00)	(102,00)
<b>Inmovilizado Inmaterial, Neto</b>	-	-

**NOTA 6. INMOVILIZACIONES MATERIALES**

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2007, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/06	Altas	31/12/07
<b>Coste:</b>			
Terrenos y bienes naturales (*)	-	4.861.335,79	4.861.335,79
Construcciones (*)	-	1.656.346,43	1.656.346,43
Otras instalaciones	55.584,62	-	55.584,62
Mobiliario	3.747,75	290,00	4.037,75
Equipos informáticos	11.858,48	3.167,78	15.026,26
Otro inmovilizado material	99.055,57	-	99.055,57
	<b>170.246,42</b>	<b>6.521.140,00</b>	<b>6.691.386,42</b>
<b>Amortización Acumulada:</b>			
Construcciones	-	(17.921,98)	(17.921,98)
Otras instalaciones	(4.513,36)	(4.446,72)	(8.960,08)
Mobiliario	(119,65)	(299,88)	(419,53)
Equipos informáticos	(3.250,56)	(3.653,78)	(6.904,34)
	<b>(7.883,57)</b>	<b>(26.322,36)</b>	<b>(34.205,93)</b>
<b>Inmovilizado Material, Neto</b>	<b>162.362,85</b>	<b>6.494.817,64</b>	<b>6.657.180,49</b>

(\*) Este activo se encuentra en garantía de préstamo hipotecario (Nota 11).

Al 31 de diciembre de 2007, no existen elementos totalmente amortizados.



**NOTA 7. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS**

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2007, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/06	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/07
<b>Empresas del Grupo:</b>					
Participaciones	6.682.096,28	3.156.687,69	-	-	9.838.783,97
Créditos	12.602.859,89	11.310.629,48	-	(6.656.682,86)	17.256.806,51
<b>Total Empresas del Grupo</b>	<b>19.284.956,17</b>	<b>14.467.317,17</b>	-	<b>(6.656.682,86)</b>	<b>27.095.590,48</b>
<b>Empresas Asociadas:</b>					
Participaciones	360.000,00	4.139.833,80	-	-	4.499.833,80
Créditos	1.700.000,00	14.165.166,20	-	-	15.865.166,20
<b>Total Empresas Asociadas</b>	<b>2.060.000,00</b>	<b>18.305.000,00</b>	-	-	<b>20.365.000,00</b>
<b>Otras Inversiones Financieras:</b>					
Otras inversiones en capital	-	100.000,00	-	-	100.000,00
Créditos	33.570,00	73.881,96	-	(107.451,96)	-
Fianzas constituidas	-	4.708,00	-	-	4.708,00
<b>Total Otras Inversiones Financieras</b>	<b>33.570,00</b>	<b>178.589,96</b>	-	<b>(107.451,96)</b>	<b>104.708,00</b>
	<b>21.378.526,17</b>	<b>32.950.907,13</b>	-	<b>(6.764.134,82)</b>	<b>47.565.298,48</b>

Las principales altas de participaciones financieras en empresas del grupo durante el ejercicio 2007 corresponden a la adquisición de participaciones en Promo-Llar Mediación y Construcción Inmobiliaria, S.A. y de Amci Habitat Mediterraneo, S.L.

Las altas de participaciones financieras en empresas asociadas durante el ejercicio 2007 corresponden a la adquisición de participaciones en Residencial Mediterráneo Europa, S.L, de G-56 Developments, S.L.U y a una ampliación de capital realizada en la participada Inmobiliaria Social de la Agrupació Mútua, S.L.

Los principales traspasos de créditos corresponden a créditos mantenidos con sociedades del grupo y asociadas cuyo vencimiento es a corto plazo (Nota 9).

**a) Participaciones en Empresas del Grupo y Asociadas**

Las participaciones mantenidas al 31 de diciembre de 2007 en Empresas del Grupo y Asociadas corresponden, en euros, a:

	% Part. Directa	Valor de la Inversión	Valor Neto Contable	VTC de la Participación
<b>Empresas del Grupo</b>				
Asonc, S.L.	80,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.069.907,23
Góndolas Resort, S.L.	100,00	4.339.376,28	4.339.376,28	1.814.235,32
Desarrollos Helios, S.L.	68,00	682.720,00	682.720,00	684.642,75
Promo-I-lar Mediación y Construcción Inmobiliaria, S.A.	100,00	1.938.287,69	1.938.287,69	202.921,09
AMCI Habitat Mediterráneo, S.L.	60,00	878.400,00	878.400,00	877.964,63
		<b>9.838.783,97</b>	<b>9.838.783,97</b>	<b>5.649.671,02</b>
<b>Empresas Asociadas</b>				
Inmobiliaria Social de la Agrupació Mútua, S.L.	50,00	660.000,00	660.000,00	541.999,63
Residencial Mediterráneo Europa, S.L.	45,00	3.625.000,00	3.625.000,00	2.220.676,40
G56 Developments, S.L.U.	42,00	214.833,80	214.833,80	184.651,66
		<b>4.499.833,80</b>	<b>4.499.833,80</b>	<b>2.947.327,69</b>

La diferencia entre los valores según libros y los teóricos contables de algunas inversiones se justifica por la existencia de plusvalías latentes en el momento de la toma de la participación que subsisten a la fecha de cierre.

El resumen de los fondos propios según sus cuentas anuales, así como el objeto y domicilio social de las sociedades participadas es el que se muestra a continuación, en euros:

	Fecha Último Balance Disp.	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio	Total Fondos Propios
<b>Empresas del Grupo</b>					
Asonc, S.L.	31/12/2007	2.500.000,00	80.856,92	4.405,80	2.585.262,72
Góndolas Resort, S.L.	31/12/2007	3.600,00	1.571.308,87	239.326,45	1.814.235,32
Desarrollos Helios, S.L.	31/12/2007	1.004.000,00	-	(2.827,57)	1.001.172,43
Promo-I-lar Mediación y Construcción Inmobiliaria, S.A.	31/12/2007	300.019,20	747.846,74	(844.944,85)	202.921,09
AMCI Habitat Mediterraneo, S.L.	31/12/2007	1.464.000,00	(2,54)	(725,61)	1.463.271,85
<b>Empresas Asociadas</b>					
Inmobiliaria Social de la Agrupació Mútua, S.L.	31/12/2007	1.200.000,00	(120.919,14)	(4.918,40)	1.074.132,59
Residencial Mediterraneo Europa, S.L.	31/12/2007	5.000.000,00	-	(65.163,56)	4.934.836,44
G56 Developments, S.L.U.	31/12/2007	511.508,95	-	(71.862,14)	439.646,81

**Azone, S.L.**

Su objeto social consiste en la adquisición, construcción, promoción, administración y disposición en general de bienes inmuebles, así como la urbanización y parcelación de terrenos, ya sea por cuenta propia o de terceros. Su domicilio social se encuentra en la calle Gran Vía de les Corts Catalanes, 619, Ático, de Barcelona.

**Góndolas Resort, S.L.U**

Su objeto social consiste en la construcción, promoción y venta de toda clase de edificaciones, tanto libres como de protección oficial. Su domicilio social se encuentra en el local bajo del edificio Génova de la Urbanización Las Góndolas, sito en Gran Vía, sin número, de La Manga del Mar Menor, San Javier, Murcia.

**Desarrollos Helios, S.L.**

Su objeto social consiste en la compra, promoción, urbanización, construcción, arrendamiento y venta de toda clase de inmuebles, así como la gestión y administración integral de tales actividades. Su domicilio social se encuentra en la Plaza Santa Catalina número 1, de Murcia.

**Promo-Llar Mediación y Construcción Inmobiliaria, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Su objeto social consiste en la compraventa de bienes inmuebles, su arrendamiento no financiero y participar en sociedades de tipo inmobiliario. Su domicilio actual se encuentra en la Avda. Gran Vía de les Corts Catalanes, 619, ático, de Barcelona.

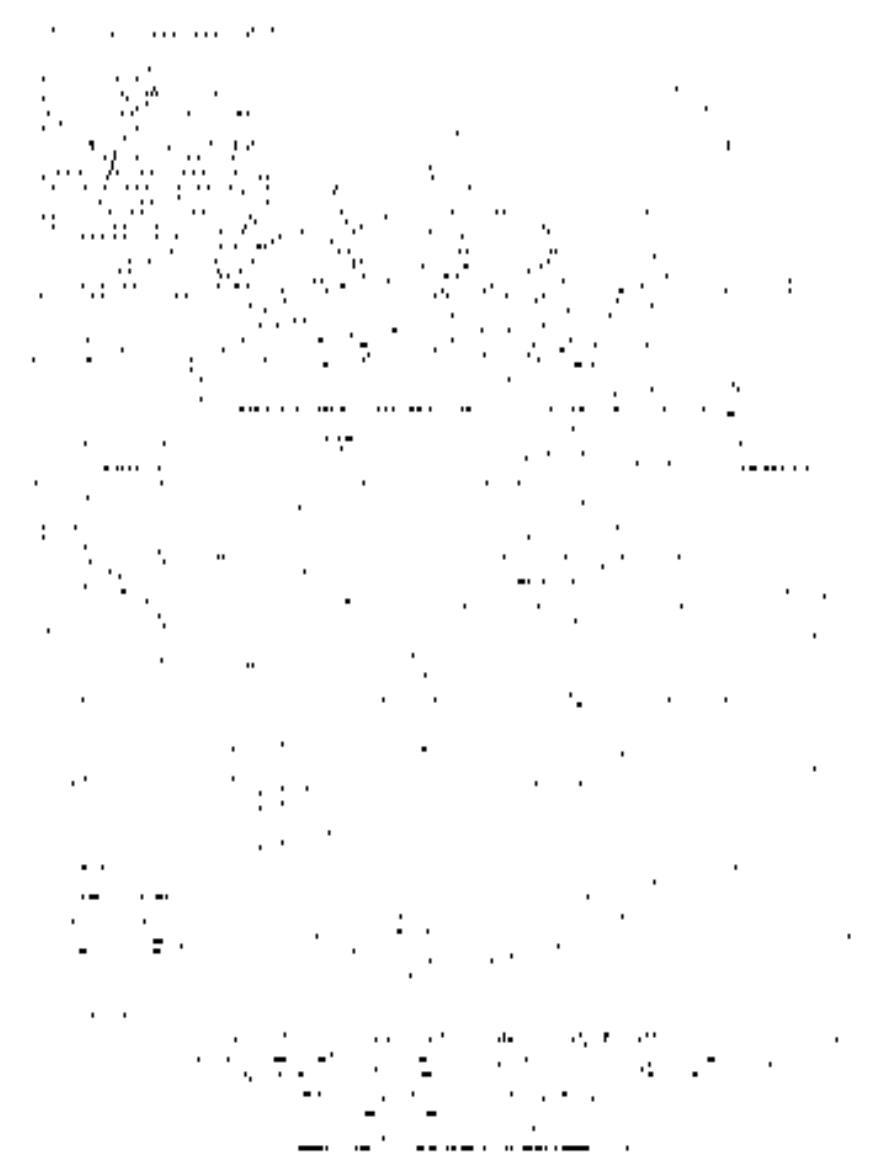
**Amci Habitat Mediterraneo, S.L**

Su objeto social consiste en la adquisición, promoción y nueva construcción, ampliación, rehabilitación y reforma de toda clase de fincas e inmuebles, tanto rústicos como urbanos, así como explotación directa o indirecta, bien mediante venta, arrendamiento, o subarrendamiento, y el asesoramiento e intermediación en tales operaciones. Su domicilio actual se encuentra en Calle Balmes, 59 principal, de Barcelona

**Inmobiliària Social de l'Agrupació Mútua, S.L.**

Su objeto social consiste en la construcción en general, por cuenta propia o ajena, de toda clase de obras; la promoción de viviendas, sean libres o de protección oficial, locales comerciales, oficinas, garajes y naves industriales; la urbanización, parcelación, explotación y promoción de terrenos. Su domicilio social se encuentra en la Avda. Gran Vía de les Corts Catalanes, 619, ático, de Barcelona.





038804719

### **Residencial Mediterráneo Europa, S.L.**

Su objeto social consiste en la promoción, construcción, rehabilitación de toda clase de obras, urbanizaciones, edificios y construcciones. Así como la adquisición, tenencia y disfrute, administración, explotación, enajenación de toda clase de fincas, rústicas o urbanas. Su domicilio social se encuentra en Avenida Sabino Arana, 14-16, en Bilbao.

### **G56 Developments, S.L.U.**

Su objeto social consiste en la actividad inmobiliaria que comprende la adquisición, urbanización, edificación, venta, explotación, gestión, arrendamiento no financiero y administración de inmuebles. Su domicilio actual se encuentra en Calle Pozitano, 9 en distrito Triaditsa, en Sofia, Bulgaria.

**b) Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo**

El detalle de los créditos concedidos a largo plazo a empresas del grupo y asociadas es como sigue:

Sociedad	Tipo de Operación	Fecha de la Operación	Importe Dispuesto	Intereses devengados y Pendientes de cobrar	Vencimiento
Góndolas Resort, S.L.	Crédito por importe de 4.200.000,00 euros. Interés anual Euribor+1,75 a tres meses, pagados trimestralmente.	13/01/2006	4.200.000,00	56.129,84	17/03/2011
Góndolas Resort, S.L.	Crédito por importe de 3.011.591,41 euros. Interés anual Euribor+1,75 a tres meses, pagados trimestralmente.	29/01/2007	3.011.591,41	40.714,49	30/12/2010
Astone, S.L.	Crédito por importe de 3.010.873,97 euros. Interés anual Euribor+1,75 a tres meses, pagados trimestralmente.	29/12/2006	3.010.873,97	40.704,79	30/12/2010
Desarrollos Helios, S.L.	Crédito por importe de 2.820.000,00. Interés anual Euribor+1,75 a tres meses, pagados trimestralmente.	13/01/2006	2.820.000,00	38.124,32	17/03/2011
Promo-Llar Mediación y Construcción Inmobiliaria, S.A	Crédito por importe de 3.500.000,00. Interés anual Euribor+1,75 a tres meses, pagados trimestralmente.	06/08/2007	1.951.048,57	53.165,11	31/12/2009
Kourtas Bussines, S.L.	Crédito por importe de 3.500.000,00. Interés anual Euribor+1,75 a tres meses, pagados trimestralmente.	06/09/2007	1.645.292,56	12.762,14	31/12/2009
Ockeibo Construmat, S.L.	Crédito por importe de 1.500.000,00. Interés anual Euribor+1,75 a tres meses, pagados trimestralmente.	06/09/2007	357.000,00	3.642,26	31/12/2009
SMM Trader's 2006, S.L.	Línea de crédito por importe de 200.000,00. Interés anual Euribor+1,75 a tres meses, pagaderos a vencimiento	31-12-07	6.000,00	-	31-12-09
Gerencia y Desarrollo Empresarial, S.L.	Línea de crédito por importe de 600.000,00. Interés anual Euribor+1,75 a tres meses, pagaderos a vencimiento	19-12-07	255.000,00	-	31-12-09
G-56 Developments, S.L.U.	Préstamo por importe de 7.000.000,00. Tipo interés anual Euribor+2 a seis meses, pagados semestralmente.	28/12/2007	7.000.000,00		30/10/2009
G-56 Developments, S.L.U.	Crédito por importe de 3.800.000,00. Tipo de interés anual del 10%, pagados mensualmente.	31/12/2007	2.035.166,20	177.260,60	15/09/2009
Inmobiliaria Social de l'Agrupació Mutua, S.L.	Crédito por importe de 8.000.000,00€. Interés anual Euribor a un año + 2 puntos.	18/10/2004	6.830.000,00	94.806,96	30/11/2010
<b>Total</b>			<b>33.121.972,71</b>	<b>517.310,51</b>	

Los intereses pendientes de cobro tienen un vencimiento a corto plazo.

**NOTA 8. EXISTENCIAS**

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2007, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/06	Adiciones	31/12/07
Promoción en curso	-	3.937.460,27	3.937.460,27
Anticipos	-	540.894,82	540.894,82
	-	<b>4.478.355,09</b>	<b>4.478.355,09</b>

Este activo se encuentra en garantía de préstamo hipotecario (Nota 11)

**NOTA 9. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES**

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2007, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/06	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/07
<b>Empresas del Grupo:</b>					
Créditos	-	-	-	6.656.682,86	6.656.682,86
Intereses	139.401,25	1.547.749,16	(1.082.382,70)	-	604.767,71
<b>Total Empresas del Grupo</b>	<b>139.401,25</b>	<b>1.547.749,16</b>	<b>(1.082.382,70)</b>	<b>6.656.682,86</b>	<b>7.261.450,57</b>
<b>Empresas Asociadas:</b>					
Créditos	-	-	-	107.451,96	107.451,96
Intereses	29.132,91	-	(29.132,91)	-	-
<b>Total Empresas Asociadas</b>	<b>29.132,91</b>	<b>-</b>	<b>(29.132,91)</b>	<b>107.451,96</b>	<b>107.451,96</b>
<b>Otras Inversiones:</b>					
Valores de renta fija	-	764.395,43	(664.395,43)	-	100.000,00
Intereses de créditos	330,11	-	(330,11)	-	-
<b>Total Otras Inversiones</b>	<b>330,11</b>	<b>764.395,43</b>	<b>(664.725,54)</b>	<b>-</b>	<b>100.000,00</b>
	<b>168.864,27</b>	<b>2.312.144,59</b>	<b>(1.776.241,15)</b>	<b>6.764.134,82</b>	<b>7.468.902,53</b>

Los intereses a cobrar de empresas del grupo figuran detallados en la Nota 7.b y 12.

**NOTA 10. FONDOS PROPIOS**

El movimiento de los Fondos Propios durante el ejercicio 2007 ha sido el siguiente, en euros:

	<b>Capital Suscrito</b>	<b>Prima de Emisión</b>	<b>Reservas</b>	<b>Pérdidas y Ganancias</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo al 31/12/06</b>	<b>8.386.722,00</b>	<b>1.120.003,62</b>	<b>6.193,96</b>	<b>169.564,50</b>	<b>9.682.484,08</b>
Ampliación de capital	8.386.722,00	13.977.870,00	-	-	22.364.592,00
Distribución del resultado del ejercicio 2006	-	-	169.564,50	(169.564,50)	-
Resultado del ejercicio 2007	-	-	-	753.838,37	753.838,37
<b>Saldo al 31/12/07</b>	<b>16.773.444,00</b>	<b>15.097.873,62</b>	<b>175.758,46</b>	<b>753.838,37</b>	<b>32.800.914,45</b>

**Capital Social**

Al 31 de diciembre de 2007, el capital social está representado por 5.591.148 acciones al portador de 3,00 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

En Junta General de Accionistas celebrada en fecha 28 de marzo de 2007, se acuerda la división del valor nominal de cada acción, pasando de 6 euros a 3 euros cada una.

Desde 30 de diciembre de 2005, las acciones de la Sociedad cotizan en el segundo mercado de la Bolsa de Barcelona. Su última cotización antes de 31 de diciembre de 2007 fue de 10,40 euros, siendo de 9,95 euros a la fecha actual.

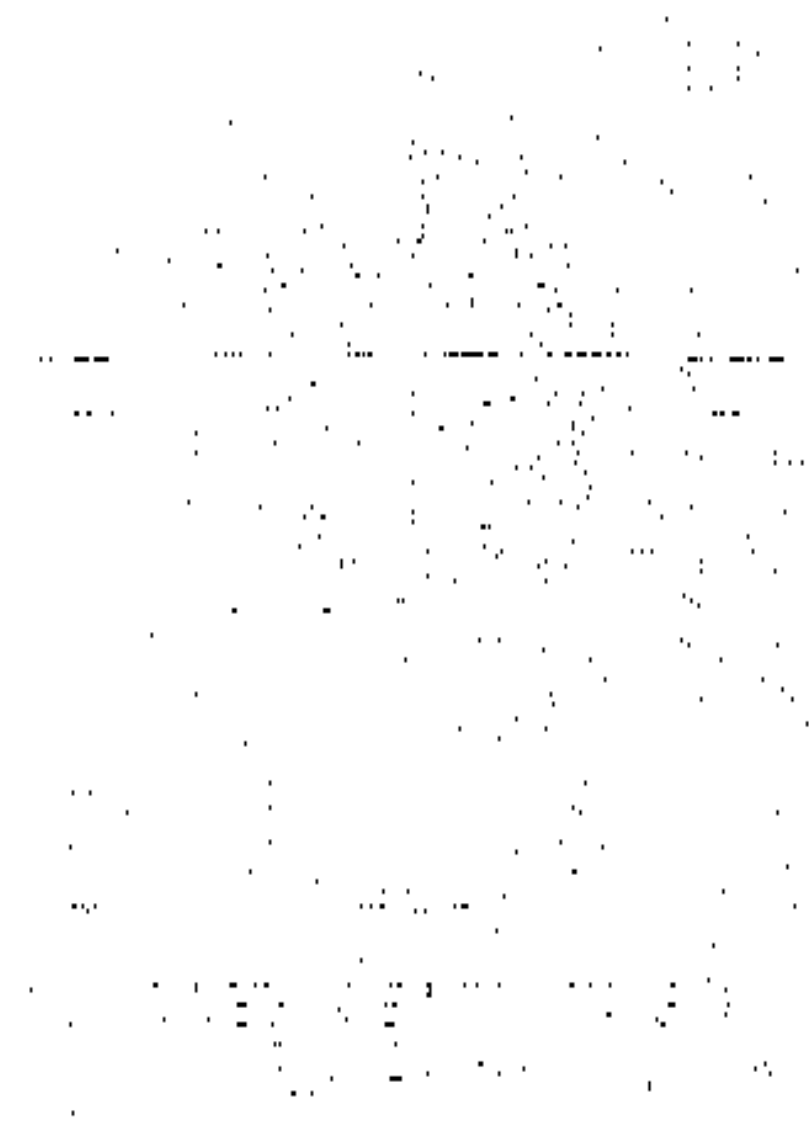
La composición del accionariado de la Sociedad al 31 de diciembre de 2007, es el siguiente:

	<b>Nº Acciones</b>	<b>% Participación</b>
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria d'Assegurances i M.S.R.P.F.	3.899.415	69,74%

**Acciones Propias**

Al 31 de diciembre de 2007, la Sociedad posee 4.500 acciones propias, que representan el 0,16% del capital social, adquiridas por un precio total de 47.685,60 euros. Asimismo, la Sociedad tiene constituida una reserva por un importe igual al de las acciones propias. Esta reserva es de carácter indisponible en tanto estas acciones no sean enajenadas o amortizadas por la Sociedad.





038904723

### Ampliación de Capital

Durante el ejercicio 2007 la Sociedad, haciendo uso de la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas celebrada en fecha 21 de febrero de 2007, ha llevado a cabo una ampliación de capital por un importe nominal de 8.386.722,00 euros y un total efectivo de 22.364.592 euros, mediante la emisión de 1.397.787 nuevas acciones nominativas, de 6,00 euros de valor nominal cada una y con una prima de emisión de 10 euros. Dicha ampliación fue suscrita totalmente y desembolsada en un 100%, por los importes indicados.

### Prima de Emisión

Esta reserva se originó como consecuencia de la ampliación de capital del ejercicio 2006 y 2007. Tiene las mismas restricciones y puede destinarse a los mismos fines que las reserva voluntarias, incluyendo su conversión en capital social.

### Reservas

El detalle de las Reservas es el siguiente:

	<b>Euros</b>
Reserva legal	17.575,85
Reservas para acciones propias	47.685,60
Reservas voluntarias	110.497,01
	<b>175.758,46</b>

### Reserva Legal

La Reserva Legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas, están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los accionistas en caso de liquidación. Al 31 de diciembre de 2007, la Reserva Legal estaba dotada en su totalidad.

**NOTA 11. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO**

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2007 se indica a continuación, en euros:

	<b>A Corto Plazo</b>	<b>A Largo Plazo</b>	<b>Total</b>
Préstamos	-	7.546.851,84	7.546.851,84
Pólizas de crédito	11.521.011,64	-	11.521.011,64
	<b>11.521.011,64</b>	<b>7.546.851,84</b>	<b>19.067.863,48</b>

**Préstamos**

El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2007, expresados en euros, es el siguiente:

<b>Entidad</b>	<b>Tipo de Interés</b>	<b>Último Vencimiento</b>	<b>Importe Inicial</b>	<b>Pendiente al Cierre</b>
BBVA	Euribor + diferencial	31/07/2010	5.018.000,00	5.018.000,00
Caixa Girona	Euribor + diferencial	30/10/2039	4.660.000,00	2.528.851,84
				<b>7.546.851,84</b>

Los saldos dispuestos a 31 de diciembre de 2007 de los préstamos que la sociedad ha mantenido con las diferentes entidades bancarias, han sido destinados a la adquisición del edificio de la calle Balmes (Nota 6) y al solar y obra en curso de Montesquiú (Nota 8).

Los préstamos hipotecarios tienen como garantía los inmuebles que la Sociedad ha adquirido.

**Pólizas de Crédito**

El detalle de las pólizas de crédito al 31 de diciembre de 2007, expresadas en euros, se indica a continuación:

<b>Entidad</b>	<b>Vencimiento</b>	<b>Tipo de Interés</b>	<b>Límite</b>	<b>Importe Dispuesto</b>
Caixa Catalunya	04/07/2008	Euribor + diferencial	3.000.000,00	2.836.643,45
BBVA	09/11/2008	Euribor + diferencial	1.500.000,00	1.447.488,41
Barclays	27/04/2008	Euribor + diferencial	1.000.000,00	838.163,91
Caixa nova	03/04/2008	Euribor + diferencial	1.000.000,00	804.257,82
CAM	20/06/2008	Euribor + diferencial	3.000.000,00	2.935.377,28
CCM	13/06/2008	Euribor + diferencial	2.000.000,00	1.845.706,15
Banco Valencia	11/07/2008	Euribor + diferencial	1.000.000,00	813.374,62
			<b>12.500.000,00</b>	<b>11.521.011,64</b>

**Vencimientos de las Deudas con Entidades de Crédito a Largo Plazo**

El detalle de los vencimientos de las deudas con entidades de crédito a largo plazo es el siguiente:

<b>Vencimiento</b>	<b>Euros</b>
2010	5.018.000,00

El préstamo con Caixa Girona si bien se presenta como deuda a largo plazo en el balance de situación adjunto, se subrogará a los compradores de los correspondientes activos motivo por el cual no se muestran en esta memoria el desglose de los vencimientos para los próximos cinco ejercicios.



**NOTA 12. SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS**

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2007 se indica a continuación, en euros:

	A Cobrar	A Pagar
<b>A Largo Plazo</b>		
<b>Créditos y Préstamos</b>		
Góndolas Resort, S.L.	7.211.591,41	-
Asone, S.L.	3.010.873,97	-
Desarrollos Helios, S.L.	2.820.000,00	-
Promo-Llar Mediación y Construcción Inmobiliaria, S.A	1.951.048,57	-
Kourtas Bussines, S.L.	1.645.292,56	-
Ockeibo Construmat, S.L.	357.000,00	-
SMM Trader's 2006, S.L.	6.000,00	-
Gerencia y Desarrollo Empresarial, S.L.	255.000,00	-
G-56 Developments, S.L.U	9.035.166,20	-
Inmobiliaria Social de l'Agrupació Mutua, S.L.	6.830.000,00	-
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria ABSVS, S.A.	-	5.400.000,00
	-	5.000.000,00
<b>Total Largo Plazo</b>	<b>33.121.972,71</b>	<b>10.400.000,00</b>
<b>A Corto Plazo:</b>		
<b>Por operaciones de tráfico</b>		
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria	8.934,90	-
Góndolas Resort, S.L.	31.602,73	-
Asone, S.L.	174.000,00	-
Qualta	65.800,00	-
<b>Total operaciones de tráfico</b>	<b>280.337,63</b>	<b>-</b>
<b>Créditos y Préstamos</b>		
Góndolas Resort, S.L.	-	-
Asone, S.L.	2.414.394,14	-
Çabira, SCCI	4.242.288,72	-
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria ABSVS, S.A.	107.451,96	-
	-	400.000,00
	-	6.000.000,00
<b>Inversiones Financieras Temporales</b>		
Góndolas Resort, S.L.	126.365,77	-
Asone, S.L.	96.705,47	-
Inmobiliaria Social de l'Agrupació Mutua, S.L.	95.286,92	-
Desarrollos Helios, S.L.	38.124,32	-
Çabira, SCCI	1.455,12	-
G-56 Developments, S.L.U	177.260,60	-
Promo-Llar Mediación y Construcción Inmobiliaria, S.A	53.165,11	-
Kourtas Bussines, S.L.	12.762,14	-
Ockeibo Construmat, S.L.	3.642,26	-
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria ABSVS, S.A.	-	40.060,91
	-	109.280,71
<b>Total créditos y préstamos e inversiones</b>	<b>7.368.902,53</b>	<b>6.549.341,62</b>
<b>Total Corto Plazo</b>	<b>7.649.240,16</b>	<b>6.549.341,62</b>

Los préstamos y créditos a cobrar a largo plazo con empresas del grupo y asociadas se detallan en la Nota 7.b de la memoria.

El detalle de los créditos concedidos a corto plazo a empresas del grupo y asociadas es como sigue:

Sociedad	Tipo de Operación	Fecha de la Operación	Importe Dispuesto	Intereses devengados y pendientes de cobrar	Vencimiento
Góndolas Resort, S.L.	Crédito por importe de 1.204.394,14 euros. Euribor a 90 días + 1,25 trimestral y pagados trimestralmente.	29/12/2006	1.204.394,14	15.037,87	30/12/2008
Góndolas Resort, S.L.	Crédito por importe de 1.210.000,00€. Euribor a 90 días + 1,25 trimestral y pagados trimestralmente.	29/12/2006	1.210.000,00	14.483,57	30/12/2008
Astone, S.L.	Crédito por importe de 6.000.000 euros. Euribor a 90 días + 1,75 a tres meses, con periodos de revisión trimestrales.	29/12/2006	4.242.288,72	56.480,64	30/12/2008
Çabira, SCCL	Crédito por importe de 107.451,96 euros. Euribor a 90 días + 1,75 a tres meses, con periodos de revisión trimestrales.	11/10/2006	107.451,96	1.455,12	30/12/2008
			<b>6.764.134,82</b>	<b>87.457,20</b>	

Los intereses devengados y no vencidos de los créditos a largo plazo con empresas del grupo ascienden a 517.310,51 euros (Nota 7.b).

Figura como deudas a largo plazo con empresas del grupo los siguientes préstamos:

Entidad	Tipo de interés	Último Vencimiento	Importe Inicial	Pendiente al Cierre
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria	Euribor+1	2009	5.800.000,00	5.400.000,00
ABSVS, S.A.	Euribor+1,5	2011	11.000.000,00	5.000.000,00
<b>Total deudas a largo plazo con grupo</b>			<b>16.800.000,00</b>	<b>10.400.000,00</b>

**NOTA 13. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL**

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2007 es el siguiente, en euros:

	<b>A Cobrar</b>	<b>A Pagar</b>
Impuesto sobre el Valor Añadido	434.844,04	-
Impuesto Sociedades 2006	70.868,69	-
Impuesto Sociedades 2007	274.607,11	-
Retenciones por IRPF	-	44.579,02
Organismos de la Seguridad Social	-	7.192,46
	<b>780.319,84</b>	<b>51.771,48</b>

**Situación Fiscal**

Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta no haber sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haber transcurrido su plazo de prescripción, que es de cuatro periodos impositivos.

Al 31 de diciembre de 2007, la Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal todos los impuestos a los que está sujeta desde el ejercicio 2004 hasta el ejercicio 2007. En opinión de la Dirección de la Sociedad y de sus asesores fiscales, no existen contingencias significativas que pudieran derivarse de la revisión de los periodos abiertos a inspección.

**Impuesto sobre Sociedades**

La provisión para el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2007 recoge las estimaciones efectuadas por la Dirección de la Sociedad.

La conciliación entre el beneficio contable antes de impuestos y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	<b>Euros</b>
<b>Resultado contable del ejercicio antes del gasto en concepto de Impuesto sobre Sociedades</b>	753.838,37
<b>Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores</b>	(753.838,37)
<b>Base Imponible (Resultado Fiscal)</b>	-
<b>Cuota al 32,5% sobre la Base Imponible</b>	-
<b>Cuota Líquida</b>	-
<b>Menos: retenciones y pagos a cuenta</b>	(274.607,11)
<b>Cuota a Devolver</b>	<b>(274.607,11)</b>

Al 31 de diciembre de 2007, la Sociedad tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar, que son superiores al beneficio fiscal obtenido en el ejercicio 2007. En consecuencia, al 31 de diciembre de 2007, la Sociedad no ha registrado provisión alguna ni gasto en concepto de Impuesto sobre Sociedades.

**Bases Imponibles Negativas Pendientes de Compensar Fiscalmente**

De acuerdo con la legislación vigente, las bases imponibles negativas pueden compensarse con las positivas obtenidas en los quince ejercicios inmediatos siguientes. La Sociedad posee las siguientes bases imponibles negativas pendientes de compensar fiscalmente:

<b>Año de Origen</b>	<b>Año Límite de Deducción</b>	<b>Euros</b>
2003	2018	2.495.823,14
2004	2019	1.233.629,36
		<b>3.729.452,50</b>



**NOTA 14. INGRESOS Y GASTOS****a) Gastos de Personal**

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

	<b>Euros</b>
Sueldos y salarios	322.203,36
Indemnizaciones	18.057,83
<b>Sueldos, salarios y asimilados</b>	<b>340.261,19</b>
Seguridad Social a cargo de la empresa	65.258,06
Otros gastos sociales	10.409,57
<b>Cargas sociales</b>	<b>75.667,63</b>
<b>Total Gastos de Personal</b>	<b>415.928,82</b>

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2006, distribuido por categorías, y sexos es el siguiente:

	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>
Dirección	2	-
Administración	-	4
Técnicos	1	-
	<b>3</b>	<b>4</b>

**b) Servicios Exteriores**

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

	<b>Euros</b>
Arrendamientos y cánones	37.393,36
Servicios profesionales independientes	486.553,41
Transportes	2.018,86
Primas de seguros	1.600,60
Servicios bancarios y similares	84.634,35
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	13.009,78
Suministros	20.245,64
Otros servicios	213.705,71
<b>Total Servicios Exteriores</b>	<b>859.161,71</b>

**c) Transacciones con Empresas del Grupo y Asociadas**

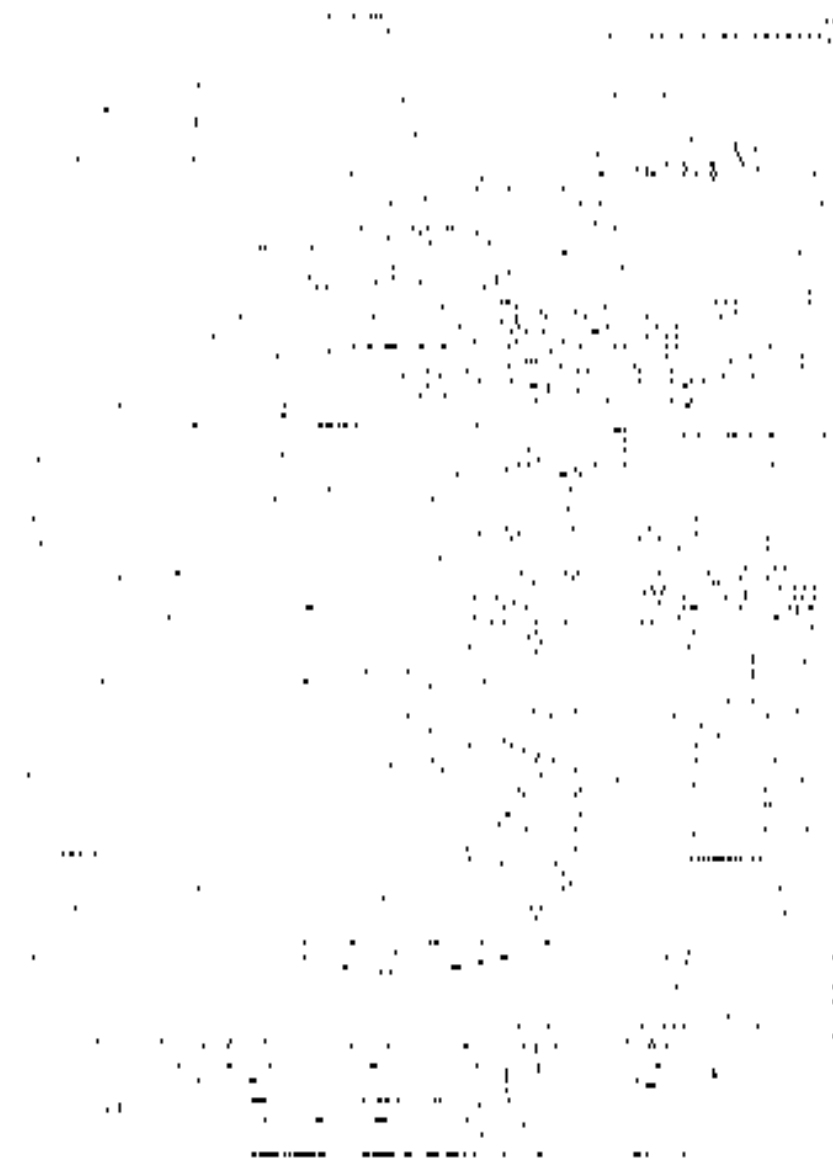
El importe de las transacciones realizadas durante el ejercicio 2007 incluidas en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta se detalla a continuación, en euros:

	<b>Servicios Prestados</b>	<b>Intereses Abonados</b>	<b>Intereses Cargados</b>
Góndolas Resort, S.L.	260.000,00	-	484.827,80
Asonc, S.L.	600.000,00	-	384.652,78
Desarrollos Helios, S.L.	-	-	166.597,95
Promo-Llar Mediación y Construcción Inmobiliaria, S.A	-	-	55.670,04
Kourtas Bussines, S.L.	-	-	12.762,14
Ockeibo Construmat, S.L.	-	-	3.642,26
G-56 Developments, S.L.U	-	-	183.932,66
Inmobiliaria Social de l'Agrupació Mutua, S.L.	-	-	342.954,23
Çabira, SCCL	-	-	6.037,20
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria	539.424,37	194.573,23	-
ABSVS, S.A.	-	400.208,23	-
	<b>1.399.424,37</b>	<b>594.781,46</b>	<b>1.641.077,06</b>

Dichas transacciones se han realizado a precios y condiciones de mercado.

**d) Importe Neto de la Cifra de Negocios**

La divulgación pública de la distribución de la cifra neta de negocios de la Sociedad, por mercados geográficos y actividades, correspondientes a su actividad ordinaria podría acarrear, dada su naturaleza estratégica, graves perjuicios a la Sociedad. En consecuencia, y al amparo de la Ley de Sociedades Anónimas, se omite dicha información.



**NOTA 15. REMUNERACIONES, PARTICIPACIONES Y SALDOS MANTENIDOS CON EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y LOS AUDITORES DE CUENTAS**

**Remuneraciones al Consejo de Administración**

Las remuneraciones devengadas durante el ejercicio 2007 por el Consejo de Administración son las siguientes:

	<b>Euros</b>
Dietas	65.000,00

**Anticipos y Créditos**

Los anticipos y créditos mantenidos con el Consejo de Administración al 31 de diciembre de 2007 son los siguientes:

	<b>Euros</b>
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria	5.800.000,00

**Otras Obligaciones**

Al 31 de diciembre de 2007, no existen compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a favor del Órgano de Administración.

**Participaciones en otras Sociedades**

En aplicación de la Ley 26/2003, de 17 de julio, en la cual se modifica la Ley de Sociedades Anónimas, se informa que los miembros del Órgano de Administración de la Sociedad no poseen participaciones en otras sociedades con el mismo, análogo o complementario objeto social.

**Remuneración a los Auditores**

El importe de los honorarios devengados por los servicios de auditoría de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2007 ha ascendido a 10.000 euros.



**NOTA 16. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE**

La Sociedad no tiene activos ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

**NOTA 17. HECHOS POSTERIORES**

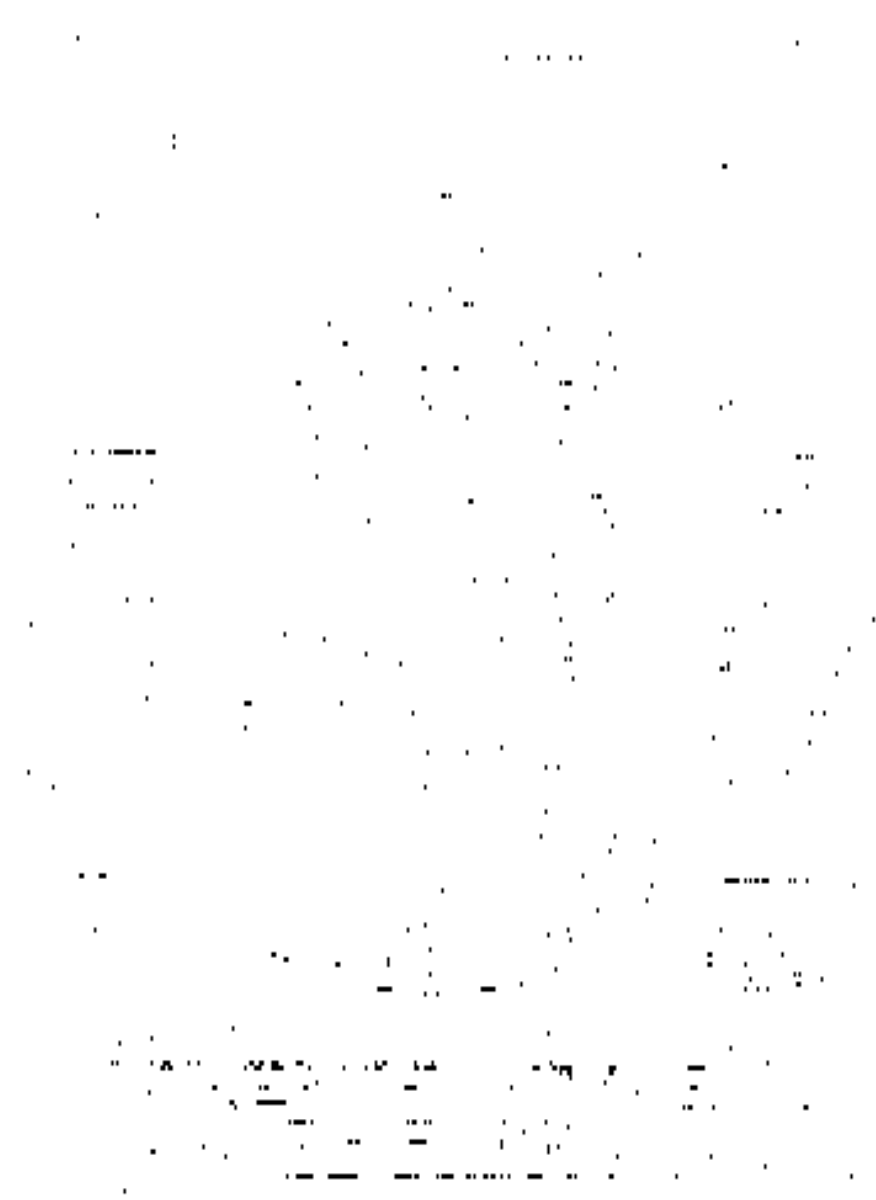
Con posterioridad al 31 de diciembre de 2007, no han acaecido hechos relevantes que afecten a las Cuentas Anuales de la Sociedad a dicha fecha.

**NOTA 18. ASPECTOS DERIVADOS DE LA TRANSICIÓN A LAS NUEVAS NORMAS CONTABLES**

Con fecha 20 de noviembre de 2007 se publicó el RD 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad (PGC), que ha entrado en vigor el día 1 de enero de 2008 y cuya aplicación es obligatoria para los ejercicios que se inicien a partir de la fecha de su entrada en vigor.

El mencionado Real Decreto establece que las primeras cuentas anuales que se elaboren conforme con los criterios contenidos en el mismo se considerarán cuentas anuales iniciales, y por lo tanto, no recogerán cifras comparativas del ejercicio anterior, si bien se permite presentar información comparativa del ejercicio anterior siempre que la misma se adapte al nuevo PGC. Adicionalmente el RD contiene diversas disposiciones transitorias en las cuales se permiten distintas opciones en la aplicación de la nueva norma contable, así como la adopción voluntaria de determinadas excepciones en dicho proceso de aplicación inicial.

Los Administradores de la sociedad están estudiando los impactos que tendrá la adaptación a la nueva normativa contable, que incluyen entre otros el análisis de las diferencias de los criterios y normas contables, la determinación de la fecha de transición que corresponde a la fecha del balance de apertura, la selección de los criterios y normas contables a aplicar en la transición que corresponde a la fecha del balance de apertura, la selección de los criterios y normas contables a aplicar en la transición y la evaluación de las necesarias modificaciones en los procedimientos y sistemas de información. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se ha terminado el proceso de análisis de la transición ni el cálculo de los efectos sobre el mencionado balance de apertura.



308904736

**AMCI HABITAT, S.A.**

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2007**

## AMCI HABITAT, S.A.

### INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2007

**AMCI Habitat, S.A.**, desde su aceptación a cotización en el segundo mercado de corros de la Bolsa de Barcelona, el 30 de diciembre de 2005 y después de dos ampliaciones de capital, sitúa los fondos propios en casi 31,5 Millones de Euros a finales de 2007, el principal socio Agrupació Mutua ha dado entrada en el capital de la empresa a otros accionistas que han querido compartir el criterio de rentabilidad para el accionista a la vez que crear valor para el mismo, esto ha hecho que la participación actual en AMCI Habitat, S.A. se haya reducido al 70% de las participaciones en el capital, cifra en la que se encuentra actualmente y con criterios estables de permanencia e implicación en su gestión.

AMCI Habitat tiene un ambicioso proyecto de crecimiento, desde su inicio a finales de 2005 la compañía ha realizado inversiones con diversidad de áreas de negocio y de localización siguiendo en todo momento los valores presentes en su constitución, todo ello con profundo respeto a las personas y su entorno, la materialización de este proyecto se ha llevado a cabo en tres ejes sobre los que pivota el mismo:

- La vivienda de protección oficial en España.
- La vivienda libre para uso habitual o 1ª residencia.
- La 2ª residencia como respuesta a la demanda vacacional en España y el mercado internacional en nuevas zonas emergentes.

#### **La vivienda de protección oficial en España**

Desde su inicio, AMCI Habitat ha estado presente en este sector, siendo congruente con el carácter social de su socio de referencia, Agrupació Mutua. Se estima que hay una demanda en España cercana a los 2 millones de viviendas de estas características como resultado del crecimiento de la población, producto de la inmigración y de la gran revalorización que ha tenido el sector de la vivienda en España en los últimos años, lo que junto con el alza del precio del dinero ha convertido a parte de la actual demanda de viviendas de 1ª residencia en insolvente o sin capacidad para acceder con seguridad y comodidad a un derecho como es el de la vivienda habitual.

AMCI Habitat posee actualmente suelo para la ejecución de cerca de 1.200 viviendas repartidas en Andalucía y Catalunya y que tiene previsto entregar en los próximos cuatro años, en el ejercicio 2008 se realizará la entrega de las primeras 170 de estas viviendas.



### **Vivienda libre para uso habitual 1ª residencia**

La demanda de vivienda habitual ya bien sea para compra o alquiler sigue siendo una necesidad básica que no escapa a los cambios de ciclo económico pero que sigue teniendo una demanda constante y sostenida. Efectos como el crecimiento de la población en nuestro país a consecuencia de la llegada de inmigración desde distintas partes del mundo, unido a los cambios sociales propios de la población del país, sostiene esta demanda con la creación de nuevos núcleos familiares.

Zonas urbanas consolidadas y sus áreas metropolitanas siguen atrayendo esta inmigración y generando nuevos hogares que entran habitualmente por el nivel más económico de las viviendas, ejerciendo un empuje hacia arriba, con lo que sus efectos llegan a toda la capa social residente, el hecho de que las familias hayan reducido el número de integrantes que conforman la unidad familiar, indica que el tamaño de la vivienda se verá reducido.

Analizando esta perspectiva futura, AMCI Habitat dispone de unas 200 viviendas que se adaptan a esta solicitud de demanda, en núcleos como Barcelona, Lleida, Palma de Mallorca, Mahon, Manlleu, etc.

Está prevista la entrega de 41 de ellas en el año 2008, y el resto entre los ejercicios 2009-2010, la mayor parte de ellas poseen ya su proyecto de edificación, esperando incorporar nuevos activos próximamente para dar respuesta a la demanda que seguro se va a generar según la previsión del crecimiento de la población.

### **La 2ª residencia como respuesta a la demanda vacacional en España y el mercado internacional en nuevas zonas emergentes**

AMCI Habitat se encuentra presente en este mercado, siendo consciente de la dificultad que en la actualidad atraviesa el sector en este país, no obstante, no hay que olvidar que España es uno de los lugares con mayor número de visitas extranjeras del mundo, su ubicación privilegiada y su climatología la convierten en el lugar escogido para las vacaciones por muchos turistas provenientes de todo el mundo. A estas condiciones de por sí naturales se unen la estabilidad política y económica, la calidad de sus servicios, entre ellos los referentes a la sanidad y el transporte, haciendo que hoy en día desde países europeos se contemple incluso la posibilidad de disponer de una vivienda en ciudades como Barcelona, Madrid o Valencia al objeto de pasar el fin de semana y otros pensando en su futura jubilación.

La compañía posee el suelo para la construcción de cerca de 900 viviendas que cumplen con las condiciones de diferenciación necesarias para no descuidar esta demanda y tiene prevista la entrega de 144 viviendas este año 2008.



En AMCI Habitat hemos detectado desde hace tiempo el interés mostrado en el mercado inmobiliario por parte de inversores internacionales que tienden a dirigir sus fondos hacia nuevos mercados emergentes en países que recientemente se han incorporado a la Comunidad Económica Europea o regiones de la zona euro que están siendo objeto de reestructuración y que están recibiendo importantes inversiones en dotaciones de infraestructuras o en su renovación, como son el caso del sur de Italia y especialmente Bulgaria, con una oferta parecida a la nuestra en cuanto al atractivo de sus montañas y sus playas, y en constante mejora de sus infraestructuras de transporte, su dinamismo la sitúa en una posición de partida inicial que hace que el binomio rentabilidad de la inversión junto a las expectativas de revalorización sea en estos casos muy atractivo.

AMCI Habitat mediante sus participadas está presente en estos mercados con suelos para la edificación en Bulgaria e Italia. En Bulgaria se han iniciado las obras de construcción de un Resort en la costa del Mar Negro, con capacidad para casi 1.000 viviendas, también se dispone de suelo para obra en Borovets, en las montañas cercanas a Sofía en concreto en Súper Borovets, estación de ski de referencia. En Italia también se iniciarán durante 2008 las obras para la construcción de 300 viviendas en el sur, en la región de Calabria con la posibilidad de construir 200 viviendas más en un futuro próximo.

Ambas zonas de expansión internacional gozan de una demanda saludable que las hace muy atractivas desde la opción del inversor, dado su potencial real de revalorización.

AMCI Habitat en el ejercicio 2007 estuvo desarrollando dos promociones de viviendas de protección oficial en Mijas y Banyoles con un total de 170 viviendas y tres promociones de viviendas libres en la Manga del Mar Menor, Montesquieu y Barcelona, con un total de 185 viviendas, lo que hace un total de 355 unidades, que tiene previsto entregar durante el año 2008, iniciándose un ciclo de entregas de viviendas de manera sistemática.

En referencia al artículo 116bis del Mercado de Valores debemos señalar que la compañía posee una sola clase de acciones y todas ellas tienen los mismos derechos económicos y políticos. AMCI Habitat no tiene ningún tipo de restricción a la transmisibilidad de acciones ni existen pactos parasociales. Está previsto en los Estatutos Sociales que para la asistencia a la Junta General es necesario 150 acciones siendo posible la asistencia por agrupación de varios accionistas. La participación significativa más importante es la de Agrupación Mutua del Comercio y la Industria con un 69,74% y Futurinvest Gestión, S.L. con un 5,40%. La compañía no tiene normas especiales para la modificación de los órganos de administración de la misma y para la modificación de sus estatutos. AMCI Habitat no ha efectuado acuerdos significativos que afecten al control de la compañía. La Sociedad no tiene concertado ningún tipo de indemnización por despidos improcedentes o por cualquier otro tipo de motivo.

El Consejo tiene autorización para constituir una autocartera de hasta un 5% de la cifra del capital social, y asimismo está autorizado a aumentar el capital social hasta un máximo de 8.386.722 € según el artículo 153.1b de la ley de Sociedades Anónimas.

## INFORMACIÓN FINANCIERA INDIVIDUAL

Las principales partidas que se reflejan en el activo demuestran el esfuerzo inversor de la sociedad individualmente, a cierre de 2006 el volumen de activos era de 23,2 MM€, y a cierre del 2007 estos han alcanzado la cifra de 69,8 MM€, el volumen de activos ha crecido el 201% durante el ejercicio 2007.

Las partidas de activo que más explican este crecimiento son:

El Inmovilizado Financiero asciende a 47,6 MM€ frente a los 21,4 MM€ del cierre del 2006. Esta partida crece en sus distintos epígrafes de inversión en participaciones societarias como en el de préstamos a compañías del grupo reflejando que Amci Habitat actúa como sociedad cabecera del mismo.

El Inmovilizado Material también crece al incorporarse un inmueble para rehabilitación sito en la C/Balmes de Barcelona hasta los 6,5 MM€, y las Existencias en 3,9MM€ por la promoción de Montesquiú.

Por lo que se refiere al Pasivo, tres son las grandes partidas que crecen:

Fondos Propios, que pasan de 9,7 MM€ en Diciembre 06 a 32,8 MM€ en Diciembre de 2007 por la ampliación de capital efectuada en el 1er. semestre del 2007.

Deuda total con empresas del Grupo que pasa de 8,4 MM€ a 16,9 MM€ y que refleja el apoyo y el compromiso que Agrupació Mutua, socio de referencia, tiene con Amci Habitat.

Deuda bancaria, que ha pasado de 3,4 MM€ a 19 MM€. Esta deuda con entidades de crédito representa el 27,2% del total pasivo, muy por debajo del estándar del sector, de esta 8,5 MM€ están vinculados a las promociones mencionadas de Balmes y Montesquiú, estando el resto distribuido en pólizas de crédito de vencimiento anual, teniendo previstas sus renovaciones en sucesivas anualidades hasta el 2009.

La compañía, como estaba previsto, no ha efectuado entrega de promociones durante el pasado ejercicio del 2007, siendo el presente ejercicio cuando se iniciará la entrega sistemática de las mismas.

Los ingresos ascienden a la cifra de 2,8 MM€ frente a los 0,9 MM€ en 2006 y se descomponen en: 1,6 MM€ de Importe neto de la cifra de negocios y 1,2 MM€ por variación de existencias. Los gastos de explotación fueron de 2,8 MM€, lo que da un Resultado de Explotación prácticamente equilibrado, con 47.204 € positivos.


El buen comportamiento de los Resultados Financieros, con una contribución positiva de 705.439 €, es lo que permite cerrar el 2007 con un Resultado positivo de 753.838 €, frente a los 169.565 € del año 2006.

OJ3904739

## FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de **AMCI HABITAT, S.A.** formula las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007 que se componen de las adjuntas hojas número OJ3904705 a OJ3904739 más los Modelos Oficiales de Balance de Situación y Cuenta de Pérdidas y Ganancias anexos.

Barcelona, 31 de marzo de 2008  
El Consejo de Administración

  
\_\_\_\_\_  
D. Félix Millet Tusell  
Presidente

\_\_\_\_\_  
D. Jordi Conejos Sancho  
Vice-presidente primero

\_\_\_\_\_  
D. Nicolás Pachán Garriz  
Vice-presidente segundo

\_\_\_\_\_  
D. Juan Carretero Muñoz  
Vocal

\_\_\_\_\_  
Dña. Isabel Cabanyes Sala  
Vocal

\_\_\_\_\_  
Dña. Montserrat Casanovas Ramón  
Vocal

\_\_\_\_\_  
Dña Mercedes Rotllán Vilalta  
Vocal

\_\_\_\_\_  
D. Carlos Masip Soler  
Vocal

**AMCI HABITAT, S.A.**

**ANEXO A LAS CUENTAS ANUALES:**

**Modelo Oficial de Balance**

**Modelo Oficial de Cuenta de Pérdidas y Ganancias**



**DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN**

**IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA**

NIF:

Denominación Social:

Domicilio Social:

Municipio:

Provincia:

Código Postal:

Teléfono:

**ACTIVIDAD**

Actividad principal:  (1)

Código CNAE:   (1)

**PERSONAL**

		EJERCICIO 2007 (2)	EJERCICIO 2006 (3)
Personal asalariado, (cifra media del ejercicio)	FIJO (4)	<input type="text" value="810100"/>	<input type="text" value="7"/>
	NO FIJO (5)	<input type="text" value="810110"/>	<input type="text" value=""/>

**PRESENTACIÓN DE CUENTAS**

Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:

Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:

Número de páginas presentadas al depósito:

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios indique la causa:

---

**UNIDADES**

Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:

Euros	<input type="text" value="999024"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Miles de euros	<input type="text" value="999025"/>	<input type="checkbox"/>

(1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, aprobada por Real Decreto 1560/1992, de 18 de diciembre (BOE de 22.12.1992).  
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (3) Ejercicio anterior.  
 (4) Para calcular el número medio de personal fijo tenga en cuenta los siguientes criterios:  
 a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos al principio y a fin del ejercicio.  
 b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.  
 c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada del año efectivamente trabajada.  
 (5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):  
 nº de personas contratadas x  $\frac{\text{nº medio de semanas trabajadas}}{52}$

NIF	A-60258704	UNIDAD
DENOMINACIÓN SOCIAL		Euros
AMCI Habitat, S.A.		999414 <input checked="" type="checkbox"/>
Espacio destinado para las firmas de los administradores		Miles
		999415 <input type="checkbox"/>

ACTIVO		EJERCICIO 2007 (2)	EJERCICIO 2006 (3)
A) ACCIONISTAS (SOCIOS) POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS	<b>110000</b>	-	-
B) INMOVILIZADO .....	<b>120000</b>	54.270.164,57	21.540.889,02
I. Gastos de establecimiento .....	<b>121000</b>	-	-
II. Inmovilizaciones inmateriales .....	<b>122000</b>	-	-
III. Inmovilizaciones materiales .....	<b>123000</b>	6.657.180,49	162.382,85
IV. Inmovilizaciones financieras .....	<b>124000</b>	47.565.298,48	21.378.526,17
V. Acciones propias .....	<b>125000</b>	47.685,60	-
VI. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo .....	<b>126000</b>	-	-
C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS .....	<b>130000</b>	-	-
D) ACTIVO CIRCULANTE .....	<b>140000</b>	16.537.567,49	1.691.239,21
I. Accionistas por desembolsos exigidos .....	<b>141000</b>	-	-
II. Existencias .....	<b>142000</b>	4.478.355,09	-
III. Deudores .....	<b>143000</b>	1.109.319,59	494.127,35
IV. Inversiones financieras temporales .....	<b>144000</b>	7.466.902,53	188.864,27
V. Acciones propias a corto plazo .....	<b>145000</b>	-	-
VI. Tesorería .....	<b>146000</b>	3.480.990,28	1.026.247,59
VIII. Ajustes por periodificación .....	<b>147000</b>	-	-
<b>TOTAL GENERAL (A + B + C + D) .....</b>	<b>100000</b>	<b>69.807.732,06</b>	<b>23.232.128,23</b>

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.  
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (3) Ejercicio anterior.

NIF A-60258704

DENOMINACIÓN SOCIAL  
AMCI Habitat S.A

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PASIVO		EJERCICIO <sub>2007</sub> (1)	EJERCICIO <sub>2006</sub> (2)
<b>A) FONDOS PROPIOS</b>	<b>210000</b>	<b>32.900.914,45</b>	<b>9.662.484,08</b>
I. Capital suscrito	211000	16.773.444,00	8.366.722,00
II. Prima de emisión	212000	15.097.873,62	1.120.003,62
III. Reserva de revalorización	213000		
IV. Reservas	214000	175.758,43	6.193,96
1. Diferencias por ajuste del capital a euros	214060		
2. Resto de reservas	214070	175.758,43	6.193,96
V. Resultados de ejercicios anteriores	215000		
VI. Pérdidas y Ganancias (beneficio o pérdida)	216000	753.830,37	169.564,50
VII. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	217000		
VIII. Acciones propias para reducción de capital	218000		
<b>B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIO</b>	<b>220000</b>		
<b>C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>230000</b>		
<b>D) ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>	<b>240000</b>	<b>17.946.851,84</b>	<b>9.232.231,06</b>
<b>E) ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	<b>250000</b>	<b>19.059.955,77</b>	<b>4.317.413,09</b>
<b>F) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS A CORTO PLAZO</b>	<b>260000</b>		
<b>TOTAL GENERAL (A + B + C + D + E + F)</b>	<b>200000</b>	<b>69.507.732,06</b>	<b>23.232.126,23</b>

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
(2) Ejercicio anterior.

NIF	4-60258704	UNIDAD (1)	Euros	999514	<input checked="" type="checkbox"/>
DENOMINACIÓN SOCIAL	AMCI Habitat. S.A.	Miles	999515	<input type="checkbox"/>	
Espacio destinado para las firmas de los administradores					

DEBE		EJERCICIO 2007 (2)	EJERCICIO 2006 (3)
<b>A) GASTOS (A.1 a A.15)</b>	<b>300000</b>	2.593.786,40	1.243.452,69
A.1. Consumos de explotación	301009	(54.329,70)	
A.2. Gastos de personal	303000	415.928,82	269.124,38
a) Sueldos, salarios y asimilados	303010	340.261,19	218.423,92
b) Cargas sociales	303020	75.667,63	50.700,46
A.3. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	304000	26.322,36	7.955,57
A.4. Variación de las provisiones de tráfico y pérdidas de créditos incobrables	305000		
A.5. Otros gastos de explotación	306000	1.168.106,82	413.360,46
<b>A.I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN (B.1-A.1-A.2-A.3-A.4-A.5)</b>	<b>301900</b>	47.204,54	250.663,62
A.6. Gastos financieros y gastos asimilados	307000	1.030.562,72	552.403,95
a) Por deudas con empresas del grupo	307010	594.781,46	452.472,43
b) Por deudas con empresas asociadas	307020		
c) Por otras deudas	307030	435.811,26	99.931,52
d) Pérdidas de inversiones financieras	307040		
A.7. Variación de las provisiones de inversiones financieras	308000		
A.8. Diferencias negativas de cambio	309000		
<b>A.II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS (B.2-B.3-A.6-A.7-A.8)</b>	<b>302900</b>	705.439,77	
<b>A.III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS (A.I+A.II-B.I-B.II)</b>	<b>303900</b>	752.644,31	169.564,00
A.9. Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	310000		
A.10. Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	311000		
A.11. Pérdidas por operaciones con acciones y obligaciones propias	312000		
A.12. Gastos extraordinarios	313000	6.165,38	578,32
A.13. Gastos y pérdidas de otros ejercicios	314000		
<b>A.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS (B.4+B.5+B.6+B.7+B.8-A.9-A.10-A.11-A.12-A.13)</b>	<b>304900</b>	1.194,06	8,50
<b>A.V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS (A.III+A.IV-B.III-B.IV)</b>	<b>305900</b>	753.838,37	169.564,50
A.14. Impuesto sobre Sociedades	315000		
A.15. Otros impuestos	316000		
<b>A.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS) (A.V-A.14-A.15)</b>	<b>306900</b>	753.838,37	169.564,50

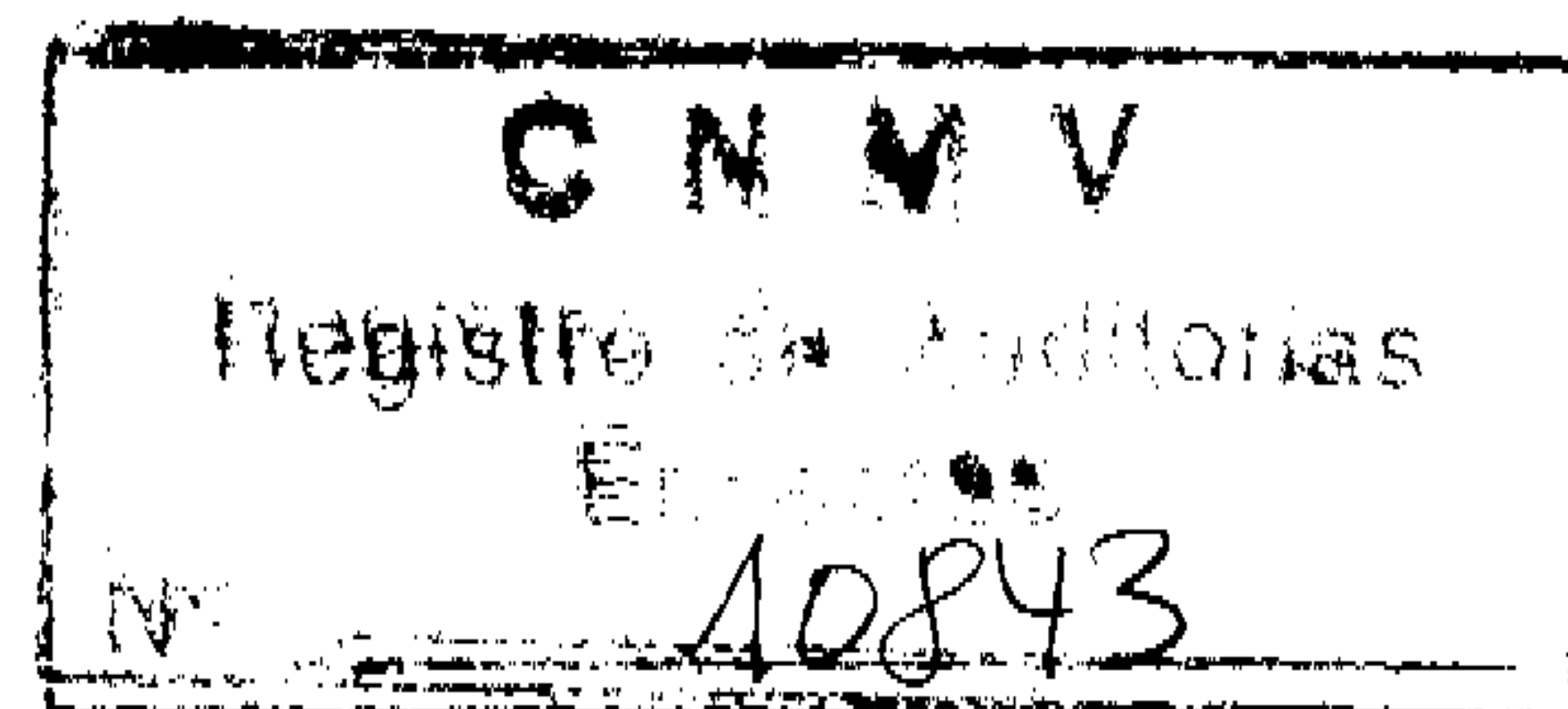
(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de pesetas. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.  
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (3) Ejercicio anterior.



NIF	A-60258704	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL	AMCI Habitat. S.A.	

HABER		EJERCICIO <sup>2007</sup> (1)	EJERCICIO <sup>2006</sup> (2)
<b>B) INGRESOS (B.1 a B.8)</b>	<b>400000</b>	3.347.624,77	1.413.017,16
B.1. Ingresos de explotación	<b>401009</b>	1.604.232,64	941.154,03
a) Importe neto de la cifra de negocios	<b>401000</b>	1.566.712,75	941.154,03
b) Otros ingresos de explotación	<b>401029</b>	37.520,09	-
<b>B.I. PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN (A.1+A.2+A.3+A.4+A.5-B.1)</b>	<b>401900</b>	-	-
B.2. Ingresos financieros	<b>402009</b>	1.736.032,49	471.276,33
a) En empresas del grupo	<b>402019</b>	1.176.777,61	397.946,95
b) En empresas asociadas	<b>402029</b>	532.924,09	-
c) Otros	<b>402039</b>	26.330,79	73.329,38
d) Beneficios en inversiones financieras	<b>402040</b>	-	-
B.3. Diferencias positivas de cambio	<b>408000</b>	-	-
<b>B.II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS (A.6+A.7+A.8-B.2-B.3)</b>	<b>402900</b>	-	91.127,62
<b>B.III. PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS (B.I+B.II-A.I-A.II)</b>	<b>403900</b>	-	-
B.4. Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	<b>409000</b>	-	-
B.5. Beneficios por operaciones con acciones y obligaciones propias	<b>410000</b>	6.534,19	-
B.6. Subvenciones de capital transferidas al resultado del ejercicio	<b>411000</b>	-	-
B.7. Ingresos extraordinarios	<b>412000</b>	825,34	586,82
B.8. Ingresos y beneficios de otros ejercicios	<b>413000</b>	-	-
<b>B.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS (A.9+A.10+A.11+A.12+A.13-B.4-B.5-B.6-B.7-B.8)</b>	<b>404900</b>	-	-
<b>B.V. PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS (B.III+B.IV-A.III-A.IV)</b>	<b>405900</b>	-	-
<b>B.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS) (B.V+A.14+A.15)</b>	<b>406900</b>	-	-

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (2) Ejercicio anterior.



**AMCI HABITAT, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES  
(GRUPO AMCI HABITAT)**

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS  
E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2007  
JUNTO CON EL INFORME DE  
AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES  
CONSOLIDADAS**

**BDO**

BDO Audiberia



**AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
(GRUPO AMCI HABITAT)**

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2007 JUNTO CON  
EL INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2007:**

Balances de Situación consolidados al 31 de diciembre de 2007 y 2006  
Cuentas de Pérdidas y Ganancias consolidadas correspondientes a los ejercicios 2007 y 2006  
Estados consolidados de ingresos y gastos reconocidos correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2007 y 2006  
Estados de flujos de efectivo consolidados correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2007 y 2006  
Memoria anual consolidada referida al ejercicio 2007

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2007**

BDO

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
(GRUPO AMCI HABITAT)

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

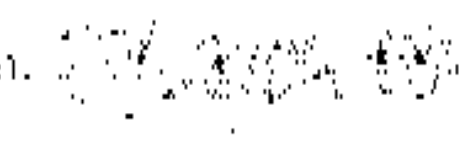


**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**A los Accionistas de **AMCI HABITAT, S.A.**

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de **AMCI Habitat, S.A.** (en adelante "la Sociedad Dominante") y **Sociedades Dependientes** (en adelante **Grupo AMCI Habitat**), que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2007, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en España, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas 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 dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos, del estado de flujos de efectivo consolidado y de la memoria de cuentas anuales consolidadas, además de las cifras del ejercicio 2007, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007. Con fecha 2 de abril de 2007 emitimos nuestro Informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006 en el que expresamos una opinión favorable.
3. **AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI Habitat)** mantiene saldos y efectiva transacciones de significación con el **Grupo Agrupació Mútua** con quien consolida sus cuentas anuales por el método de integración global.
4. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 aportan expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de **AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI Habitat)** al 31 de diciembre de 2007 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto recogidos en el estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, que guardan uniformidad con las aplicadas en el ejercicio anterior.
5. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2007, contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación del **Grupo AMCI Habitat**, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado 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 las sociedades que componen el **Grupo AMCI Habitat**.

**BDO Audiberia**Santiago Sañé Figueras  
Socio-Auditor de Cuentas

Barcelona, 4 de abril de 2008

Membre excent:  
**BDO AUDIBERIA**  
**AUDITORES, S.L.**Any 2008 N.º   
14845412El present informe és una traducció  
directa del text original en català i  
pot contenir errors de traducció.  
El text original està en català.  
Data: 12/03/2008 a les 22 de novembre  
2008

AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
(GRUPO AMCI HABITAT)

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES  
AL EJERCICIO 2007

3.3804740

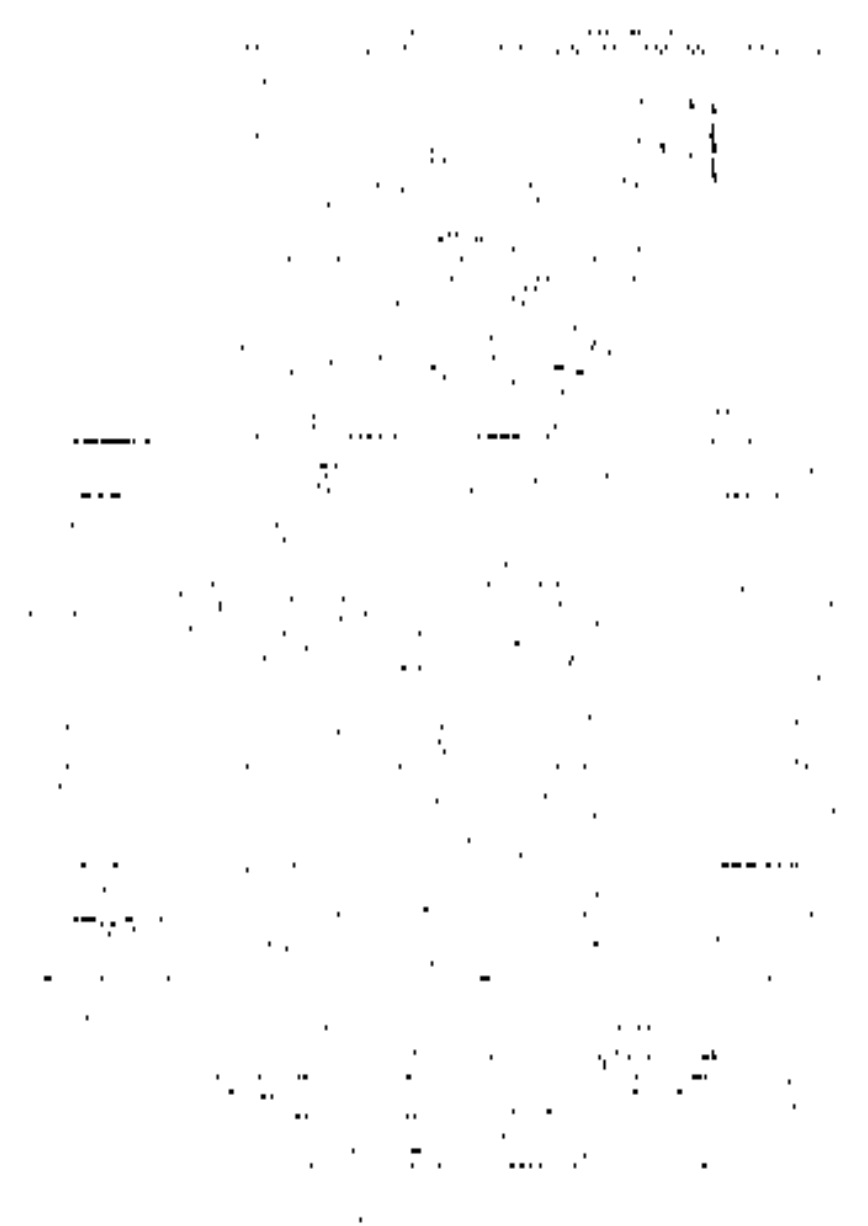
Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2007 1

**AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**(GRUPO AMCI HABITAT)**

**BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006**  
(Expresados en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>31.420.555,23</b>	<b>3.379.077,61</b>
<b>Activos Intangibles (Nota 9)</b>	<b>2.401,64</b>	<b>-</b>
Coste	3.000,00	-
Amortizaciones	(598,36)	-
<b>Inmovilizaciones materiales (Nota 10)</b>	<b>231.089,77</b>	<b>251.940,95</b>
Coste	313.080,53	310.119,44
Amortizaciones	(81.990,76)	(58.178,49)
<b>Inmuebles de inversión (Nota 11)</b>	<b>13.896.751,24</b>	<b>1.008.744,04</b>
Coste	14.051.910,66	1.042.187,64
Amortizaciones	(155.159,42)	(33.443,60)
<b>Inversiones contabilizadas por el método de la participación (Nota 12)</b>	<b>3.780.328,06</b>	<b>380.734,33</b>
Coste	3.780.328,06	380.734,33
<b>Inversiones Financieras no Corrientes (Nota 13)</b>	<b>12.692.619,25</b>	<b>1.733.594,04</b>
Coste	12.692.619,25	1.733.594,04
<b>Activos por Impuestos Diferidos (Nota 21)</b>	<b>817.365,27</b>	<b>4.064,25</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>140.736.829,85</b>	<b>99.452.612,41</b>
<b>Existencias (Nota 14)</b>	<b>123.835.348,47</b>	<b>85.780.941,60</b>
Coste	114.445.539,61	80.509.010,94
Deterioros	(973.711,45)	-
Anticipos	10.363.520,31	5.271.930,66
<b>Deudores Comerciales y otras Cuentas a Cobrar</b>	<b>7.370.566,27</b>	<b>8.473.241,44</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	224.438,81	10.000,00
Clientes empresas Grupo	74.734,90	9.013,31
Deudores varios	2.408.840,07	1.697.340,64
Activos por Impuestos Corrientes (Nota 21)	4.756.195,19	6.815.954,74
Provisiones	(93.642,70)	(59.067,25)
<b>Inversiones financieras Corrientes (Nota 15)</b>	<b>4.664.110,44</b>	<b>1.484.147,98</b>
Coste	4.664.110,44	1.484.147,98
<b>Efectivo y otros medios Equivalentes</b>	<b>4.850.277,12</b>	<b>3.653.230,91</b>
<b>Ajustes por periodificación</b>	<b>16.527,55</b>	<b>61.050,48</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>172.157.385,08</b>	<b>102.831.690,02</b>

*Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Situación Consolidado al 31 de diciembre de 2007 y 2006.*



503804701

*Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2007*

.....2

**AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**(GRUPO AMCI HABITAT)**

**BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006**

(Expresados en euros)

<b>PASIVO</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
<b>PATRIMONIO NETO (Nota 16)</b>	<b>31.349.844,25</b>	<b>11.422.903,12</b>
Capital suscrito	16.563.432,00	8.386.722,00
Reservas de la Sociedad Dominante	15.118.111,38	1.135.226,14
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	(881.028,11)	280.493,50
Pérdidas y Ganancias atribuibles a la Sociedad Dominante	(873.408,50)	943.010,10
Accionistas minoritarios	1.422.737,48	677.451,38
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>78.565.964,36</b>	<b>53.403.188,86</b>
Pasivos Financieros no Corrientes (Nota 17)	58.057.288,12	29.367.248,84
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 20)	15.075.000,00	8.432.231,06
Otros acreedores (Nota 18)	169.692,92	6.825.045,87
Pasivo por Impuestos diferidos (Nota 21)	5.263.983,32	8.778.663,09
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>62.241.576,47</b>	<b>38.005.598,04</b>
Pasivos Financieros Corrientes (Nota 17)	25.143.051,01	10.677.896,71
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 20)	6.602.052,65	70.982,09
Acreedores comerciales	26.736.038,08	20.226.932,21
Otras deudas no comerciales	3.760.434,73	7.029.787,03
Pasivos por Impuestos Corrientes (Nota 21)	740.718,17	1.752.724,09
Otras deudas	3.019.716,56	5.277.062,94
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>172.157.385,08</b>	<b>102.831.690,02</b>

*Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Situación Consolidado al 31 de diciembre de 2007 y 2006.*



**AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**(GRUPO AMCI HABITAT)**

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2007 Y 2006**

(Expresadas en euros)

	2007	2006
Ventas (Nota 22.d)	839.908,09	10.331.831,55
Aumento de existencias de productos terminados y en curso	16.929.799,08	4.603.085,72
Otros ingresos de explotación	1.314.083,74	1.541.020,36
<b>TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>19.083.790,91</b>	<b>16.475.937,63</b>
Aprovisionamientos	13.439.672,94	9.456.113,92
Gastos de personal (Nota 22.a)	538.768,28	378.709,36
Variación de las provisiones de tráfico	34.575,45	(521,60)
Gastos por deterioro	973.711,45	-
Otros gastos de explotación (Nota 22.b)	2.307.482,10	3.275.854,88
<b>TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>17.294.210,22</b>	<b>13.110.156,56</b>
<b>RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.789.580,69</b>	<b>3.365.781,07</b>
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	145.555,68	32.767,71
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.644.025,01</b>	<b>3.333.013,36</b>
Resultado Financiero Neto	(3.151.488,70)	(1.635.720,09)
Resultado de sociedades por el método de la participación (Nota 12)	(59.505,70)	(14.437,60)
<b>RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(1.566.969,39)</b>	<b>1.682.855,67</b>
Impuesto sobre Sociedades (Nota 21)	693.408,50	(729.380,32)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(873.560,89)</b>	<b>953.475,35</b>
Accionistas minoritarios	152,39	(10.465,25)
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>(873.408,50)</b>	<b>943.010,10</b>
<b>(PÉRDIDA) / BENEFICIO NETO POR ACCIÓN (EN EUROS)</b>	<b>(0,18)</b>	<b>3,00</b>

*Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Resultados Consolidada al 31 de diciembre de 2007 y 2006.*



7.330.474,3

Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2007

4

**AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
(GRUPO AMCI HABITAT)**

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE  
A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006  
(Expresados en Euros)**

	2006		Total
	Dominante	Minoritarios	
<b>RESULTADO NETO RECONOCIDO DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO</b>	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	943.010,10	10.465,25	953.475,35
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EN EL EJERCICIO</b>	<b>943.010,10</b>	<b>10.465,25</b>	<b>953.475,35</b>
	2007		Total
	Dominante	Minoritarios	
<b>RESULTADO NETO RECONOCIDO DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO</b>	<b>6.534,10</b>	-	<b>6.534,10</b>
En reserva por autocartera de la Sociedad Dominante	8.657,68	-	8.657,68
Efecto fiscal	(2.123,58)	-	(2.123,58)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(873.408,50)	(152,39)	(873.560,89)
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EN EL EJERCICIO</b>	<b>(866.874,40)</b>	<b>(152,39)</b>	<b>(867.026,79)</b>

**AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**(GRUPO AMCI HABITAT)**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS**  
**ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006**

(Expresados en Euros)

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Resultado bruto antes de impuestos y socios externos	(1.566.969,39)	1.682.855,67
Amortizaciones	145.555,68	32.767,71
Gastos por deterioro	973.711,45	-
Variación de las provisiones de tráfico	34.575,45	-
Impuesto sobre sociedades	693.408,50	(729.380,32)
<b>Recursos aplicados en las operaciones</b>	<b>280.281,69</b>	<b>986.243,06</b>
Variación en activo / pasivo corriente operativo	(25.170.639,53)	(13.367.873,35)
<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(24.890.357,84)</b>	<b>(12.381.630,29)</b>
Adquisiciones de activos fijos materiales e inmateriales	(6.679.199,81)	(82.446,04)
Adquisiciones de otras inversiones	(3.780.328,06)	(815.549,17)
Adquisiciones por combinaciones de negocio	(1.938.287,69)	-
Préstamos cedidos a empresas asociadas	(12.450.166,20)	-
Adquisiciones de instrumentos financieros derivados	(106.661,46)	-
<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO EMPLEADOS EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(24.954.643,22)</b>	<b>(897.995,21)</b>
Disposiciones de deuda financiera a largo plazo	28.690.039,28	10.363.047,40
Disposiciones de deuda con terceros	6.642.768,94	2.894.182,36
Amortizaciones de deuda con terceros a largo plazo	(6.655.352,95)	(5.531.510,71)
Ampliación de capital con desembolso de efectivo	22.364.592,00	7.840.000,00
<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE LA ACTIVIDAD DE FINANCIACIÓN</b>	<b>51.042.047,27</b>	<b>15.565.719,05</b>
<b>FLUJOS NETOS TOTALES</b>	<b>1.197.046,21</b>	<b>2.286.093,55</b>
<b>VARIACIÓN DE EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS</b>	<b>1.197.046,21</b>	<b>2.286.093,55</b>
<b>EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS INICIALES</b>	<b>3.653.230,91</b>	<b>1.367.137,36</b>
<b>EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS FINALES</b>	<b>4.850.277,12</b>	<b>3.653.230,91</b>

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2007 y 2006.

**AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**(GRUPO AMCI HABITAT)**

**MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2007**

**NOTA 1. CONSTITUCIÓN, ACTIVIDAD Y RÉGIMEN LEGAL DE LA SOCIEDAD DOMINANTE DEL GRUPO**

**a) Constitución y Domicilio Social**

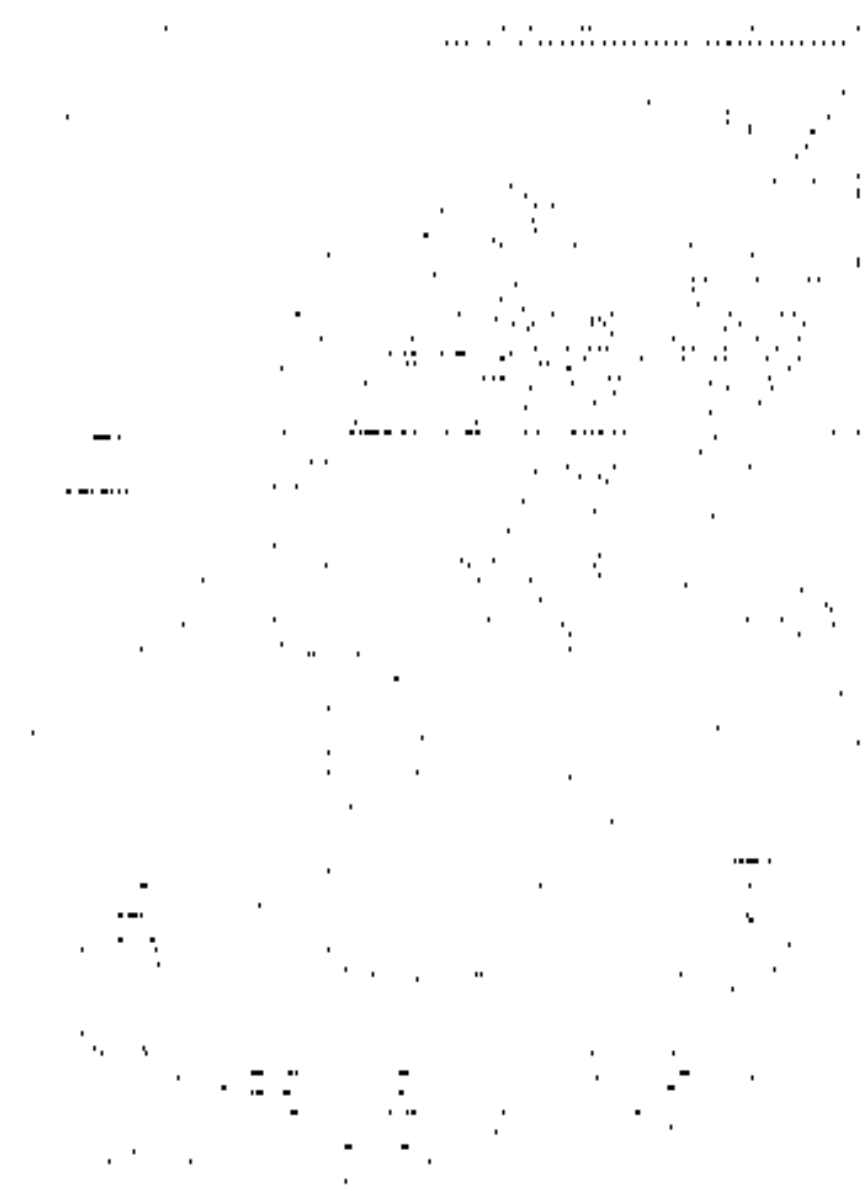
AMCI HABITAT, S.A., (en adelante “la Sociedad”), fue constituida en Barcelona el 14 de enero de 1993, bajo la denominación de Cartergrup BJP, S.A. En fecha 30 de junio de 2005, cambió dicha denominación a Amci Promoció y Habitatge, S.A por acuerdo de la junta general de la compañía, en fecha 30 de junio de 2005, elevado a público mediante escritura otorgada el 18 de julio de 2005 ante el Notario de Barcelona Don Tomás Giménez Duart. Cambió dicha denominación por la actual por acuerdo de la junta general de la compañía, en fecha 27 de junio de 2007, elevado a público mediante escritura otorgada el 13 de julio de 2007 ante el Notario de Barcelona Doña Almudena Santiago Charlán. Su domicilio actual se encuentra en la Avda. Gran Vía de les Corts Catalanes, 619, Ático 1ª, de Barcelona.

**b) Actividad de la Sociedad Dominante**

El objeto social de la Sociedad hasta el ejercicio 2005 lo constituía la promoción, constitución, adquisición, compra, permuta, venta, inversión, explotación, gestión y administración de sociedades dedicadas a la explotación y/o gestión de centros médicos hospitalarios, equipamientos sanitarios, socio-sanitarios y sociales, así como cualquier otra actividad relacionada con el mencionado objeto social. Dicho objeto social fué cambiado en fecha 18 de julio de 2005 por el actual, que comprende la realización de la actividad inmobiliaria que comprende la adquisición, urbanización, edificación, venta, explotación, gestión y administración de inmuebles, así como la formulación de todo tipo de proyectos y estudios de investigación y desarrollo, rentabilidad y asesoramiento en lo referente al objeto social, todo ello por cuenta propia o ajena. Así como la adquisición, tenencia, administración, enajenación de toda clase de títulos, valores mobiliarios, activos financieros, derechos, cuotas o participaciones en empresas individuales o sociales, todo ello por cuenta propia, excluyendo la intermediación y dejando a salvo la legislación propia del Mercado de Valores y de las Instituciones de Inversión Colectiva.

**c) Régimen Legal**

La Sociedad Dominante se rige por sus estatutos sociales y por la vigente Ley de Sociedades Anónimas.



138904766

#### d) Acciones Cotizadas

A partir del 30 de diciembre del 2005 las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el segundo mercado de la Bolsa de Barcelona. Su cotización al 31 de diciembre de 2007 (última del ejercicio 2007) fue de 10,40 euros y la de la fecha actual es de 9,95 euros.

#### NOTA 2. SOCIEDADES DEL GRUPO

Las Sociedades del **Grupo AMCI HABITAT** se dedican a la promoción inmobiliaria y a la explotación de inmuebles, y otros negocios relacionados con los anteriores.

A efectos de presentación de estas Cuentas Anuales Consolidadas, las sociedades que integran el **Grupo AMCI HABITAT**, así como los respectivos porcentajes de participación y el método de consolidación aplicado, son los que se detallan a continuación:

<b>Sociedad</b>	<b>Porcentaje de Participación</b>	<b>Método de Consolidación Aplicado</b>
<b>Sociedades del grupo integradas y que ya pertenecían al Grupo en el ejercicio 2006</b>		
Góndolas Resort, S.L. (Sociedad Unipersonal) (*)	100,00	Integración global
Asone, S.L.	80,00	Integración global
Inmobiliària Social de l'Agrupació Mútua, S.L. (**)	50,00	Integración proporcional
Desarrollos Helios, S.L.	68,00	Integración global
<b>Altas en perímetro de consolidación durante el ejercicio 2007</b>		
Promo-llar Mediación y Construcción Inmobiliària, S.A. (Sociedad Unipersonal)	100,00	Integración global
AMCI Habitat Mediterráneo, S.L.	60,00	Integración global
Residencial Mediterráneo Europa, S.L.	45,00	Método de la participación
G 56 Developments, S.L.U.	42,00	Método de la participación

(\*) Durante el ejercicio 2007 absorbió a su participada Urbanización las Góndolas, S.A. (Sociedad Unipersonal).

(\*\*) En el ejercicio anterior se consolidaba bajo el método de la participación.



Promo-llar Mediación y Construcción Inmobiliaria, S.A. es cabecera del subgrupo de sociedades que se indican a continuación:

Sociedad	Porcentaje de Participación
Ockeibo Construmat, S.L. (Sociedad Unipersonal)	100%
Kourtas Business, S.L. (Sociedad Unipersonal)	100%
Gerencia y desarrollo Empresarial, S.L. (Sociedad Unipersonal)	100%
SMM Trader's 2006, S.L. (Sociedad Unipersonal)	100%

Respecto al ejercicio 2006 ha sufrido baja del perímetro de consolidación la sociedad que a continuación se detalla, por haberse vendido la participación con anterioridad al 31 de diciembre de 2007:

Sociedad	Porcentaje de Participación	Método de Consolidación Aplicado
Veneziola, S.L. (Sociedad Unipersonal)	100%	Integración Global

Una breve descripción de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2007, es la que se indica a continuación:

#### **Góndolas Resort, S.L. (Sociedad Unipersonal)**

Su objeto social consiste en la construcción, promoción y venta de toda clase de edificaciones, tanto libres como de protección oficial. Su domicilio social se encuentra en el local bajo del edificio Génova de la Urbanización Las Góndolas, sito en Gran Vía, sin número, de La Manga del Mar Menor, San Javier, Murcia.

#### **Asonc, S.L.**

Su objeto social consiste en la adquisición, construcción, promoción, administración y disposición en general de bienes inmuebles, así como la urbanización y parcelación de terrenos, ya sea por cuenta propia o de terceros. Su domicilio actual se encuentra en Gran Vía de les Corts Catalanes, número 619, ático de Barcelona.

#### **Inmobiliària Social de l'Agrupació Mútua, S.L.**

Su objeto social consiste en la construcción en general, por cuenta propia o ajena, de toda clase de obras; la promoción de viviendas, sean libres o de protección oficial, locales comerciales, oficinas, garajes y naves industriales; la urbanización, parcelación, explotación y promoción de terrenos. Su domicilio social se encuentra en Gran Vía de les Corts Catalanes, número 619, ático de Barcelona.



**Desarrollos Helios, S.L.**

Su objeto social consiste en compra, promoción, urbanización, construcción, arrendamiento y venta de toda clase de inmuebles así como la gestión y administración integral de tales actividades, así como cualquier otra actividad relacionada con el mencionado objeto social. Su domicilio actual se encuentra en Plaza Santa Catalina, número 1, Murcia.

**Promo-llar Mediación y Construcción Inmobiliaria, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Su objeto social consiste en la compraventa de fincas rústicas y urbanas, su parcelación, urbanización, promoción y construcción, así como cualquier otra actividad relacionada con el mencionado objeto social. Su domicilio actual se encuentra en Gran Vía de les Corts Catalanes 619, Ático 1ª, de Barcelona.

Posee las siguientes participaciones:

- **Ockeibo Construmat, S.L. (Sociedad Unipersonal):** Su actividad consiste en la adquisición, enajenación, administración y explotación, por cualquier título de viviendas, edificios, locales, naves industriales, solares, terrenos y demás bienes inmuebles, así como la reforma, promoción y construcción de todo tipo de inmuebles, así como cualquier otra actividad relacionada con el mencionado objeto social. Su domicilio actual se encuentra en Gran Vía de les Corts Catalanes 619, Ático 1ª, de Barcelona.
- **Kourtas Business, S.L. (Sociedad Unipersonal):** Su actividad consiste en la adquisición, enajenación, administración y explotación, por cualquier título de viviendas, edificios, locales, naves industriales, solares, terrenos y demás bienes inmuebles, así como la reforma, promoción y construcción de todo tipo de inmuebles, así como cualquier otra actividad relacionada con el mencionado objeto social. Su domicilio actual se encuentra en Gran Vía de les Corts Catalanes Nº 619, Ático 1ª, Barcelona.
- **Gerencia y Desarrollo Empresarial, S.L. (Sociedad Unipersonal):** Su actividad consiste en actividad, negocio y promoción inmobiliaria, así como cualquier otra actividad relacionada con el mencionado objeto social. Su domicilio actual se encuentra en Gran Vía de les Corts Catalanes 619, Ático 1ª, de Barcelona.
- **SMM Trader's 2006, S.L. (Sociedad Unipersonal):** Su actividad consiste en la compraventa, gestión, administración y promoción de bienes inmuebles, construidos directamente o por medio de terceros, y la construcción de todo tipo de obras públicas y privadas, así como cualquier otra actividad relacionada con el mencionado objeto social. Su domicilio actual se encuentra en Gran Vía de les Corts Catalanes Nº 619. Ático 1ª, de Barcelona.

**G 56 developments S.L.U.**

Su objeto social es la compra, constitución y acondicionamiento de bienes inmuebles con el fin de su posterior venta; la prestación en alquiler de bienes inmuebles y los equipos técnicos adjuntos para necesidades administrativas, comerciales y para viviendas: prestación de cada tipo de servicios relacionados con el diseño, construcción, el mantenimiento y la manutención de los bienes inmuebles; prestación de servicios de consultoría y todo tipo de servicios relativos a la dirección de propiedad inmobiliaria. Su domicilio social se encuentra en la calle Pozitano 9, edificio administrativo 1, entre b oficina 2 de la ciudad de Sofía, Bulgaria.

**Residencial Mediterráneo Europa, S.L.**

Su objeto social es la promoción, construcción, rehabilitación de toda clase de obras, urbanizaciones, edificios y construcciones. La adquisición, tenencia y disfrute, administración, explotación, enajenación de toda clase de fincas, rústicas o urbanas, cualquiera que fuera su naturaleza. Su domicilio social se encuentra sobre la Avda. Sabino Arana 14-16, de Bilbao.

**AMCI Habitat Mediterráneo, S.L.**

Su actividad consiste en la actividad inmobiliaria que comprende la adquisición, urbanización, edificación, venta, explotación, gestión, arrendamiento no financieros y administración de inmuebles, así como cualquier otra actividad relacionada con el mencionado objeto social. Su domicilio actual se encuentra en la Avda. Gran Vía de les Corts Catalanes 619, Ático 1ª, de Barcelona.

**NOTA 3. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS****a) Principios contables**

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo AMCI HABITAT del ejercicio 2007 han sido formuladas por los Administradores, en reunión del Consejo de Administración celebrada el día 31 de marzo de 2008, de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, "NIIF"), según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo.

Estas cuentas anuales muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2007, y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos y de los flujos de efectivo consolidado, que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.





103904750

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 del **Grupo AMCI HABITAT** han sido preparadas a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad y por las restantes entidades integradas en el Grupo. Cada sociedad prepara sus cuentas anuales siguiendo los principios y criterios contables en vigor en el país en el que realiza las operaciones por lo que en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios para adecuarlos a las NIIF.

#### **b) Presentación de las Cuentas Anuales**

De acuerdo con la normativa legal vigente en materia contable, las cuentas anuales consolidadas se presentan expresadas en euros.

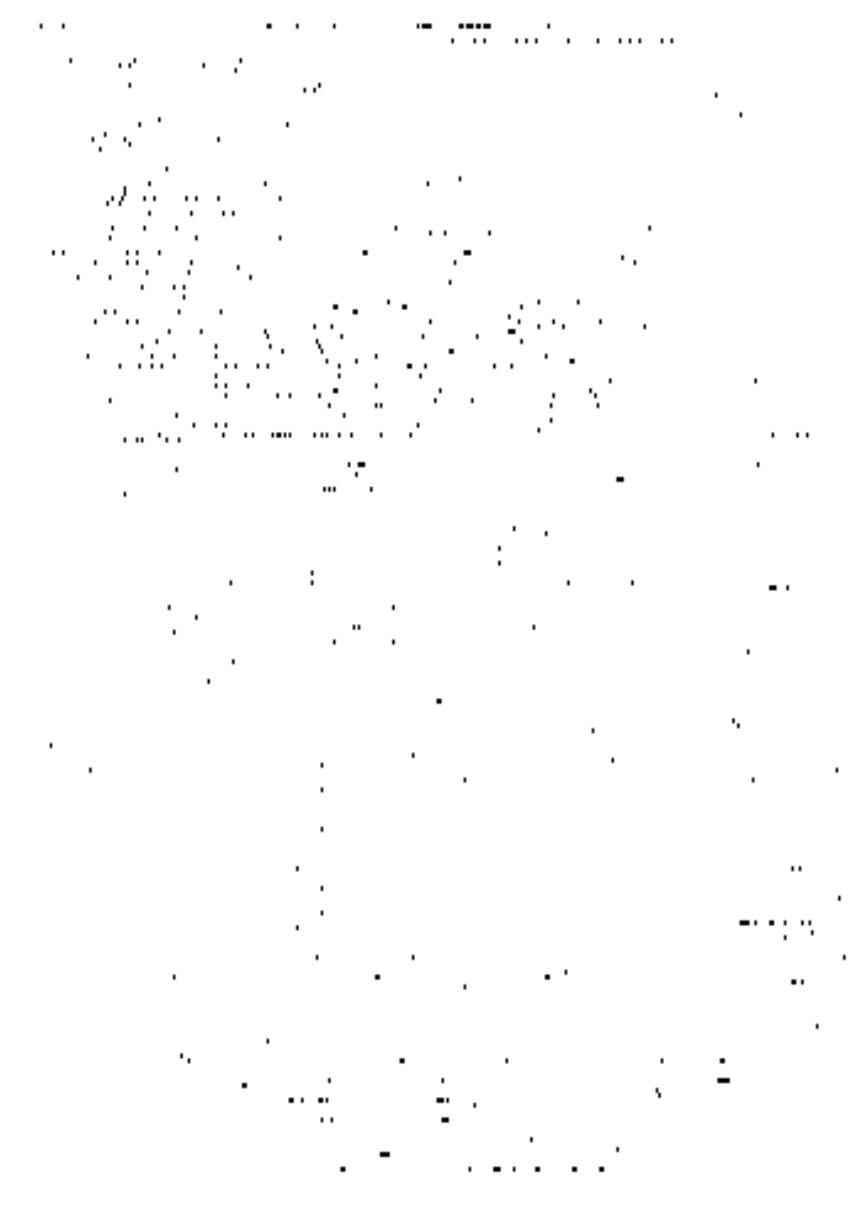
#### **c) Principios de Consolidación**

Las sociedades dependientes se consolidan por el método de integración global, integrándose en los estados financieros consolidados la totalidad de sus activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo una vez realizados los ajustes y eliminaciones correspondientes de las operaciones intra-grupo. Son sociedades dependientes aquellas en las que la sociedad dominante controla la mayoría de los derechos de voto o, sin darse esta situación, tiene facultad para dirigir las políticas financieras y operativas de las mismas.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

La consolidación de las operaciones de la sociedad dominante y de las sociedades dependientes consolidadas se ha efectuado siguiendo los siguientes principios básicos:

- En la fecha de adquisición, los activos, pasivos y pasivos contingentes de la sociedad filial son registrados a valor de mercado. En el caso de que exista una diferencia positiva entre el coste de adquisición de la sociedad filial y el valor de mercado de los activos y pasivos de la misma, correspondientes a la participación de la matriz, esta diferencia es registrada como fondo de comercio. En el caso de que la diferencia sea negativa, ésta se registra con abono a la Cuenta de Resultados Consolidados.
- El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades dependientes consolidadas por integración global se presenta, respectivamente, en los epígrafes "Patrimonio neto - De accionistas minoritarios" del Balance de Situación Consolidado y "Resultado del ejercicio de accionistas minoritarios" de la Cuenta de Resultados Consolidada.



- Todos los saldos y transacciones entre las sociedades consolidadas por integración global se han eliminado en el proceso de consolidación.
- Las participaciones en sociedades sobre las que el Grupo ejerce el control conjuntamente con otra sociedad o en las que posee una influencia significativa se registran siguiendo el método de participación. Con carácter general, la influencia significativa se presume en aquellos casos en los que el Grupo posee una participación superior al 20%. El método de participación consiste en registrar la participación en el Balance de Situación por la fracción de su patrimonio neto que representa la participación del Grupo en su capital una vez ajustado, en su caso, el efecto de las transacciones realizadas con el Grupo, más las plusvalías tácitas que correspondan al fondo de comercio pagado en la adquisición de la sociedad.

#### **d) Información financiera por segmentos**

Un segmento del negocio es un grupo de activos y operaciones encargados de suministrar productos o servicios sujetos a riesgos y rendimientos diferentes a los de otros segmentos del negocio. Un segmento geográfico está encargado de proporcionar productos o servicios en un entorno económico concreto sujeto a riesgos y rendimientos diferentes a los de otros segmentos que operan en otros entornos económicos.

La Dirección del Grupo no considera relevante proporcionar información por segmentos de negocio, ya que existe un segmento único dedicado a la promoción inmobiliaria.

Un segmento geográfico se basa en la localización física de los activos del Grupo. Las ventas a clientes externos informados en los segmentos geográficos están basadas en la localización de los clientes. Las Sociedades del Grupo que consolidan por el método de la integración global operan únicamente en territorio español, por lo cual la Dirección del mismo no considera relevante proporcionar información para distintos segmentos geográficos.

#### **e) Comparación de la información**

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2006 que se incluyen a efectos comparativos, también han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea de forma consistente con las aplicadas en el ejercicio 2007. En consecuencia, son comparables y homogéneas las cifras del ejercicio 2006 con las del ejercicio 2007.



003604762

#### **NOTA 4. NORMAS DE VALORACIÓN**

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2007, han sido las siguientes:

##### **a) Inmovilizaciones Materiales**

El inmovilizado material se encuentra registrado al coste de adquisición o a su coste de producción al que se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realizan, con el mismo criterio de valoración, menos la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada.

La amortización del inmovilizado material se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimados de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	<b>Porcentaje Anual</b>	<b>Años de Vida Útil Estimados</b>
Utillajes	12	8,33
Otras instalaciones	12	8,33
Mobiliario	10	10
Equipos para proceso de información	33,33	3

El importe en libros de un elemento de inmovilizado material se da de baja en cuentas:

- (a) Por su enajenación o disposición por otra vía; o
- (b) Cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso, enajenación o disposición por otra vía.

La pérdida o ganancia surgida al dar de baja un elemento de inmovilizado material se incluye en el resultado del ejercicio cuando la partida se da de baja en cuentas.



La pérdida o ganancia derivada de la baja en cuentas de un elemento de inmovilizado material, se determina como la diferencia entre el importe neto obtenido por su enajenación o disposición por otra vía, si existe, y el importe en libros del elemento.

El valor residual y la vida útil de un activo se revisan, como mínimo, al término de cada ejercicio anual y, si las expectativas difieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizan como un cambio en una estimación contable.

Cuando se realiza una inspección general, su coste se reconoce en el importe en libros del elemento de inmovilizado material como una sustitución, siempre y cuando se cumplan las condiciones para su reconocimiento.

Los importes contabilizados se revisan para analizar su posible deterioro cuando los eventos o cambios en las circunstancias indican que dicho importe no puede ser recuperado.

#### **b) Inmuebles de inversión**

Los inmuebles de inversión se encuentran registrados al coste de adquisición o a su coste de producción al que se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realizan, con el mismo criterio de valoración, menos la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los inmuebles de inversión, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Después del reconocimiento inicial, el Grupo contabiliza sus inversiones inmobiliarias según el modelo del coste, excepto aquéllas que cumplan los criterios para ser clasificadas como mantenidas para la venta, en cuyo caso, son valorados al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costes de venta, produciéndose el cese de la amortización de dichos activos, además de presentarse por separado en el Balance y por tanto, se contabilizan por su coste de adquisición menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada.

La amortización de los inmuebles de inversión se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimados de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	<b>Porcentaje Anual</b>	<b>Años de Vida Útil Estimados</b>
Construcciones	3	33,33

Se realizan transferencias a, o de, inversiones inmobiliarias cuando, y sólo cuando, existe un cambio en su uso, que se ha evidenciado por:

- El inicio de la ocupación por parte del propietario, en el caso de una transferencia de una inversión inmobiliaria a una instalación ocupada por el dueño;
- El inicio de un desarrollo con intención de venta, en el caso de una transferencia de una inversión inmobiliaria a inmovilizado material;
- El fin de la ocupación por parte del dueño, en el caso de la transferencia de una instalación ocupada por el propietario a una inversión inmobiliaria;
- El inicio de una operación de arrendamiento a un tercero, en el caso de una transferencia de inmovilizado material a inversiones inmobiliarias; o el fin de la construcción o desarrollo, en el caso de una transferencia de un inmueble en curso de construcción o desarrollo a inversiones inmobiliarias.

Una inversión inmobiliaria se da de baja en cuentas cuando se enajena o cuando la inversión inmobiliaria queda permanentemente retirada de uso y no se esperan beneficios económicos futuros de su enajenación o disposición por otra vía.

Las pérdidas o ganancias resultantes del retiro, enajenación o disposición por otra vía de una inversión inmobiliaria, se determinan como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el importe en libros del activo, y se reconocen en el resultado del ejercicio en que tenga lugar el retiro, la enajenación o la disposición por otra vía.

Las compensaciones de terceros por causa de inversiones inmobiliarias que hayan deteriorado su valor, se hayan perdido o abandonado, se reconocen en el resultado del ejercicio cuando dicha compensación es exigible.

Para la transferencia de inversiones inmobiliarias a inmuebles ocupados por el dueño o a existencias, el coste del inmueble a efectos de contabilizaciones posteriores, es el valor razonable en la fecha del cambio de uso.

En el caso que el Grupo termine la construcción o desarrollo de una inversión inmobiliaria auto construida, cualquier diferencia entre el valor razonable del inmueble a esa fecha y su importe en libros anterior, se reconoce en el resultado del ejercicio.

### **c) Activos Intangibles**

Se valoran inicialmente por su coste. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible se contabilizará por su coste menos la amortización acumulada (en caso de vida útil finita) y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Los activos intangibles generados internamente no se capitalizan y, por tanto, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias el mismo ejercicio en que se incurren.

Las vidas útiles de los activos intangibles pueden ser finitas o indefinidas.

El importe amortizable de un activo intangible con una vida útil finita, se distribuye sobre una base sistemática a lo largo de su vida útil. La amortización comienza cuando el activo esta disponible para su utilización, es decir, cuando se encuentra en la ubicación y condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la dirección. La amortización cesa en la fecha más temprana entre aquella en que el activo se clasifique como mantenido para la venta (o se incluya en un grupo enajenable de elementos que se clasifique como disponible para la venta), y la fecha en que el activo sea dado de baja en cuentas. El método de amortización utilizado refleja el patrón de consumo esperado, por parte del Grupo, de los beneficios económicos futuros derivados del activo. Si este patrón no puede ser determinado de forma fiable, se adopta el método lineal de amortización. El cargo por amortización de cada período se reconoce en el resultado del ejercicio.

Tanto el periodo como el método de amortización utilizados para un activo intangible con vida útil finita se revisan, como mínimo, al final de cada ejercicio. Si la nueva vida útil esperada difiere de las estimaciones anteriores, se cambia el periodo de amortización para reflejar esta variación. Si se ha experimentado un cambio en el patrón esperado de generación de beneficios económicos futuros por parte del activo, el método de amortización se modificará para reflejar estos cambios. Los efectos de estas modificaciones en el periodo y en el método de amortización, se tratan como cambios en las estimaciones contables.





0000000000

#### **d) Pérdidas por Deterioro de Activos**

El Grupo evalúa, en cada fecha de cierre del balance, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. Si existe tal indicio, o bien se requiere efectuar la prueba anual de deterioro de algún activo, el Grupo efectúa una estimación del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo es el valor mayor entre el valor razonable del activo o unidad generadora de efectivo menos sus costes de venta asociados y su valor de uso y viene determinado para activos individuales a no ser que no genere entradas de efectivo independientes de otros activos o grupos de activos.

Si el valor contabilizado de un activo excede su valor recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce su valor hasta su importe recuperable.

El Grupo considera que la mejor evidencia del valor razonable de un activo menos los costes de venta es la existencia de un precio, dentro de un compromiso formal de venta, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua, ajustado por los costes incrementales directamente atribuibles a la enajenación o disposición por otra vía del activo.

Si no existiera un compromiso formal de venta, pero el activo se negocia en un mercado activo, el Grupo toma como valor razonable del activo menos los costes de venta el precio comprado de mercado del activo, menos los costes de enajenación o disposición por otra vía. Cuando no se dispone del precio comprador corriente, el precio de la transacción más reciente proporciona la base adecuada para estimar el valor razonable del activo menos los costes de venta, siempre que no se hayan producido cambios significativos en las circunstancias económicas, entre la fecha de la transacción y la fecha en la que se realiza la estimación.

Si no existe ni un acuerdo firme de venta ni un mercado activo, el valor razonable menos los costes de venta se calcula a partir de la mejor información disponible para reflejar el importe que el Grupo podría obtener, en la fecha del balance, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, una vez deducidos los costes de enajenación o disposición por otra vía. Para determinar este importe, la entidad considerará el resultado de las transacciones recientes con activos similares en el mismo sector, siempre que el valor razonable del activo menos los costes de venta no reflejen una venta forzada, salvo que la dirección se vea obligada a vender inmediatamente.

Los costes de enajenación o disposición por otra vía, diferentes de aquéllos que ya hayan sido reconocidos como pasivos, se deducen al calcular el valor razonable menos los costes de venta.

Para estimar el valor en uso, el Grupo prepara las provisiones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes aprobados por los Administradores de la Sociedad. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones disponibles de ingresos y costes de las Unidades Generadoras de Efectivo utilizando las provisiones sectoriales, la experiencia del pasado y las expectativas futuras.

Estos flujos se descuentan para calcular su valor actual a una tasa, antes de impuestos, que recoge el coste de capital del negocio y del área geográfica en que se desarrolla. Para su cálculo se tiene en cuenta el coste actual del dinero y las primas de riesgo utilizadas de forma general entre los analistas para el negocio y zona geográfica.

El Grupo revela, para cada clase de activos, el importe de las pérdidas por deterioro del valor reconocidas en el resultado del ejercicio, así como la partida o partidas de la cuenta de resultados en las que tales pérdidas por deterioro del valor están incluidas.

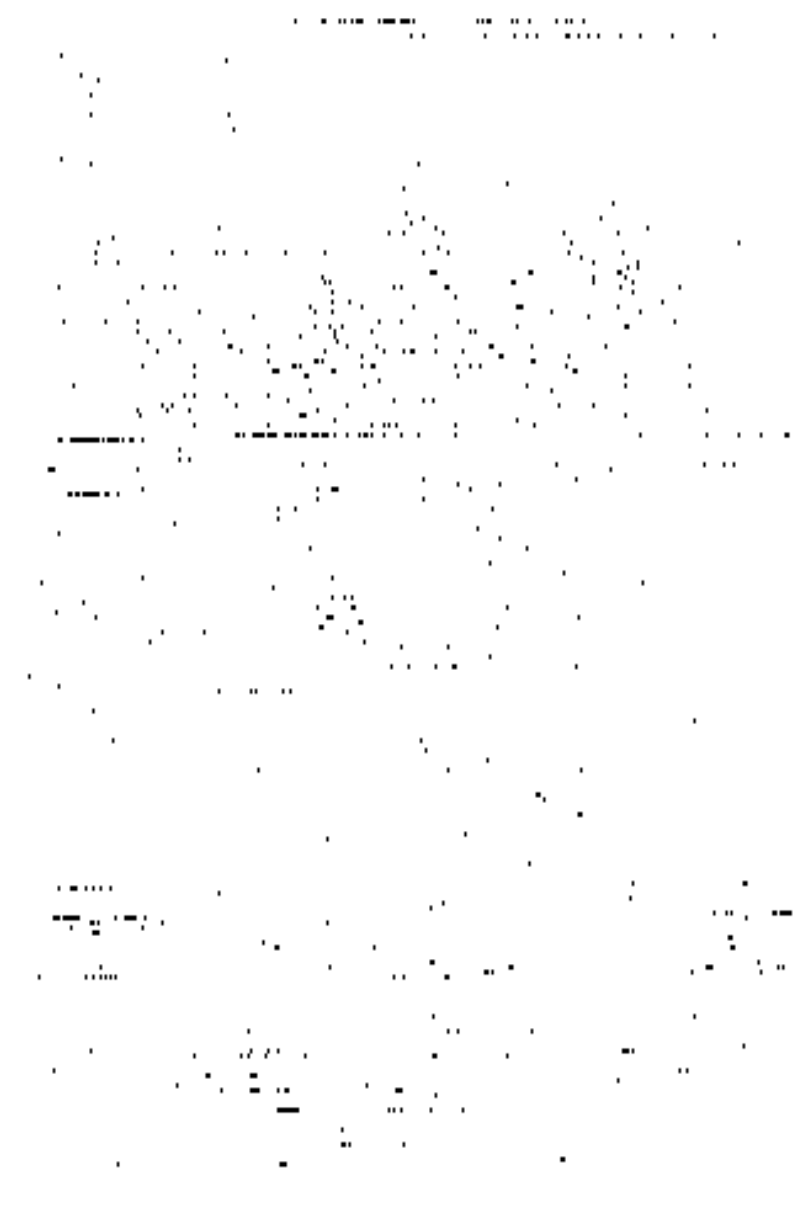
El Grupo evalúa, en cada fecha del balance, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro del valor reconocida, en ejercicios anteriores, para un activo, ya que no existe o podría haber disminuido. Si existe tal indicio, el Grupo estima de nuevo el importe recuperable del activo.

El Grupo revierte la pérdida por deterioro del valor reconocida en ejercicios anteriores para un activo, si, y sólo si, se produce un cambio en las estimaciones utilizadas, para determinar el importe recuperable del mismo, desde que se reconoció la última pérdida por deterioro. Si este fuera el caso, se aumenta el importe en libros del activo hasta que alcance su importe recuperable.

El importe en libros de un activo, incrementado tras la reversión de una pérdida por deterioro del valor, no excede al importe en libros que podría haberse obtenido (neto de amortización) si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo en ejercicios anteriores.

Después de haber reconocido una reversión de la pérdida por deterioro del valor, los cargos por amortización del activo se ajustan para los ejercicios futuros, con el fin de distribuir el importe en libros revisado del activo menos su eventual valor residual, de una forma sistemática a lo largo de su vida útil restante.





63893-758

### c) Instrumentos Financieros

El Grupo clasifica sus instrumentos financieros, ya sean permanentes o temporales, excluidas las inversiones contabilizadas por el método de participación y las mantenidas para la venta, en cuatro categorías:

- **Préstamos y cuentas a cobrar y deudas y cuentas a pagar:**
  - **Préstamos y cuentas a cobrar:** Se registran a su coste amortizado, correspondiendo éste básicamente al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar.
  - **Deudas y cuentas a pagar:** Se registran generalmente por el efectivo recibido, neto de los costes incurridos en la transacción. En períodos posteriores, estas obligaciones se valoran a su coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.
- **Inversiones a mantener hasta su vencimiento:** Aquellas que el Grupo tiene intención y capacidad de conservar hasta su finalización, y que también son contabilizadas a su coste amortizado.
- **Instrumentos financieros registrados a valor razonable:** Las operaciones realizadas por **Grupo AMCI Habitat** con derivados financieros se adecuan a la política de gestión de riesgos descrita en la Nota 5 de la presente memoria. La información financiera relativa a derivados financieros se presenta de acuerdo a la NIC 32 y 39, siendo su tratamiento contable el siguiente:
  1. **Costes de la transacción:** Se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el momento en que se reconoce el derivado si es de cobertura o cuando se incurran si es especulativo.
  2. **Los derivados de cobertura se valoran por su valor de mercado a la fecha de contratación:** Las variaciones posteriores en el valor de mercado se registran de la siguiente forma en función de si son o no eficientes y del tipo de cobertura:

Se consideran derivados de cobertura eficientes aquellos para los que el resultado del test de efectividad sobre los mismos se encuentra en el rango del 80 al 125%. Para aquellos derivados que resultan no eficientes por encontrarse fuera del rango mencionado, las variaciones posteriores en el valor de mercado se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Para aquellos derivados que resultan eficientes, las variaciones posteriores en el valor de mercado se registran como sigue en función del tipo de cobertura:

**i. Cobertura de flujos de caja:**

El riesgo a cubrir es la exposición a cambios en el valor de transacciones a realizar altamente probables de tal forma que existan sobre las mismas una evidencia razonable sobre su cumplimiento en el futuro, atribuible a un riesgo concreto.

La pérdida o ganancia en el instrumento de cobertura se registra por la parte no eficiente en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, mientras que la parte eficiente se reconoce directamente en el Patrimonio neto del Balance de situación consolidado. El importe diferido en el Patrimonio neto no se reconoce en la cuenta de resultados hasta que las pérdidas o ganancias de las operaciones cubiertas se registren en resultados o hasta la fecha de vencimiento de las operaciones.

**ii. Cobertura de valor razonable de activos o pasivos reconocidos en el balance de situación consolidado:**

El riesgo a cubrir es la exposición a cambios en el valor de un activo o un pasivo reconocido en el balance, una parte de dicho activo o pasivo que sea atribuible a un riesgo concreto o compromisos en firme sobre transacciones a realizar.

La pérdida o ganancia en el instrumento de cobertura, así como la pérdida o ganancia producida en el activo o pasivo cubierto, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas.

**3. Operaciones especulativas:** Las pérdidas o ganancias se registran en la cuenta de resultados consolidada.



013904738

- **Inversiones disponibles para la venta:** Son el resto de inversiones que no encajan dentro de las tres categorías anteriores, viniendo a corresponder casi en su totalidad a inversiones financieras en capital. Estas inversiones figuran en el Balance de Situación Consolidado por su valor razonable cuando es posible determinarlo de forma fiable. En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas, normalmente el valor de mercado no es posible determinarlo de forma fiable por lo que, cuando se da esta circunstancia, se valoran por su coste de adquisición o por un importe inferior si existe evidencia de su deterioro. Las variaciones del valor razonable, netas de su efecto fiscal, se registran con cargo o abono al epígrafe "Patrimonio neto: reserva por evaluación de activos y pasivos no realizados", hasta el momento en que se produce la enajenación de estas inversiones, en el que el importe acumulado en este epígrafe referente a dichas inversiones es imputado íntegramente a la Cuenta de Resultados Consolidada. En caso de que el valor razonable sea inferior al coste de adquisición, la diferencia se registra directamente en la Cuenta de Resultados Consolidada.

Las compras y ventas de activos financieros instrumentadas mediante contratos convencionales se contabilizan utilizando el método de la fecha de negociación.

#### **f) Existencias**

El capítulo "Terrenos y Solares" incluye aquéllos sobre los cuales aún no se ha iniciado la construcción, así como los que forman parte de las obras que se encuentran pendientes de finalización. Una vez éstas se hallan finalizadas, son transferidos, junto con el coste de la construcción, al epígrafe "Edificios Construidos". Se hallan valorados a su coste de adquisición con inclusión de los gastos de urbanización y planificación, así como otros directamente relacionados.

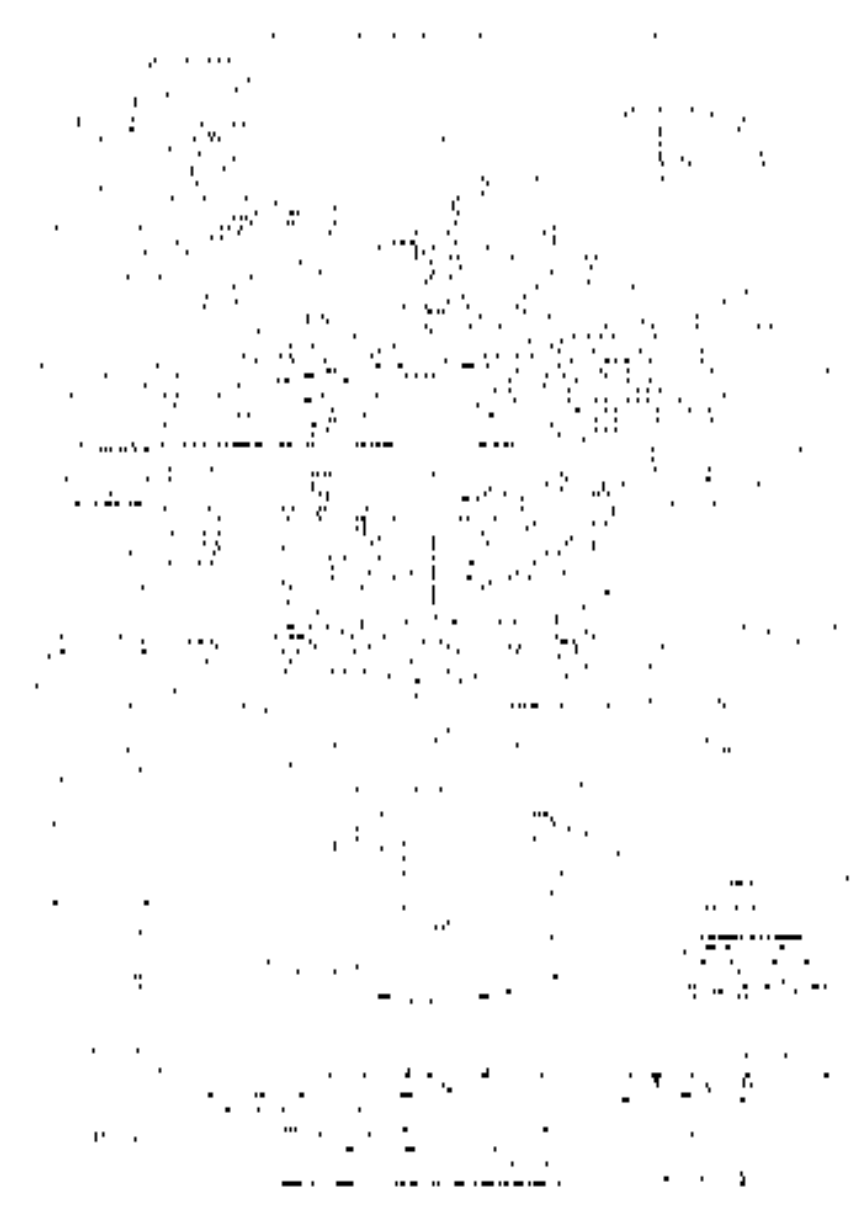
Las "Obras en Curso" y los "Edificios Construidos" incluyen los costes incurridos en la promoción, adquisición y construcción de las promociones no terminadas y terminadas, respectivamente, al cierre del ejercicio.

El Grupo activa como mayor coste de la construcción, los intereses de los préstamos recibidos destinados a la financiación de las promociones hasta la finalización de las mismas.

#### **g) Deudores Comerciales y Otras Cuentas a Cobrar**

Los otros activos, que generalmente presentan un período de cobro inferior al año, se contabilizan por el importe original de la factura o recibo menos cualquier provisión efectuada en caso de morosidad. La provisión se efectúa en caso de que exista evidencia objetiva de que el Grupo no podrá cobrar su importe. Si el activo se considera definitivamente incobrable, se procede a darlo de baja de cuentas.





018984731

La provisión para insolvencias de deudores a 31 de diciembre de 2007 se ha estimado en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a dicha fecha. Durante el ejercicio 2007 el Grupo ha registrado una provisión neta de 34.575,45 euros. Dicha provisión cubre, de forma razonable, las pérdidas que puedan producirse por la no recuperación total o parcial de las deudas mantenidas.

Asimismo se incluyen en el presente epígrafe los activos por impuestos corrientes y otras cuentas a cobrar.

#### **h) Efectos Descontados en Entidades Financieras**

El importe de los efectos descontados en entidades financieras pendientes de vencimiento al 31 de diciembre de 2007 asciende a 100.999,72 euros. Se muestra el pasivo correspondiente en el epígrafe "Pasivos Financieros", en el Balance de Situación Consolidado adjunto (Nota 17).

#### **i) Acciones Propias**

Si el Grupo readquiere sus instrumentos de patrimonio propio, el importe de las "acciones propias" se deduce del patrimonio. No se reconoce ninguna pérdida o ganancia en el resultado del ejercicio derivada de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio del Grupo. Estas acciones propias pueden ser adquiridas y poseídas por la Sociedad Dominante o por otros miembros del grupo consolidado. La contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el patrimonio.

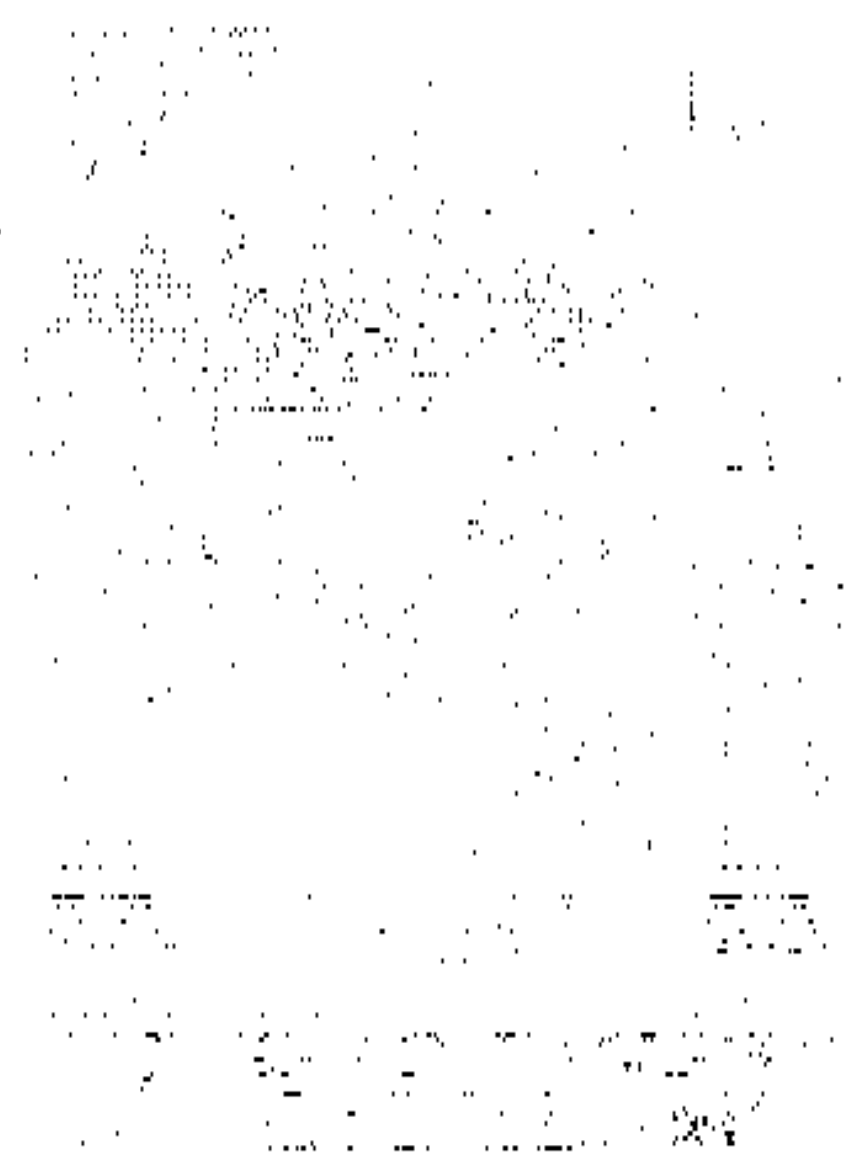
#### **j) Clasificación de los Saldos según sus Vencimientos**

La clasificación entre corriente y no corriente se realiza teniendo en cuenta el plazo previsto para el vencimiento, enajenación o cancelación de las obligaciones y derechos de las sociedades. Se considera no corriente cuando es superior a doce meses contado a partir de la fecha de cierre del ejercicio.

#### **k) Ingresos y Gastos**

El Grupo de Sociedades sigue el criterio de contabilizar los ingresos por venta, y sus correspondientes costes, en el momento de la elevación a público del correspondiente contrato de compraventa.

En el caso de ventas de activos en construcción, las cantidades percibidas se consideran "Anticipos de Clientes" hasta el momento de la entrega del bien. El importe de los "Anticipos de Clientes" recibidos al 31 de diciembre de 2007 ascendía a 4.960.405,42 euros, que representaban compromisos de ventas, y figuran en el epígrafe de "acreedores comerciales".



036904762

El resto de los ingresos y gastos se reconocen contablemente en función del criterio de devengo, con independencia del flujo monetario o financiero que se derive de ellos.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aún las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidas.

#### **l) Indemnizaciones por Despidos**

De acuerdo con la legislación laboral vigente, las sociedades del grupo estarían obligadas a indemnizar a sus empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. Al 31 de diciembre de 2007, las Direcciones de las sociedades consideran que no se van a producir situaciones anormales de despido en el futuro, por lo que el Balance de Situación Consolidado adjunto no recoge provisión alguna por este concepto.

#### **m) Provisión para Pensiones y Obligaciones Similares**

Las sociedades consolidadas no tienen contraída con su personal ninguna obligación en materia de complementos futuros de pensiones, por lo que el Balance de Situación Consolidado no incluye provisión alguna por este concepto.

#### **n) Empresas del Grupo, Asociadas y Vinculadas**

Los saldos a cobrar y a pagar mantenidos con empresas del grupo, asociadas y vinculadas, que no han sido objeto de consolidación, se han mostrado de forma separada en el Balance de Situación Consolidado adjunto.

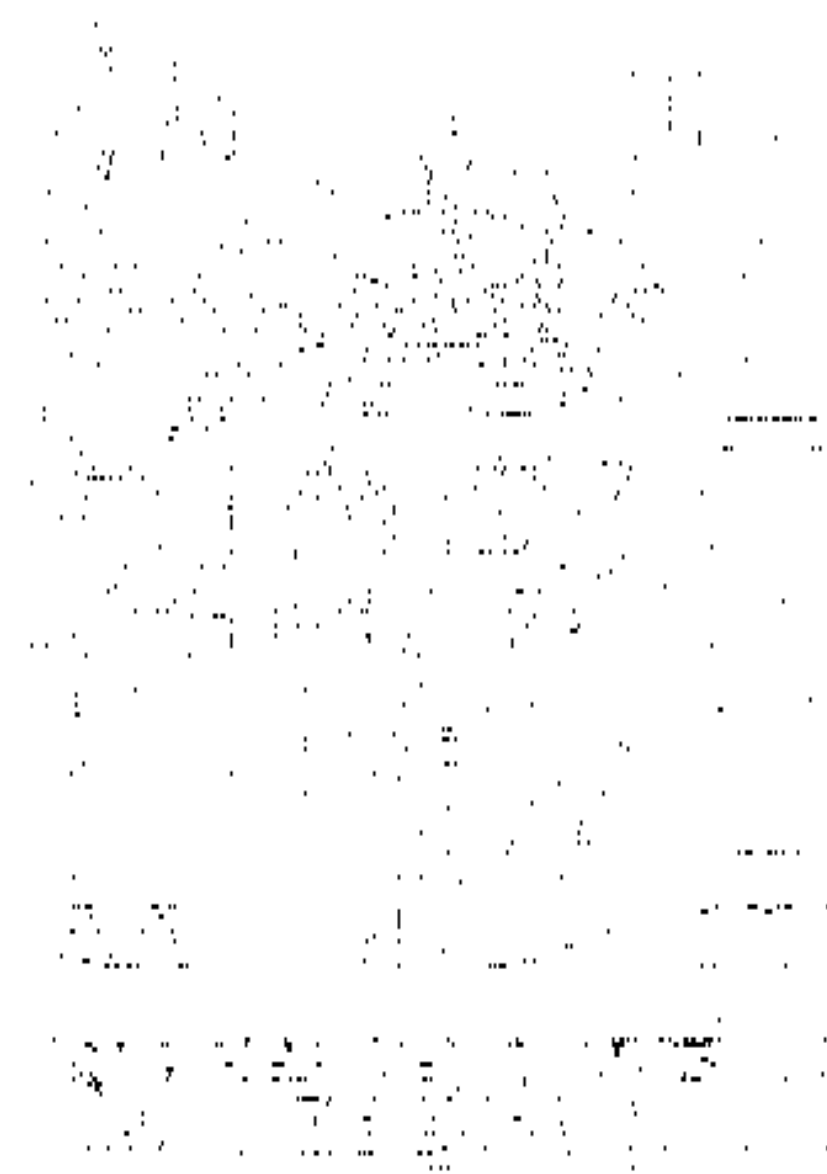
#### **o) Impuestos**

##### **Impuesto sobre Sociedades**

El impuesto sobre sociedades se registra en la Cuenta de Resultados Consolidada o en las cuentas de patrimonio neto del Balance de Situación Consolidado en función de donde se hayan registrado las ganancias o pérdidas que lo hayan originado. Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos, y su base fiscal generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo que se calculan utilizando las tasas fiscales que se espera que estén en vigor cuando los activos y pasivos se realicen.

Las variaciones producidas en el ejercicio en los impuestos diferidos de activo o pasivo que no provengan de combinaciones de negocios se registran en la Cuenta de Resultados Consolidada o directamente en las cuentas de patrimonio del Balance de Situación Consolidado, según corresponda.





313804786

Los activos por impuestos diferidos se reconocen únicamente cuando se espera disponer de ganancias fiscales futuras suficientes para recuperar las deducciones por diferencias temporarias.

Las deducciones de la cuota originadas por hechos económicos acontecidos en el ejercicio minoran el gasto devengado por impuesto sobre sociedades, salvo que existan dudas sobre su realización, en cuyo caso no se reconocen hasta su materialización efectiva, o correspondan a incentivos fiscales específicos, en cuyo caso se registran como subvenciones.

Al 31 de diciembre de 2007, han sido efectuados por parte de los Administradores de las sociedades los cálculos necesarios para determinar el Impuesto sobre Sociedades devengado correspondiente a los beneficios obtenidos en el ejercicio anual terminado en dicha fecha y que asciende a un ingreso de 693.408,50 euros (Nota 21).

El ingreso consolidado por Impuesto sobre sociedades se ha obtenido por la adición de los gastos e ingresos por dicho concepto de cada una de las sociedades consolidadas, y los mismos se han calculado sobre los beneficios / pérdidas económicos individuales, corregidos con los criterios fiscales, y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables.

Debido a los cambios habidos en la legislación fiscal española, el tipo esperado sobre el impuesto de beneficios ha pasado del 32,5% al 30%. Debido a este cambio se ha procedido a modificar, en el ejercicio anterior, el tipo impositivo aplicado a los saldos de impuestos anticipados y diferidos que figuran en los balances de situación individuales de las sociedades que conforman el grupo.

#### **p) Beneficio por acción**

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del período atribuible a la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias de la misma en circulación durante dicho período, sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad Dominante en poder del Grupo.

El Grupo no ha realizado ningún tipo de operación que suponga un beneficio por acción diluido diferente del beneficio básico por acción.

#### **q) Estados de flujos de efectivo**

En los estados de flujos de efectivo, utilizando el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

- Flujos de efectivo: Entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Grupo, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

#### **r) Efectivo y Otros Medios Equivalentes**

El efectivo comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

A efectos del estado consolidado de flujos de caja, la tesorería y activos equivalentes son los definidos en el párrafo anterior.

#### **NOTA 5. GESTIÓN DEL RIESGO**

El Grupo está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión.

Los principios básicos definidos por el Grupo en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con las normas de buen gobierno corporativo.
- Cumplir estrictamente con todo el sistema normativo español en lo que hace referencia a Inmobiliarias Constructoras.

#### **Riesgo de tipo de interés**

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

Dependiendo de las estimaciones del **Grupo AMCI HABITAT** y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos.

La estructura de riesgo financiero al 31 de diciembre de 2007 diferenciando entre riesgo referenciado a tipo de interés fijo y protegido, y riesgo referenciado a tipo de interés variable, una vez considerados los derivados contratados, es la siguiente:

	<b>Posición neta</b>
Tipo de interés fijo o protegido	6.000.000,00
Tipo de interés variable	5.000.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>11.000.000,00</b>

Los tipos de interés de referencia de la deuda contratada por las sociedades del **Grupo AMCI HABITAT** son, fundamentalmente, el Euribor.

### **Riesgo de liquidez**

El Grupo mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un período que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y de capitales.

### **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito del Grupo es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección del Grupo en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

El Grupo no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito, estando la exposición distribuida entre un gran número de contrapartes y clientes.



**NOTA 6. RESPONSABILIDAD DE LA INFORMACIÓN Y ESTIMACIONES REALIZADAS**

La información contenida en estas Cuentas Anuales Consolidadas es responsabilidad del Consejo de Administración del Grupo.

En la preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección del Grupo para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en dichas Cuentas Anuales Consolidadas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de los mismos.
- La vida útil de los activos materiales e intangibles.
- Las hipótesis empleadas para el cálculo del valor razonable de los instrumentos financieros.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de preparación de estas Cuentas Anuales Consolidadas, sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas anuales consolidadas futuras.

**NOTA 7. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS**

La Dirección del Grupo no presenta información financiera por áreas geográficas al estar la oferta de servicios concentrada básicamente en territorio español. Los negocios operativos están organizados y dirigidos de acuerdo con la naturaleza del servicio correspondiente al segmento inmobiliario, el cual es el único tipo de negocio en el que opera el grupo.

El segmento inmobiliario se dedica a la realización de la actividad inmobiliaria que comprende la adquisición, urbanización, edificación, venta, explotación, gestión y administración de inmuebles, así como la formulación de todo tipo de proyectos y estudios de investigación y desarrollo, rentabilidad y ascensoramiento en lo referente al objeto social, todo ello por cuenta propia o ajena.

Al 31 de diciembre de 2007 los estados contables del grupo presentan la información financiera referida solo al segmento inmobiliario y no comprenden otros segmentos.



**NOTA 8. COMBINACIONES DE NEGOCIO**

El Grupo ha adquirido a lo largo del presente ejercicio las siguientes participaciones:

Nombre	Actividad	Domicilio	Porcentaje Adquirido	Fecha Adquisición
Subgrupo Promo-llar Mediación y Construcción Inmobiliaria, S.A.	Promoción y construcción	Gran Via de les Corts Catalanes Nº 619, Ático 1ª, Barcelona.	100%	3 de agosto de 2007

Las compras efectuadas durante el ejercicio 2007 fueron efectuadas de la siguiente manera, en euros:

Compras	Subgrupo Promo-llar Mediación y Construcción Inmobiliaria, S.A.
Pagos efectuados	1.938.287,69
<b>Subtotal de Compras</b>	<b>1.938.287,69</b>
Valor razonable de los activos adquiridos	1.792.414,45
<b>Pérdidas por combinaciones de negocio</b>	<b>145.873,24</b>

El valor razonable y el importe en libros de los activos y pasivos identificables a la fecha de adquisición, en euros, ascendió a:

Importes reconocidos a fecha de adquisición	Importes en libros	Valor razonable	Revalorización
Caja y equivalentes a caja	171.465,38	171.465,38	-
Propiedades, plantas y equipos	820,51	820,51	-
Inmuebles de inversión	40.342,00	40.342,00	-
Intangibles	3.000,00	3.000,00	-
Inversiones financieras corrientes	2.338.242,50	2.338.242,50	-
Stocks	21.989.252,04	23.659.686,84	1.670.434,80
Cuentas a cobrar	1.466.248,96	1.466.248,96	-
Impuestos diferidos	(901.484,94)	(1.402.615,38)	(501.130,44)
Cuentas a pagar	(955.932,10)	(955.932,10)	-
Prestamos recibidos	(21.692.203,71)	(21.692.203,71)	-
Otras cuentas por pagar	(1.836.640,55)	(1.836.640,55)	-
<b>Activos netos adquiridos</b>	<b>623.110,09</b>	<b>1.792.414,45</b>	<b>1.169.304,36</b>



362864768

### NOTA 9. ACTIVOS INTANGIBLES

El detalle y movimiento de este epígrafe a lo largo del ejercicio 2007 es el siguiente, en euros:

<b>Descripción:</b>	<b>Marcas</b>
<b>Importe Neto a 1 de Enero de 2007</b>	-
Adquisiciones por Combinaciones de Negocio	3.000,00
<b>Subtotal coste a 31 de Diciembre de 2007</b>	<b>3.000,00</b>
Amortizaciones	(598,36)
<b>Subtotal amortización acumulada a 31 de Diciembre de 2007</b>	<b>(598,36)</b>
Importe Bruto a 31 de Diciembre de 2007	3.000,00
Amortización Acumulada y Pérdida por deterioro a 31 de Diciembre de 2007	(598,36)
<b>Importe Neto a 31 de Diciembre de 2007</b>	<b>2.401,64</b>

Al 31 de diciembre de 2007 no existen elementos totalmente amortizados.

**NOTA 10. INMOVILIZACIONES MATERIALES**

El detalle y movimiento de este epígrafe a lo largo del ejercicio 2006 y 2007 es el siguiente, en euros:

Descripción:	Utillaje	Mobiliario	Otras instalaciones	Otro inmovilizado material	Equipos proceso de información	Total
Importe Bruto a 1 de enero de 2006	3.107,24	125.510,59	-	99.055,57	-	227.673,40
Amortización Acumulada y Pérdida por deterioro a 1 de enero de 2006	(1.763,14)	(35.002,26)	-	-	-	(36.765,40)
<b>Importe Neto a 1 de Enero de 2006</b>	<b>1.344,10</b>	<b>90.508,33</b>	<b>-</b>	<b>99.055,57</b>	<b>-</b>	<b>190.908,00</b>
Altas	-	3.747,75	55.584,62	-	23.113,67	82.446,04
<b>Subtotal coste a 31 de Diciembre de 2006</b>	<b>-</b>	<b>3.747,75</b>	<b>55.584,62</b>	<b>-</b>	<b>23.113,67</b>	<b>82.446,04</b>
Amortizaciones	(372,87)	(12.873,72)	(4.513,36)	-	(3.653,14)	(21.413,09)
<b>Subtotal amortización acumulada a 31 de Diciembre de 2006</b>	<b>(372,87)</b>	<b>(12.873,72)</b>	<b>(4.513,36)</b>	<b>-</b>	<b>(3.653,14)</b>	<b>(21.413,09)</b>
Importe Bruto a 31 de Diciembre de 2006	3.107,24	129.258,34	55.584,62	99.055,57	23.113,67	310.119,44
Amortización Acumulada y Pérdida por deterioro a 31 de Diciembre de 2006	(2.136,01)	(47.875,98)	(4.513,36)	-	(3.653,14)	(58.178,49)
<b>Importe Neto a 31 de Diciembre de 2006</b>	<b>971,23</b>	<b>81.382,36</b>	<b>51.071,26</b>	<b>99.055,57</b>	<b>19.460,53</b>	<b>251.940,95</b>
Altas	-	290,00	-	-	3.167,78	3.457,78
Bajas	-	(1.500,00)	-	-	-	(1.500,00)
Adquisiciones por Combinaciones de Negocio	-	-	-	-	1.003,31	1.003,31
<b>Subtotal coste a 31 de Diciembre de 2007</b>	<b>-</b>	<b>(1.210,00)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.171,09</b>	<b>2.961,09</b>
Amortizaciones	(372,87)	(12.961,50)	(4.446,72)	(250,83)	(6.467,58)	(24.499,50)
Bajas en amortización acumulada	-	870,03	-	-	-	870,03
Adquisiciones por Combinaciones de Negocio	-	-	-	-	(182,80)	(182,80)
<b>Subtotal amortización acumulada a 31 de Diciembre de 2007</b>	<b>(372,87)</b>	<b>(12.091,47)</b>	<b>(4.446,72)</b>	<b>(250,83)</b>	<b>(6.650,38)</b>	<b>(23.812,27)</b>
Importe Bruto a 31 de Diciembre de 2007	3.107,24	128.048,34	55.584,62	99.055,57	27.284,76	313.080,53
Amortización Acumulada y Pérdida por deterioro a 31 de Diciembre de 2007	(2.508,88)	(59.967,45)	(8.960,08)	(250,83)	(10.303,52)	(81.990,76)
<b>Importe Neto a 31 de Diciembre de 2007</b>	<b>598,36</b>	<b>68.080,89</b>	<b>46.624,54</b>	<b>98.804,74</b>	<b>16.981,24</b>	<b>231.089,77</b>

Al 31 de diciembre de 2007 no existen elementos totalmente amortizados.



038904773

**NOTA 11. INMUEBLES DE INVERSIÓN**

El detalle y movimiento de este epígrafe a lo largo del ejercicio 2006 y 2007 es el siguiente, en euros:

<b>Descripción:</b>	<b>Terrenos y Construcciones</b>
Importe Bruto a 1 de enero de 2006	341.218,67
Amortización Acumulada y Pérdida por deterioro a 1 de enero de 2006	(23.207,04)
<b>Importe Neto a 1 de Enero de 2006</b>	<b>318.011,63</b>
Trasposos de existencias	700.968,97
<b>Subtotal coste a 31 de Diciembre de 2006</b>	<b>700.968,97</b>
Amortizaciones	(10.236,56)
<b>Subtotal amortización acumulada a 31 de Diciembre de 2006</b>	<b>(10.236,56)</b>
Importe Bruto a 31 de Diciembre de 2006	1.042.187,64
Amortización Acumulada y Pérdida por deterioro a 31 de diciembre de 2006	(33.443,60)
<b>Importe Neto a 31 de Diciembre de 2006</b>	<b>1.008.744,04</b>
Altas	6.675.742,03
Adquisiciones por Combinaciones de Negocio	41.600,00
Trasposos	5.239.968,79
Variación en el perímetro de Consolidación	1.052.412,20
<b>Subtotal coste a 31 de Diciembre de 2007</b>	<b>13.009.723,02</b>
Amortizaciones	(120.457,82)
Adquisiciones por Combinaciones de Negocio	(1.258,00)
<b>Subtotal amortización acumulada a 31 de Diciembre de 2007</b>	<b>(121.715,82)</b>
Importe Bruto a 31 de Diciembre de 2007	14.051.910,66
Amortización Acumulada y Pérdida por deterioro a 31 de Diciembre de 2007	(155.159,42)
<b>Importe Neto a 31 de Diciembre de 2007</b>	<b>13.896.751,24</b>

Al 31 de diciembre de 2007 no existen elementos totalmente amortizados.





6J3894771

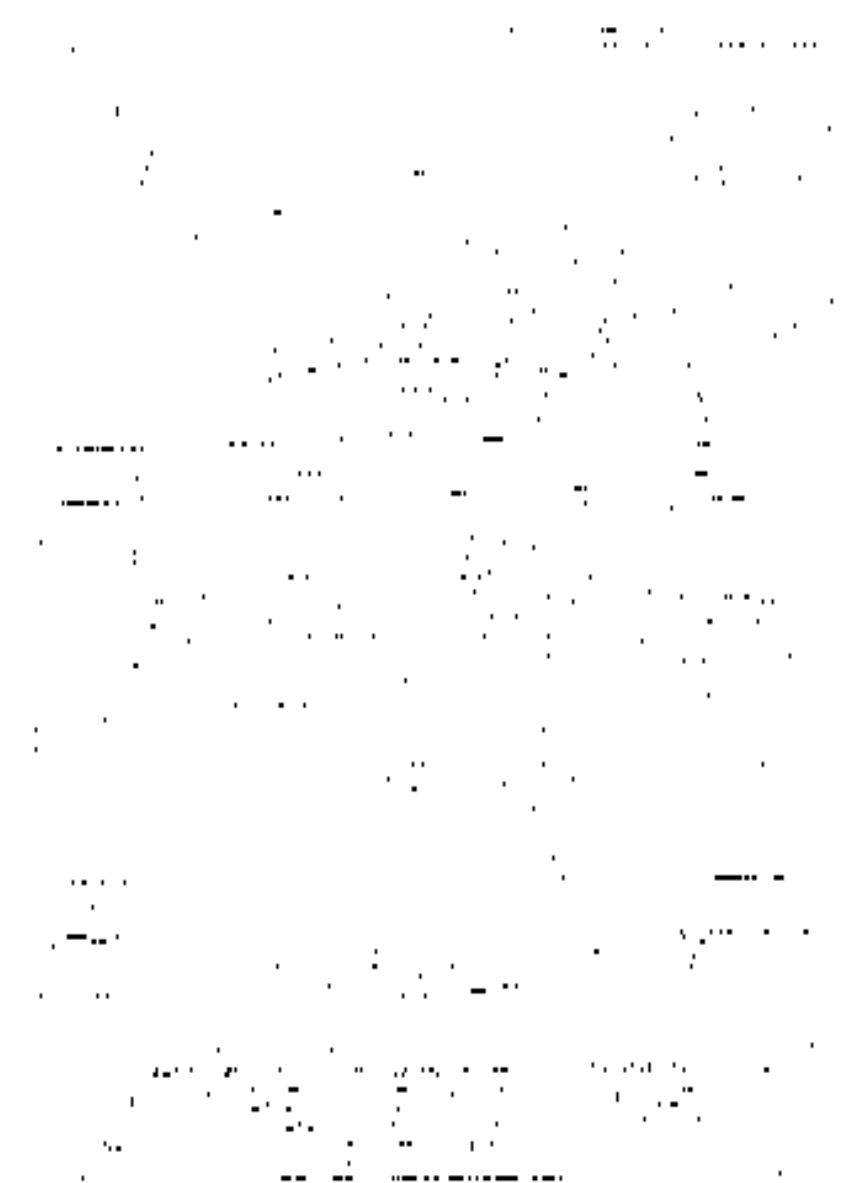
El Grupo utiliza el método de coste para la contabilización de sus propiedades inmobiliarias.

Todos los activos se hallan debidamente cubiertos ante eventualidades, mediante la contratación de las correspondientes pólizas de seguros.

El importe anual de ingresos por alquileres cobrados referidos a los inmuebles de inversión ha ascendido a 56.410,09 euros (ver nota 22.d), y los gastos de explotación directamente relacionados ha ascendido a 15.007,50 euros.

Todos los activos inmobiliarios de la Sociedad Dominante están destinados a la explotación en régimen de alquiler, siendo las principales características, como se describen a continuación:

<b>Descripción</b>	<b>Contratos de Arrendamiento</b>	<b>Valor de Coste en Miles de Euros</b>	<b>Valor Tasación a 31.12.07</b>
<b><u>Oficinas en Edificio Génova (*)</u></b>			
Local B, corresponde a un local de 111,30 m <sup>2</sup> situado en Avda. Gran Vía La Manga	- No ha sido arrendado todavía.	278,25	278,25
Local C, corresponde a un local de 266 m <sup>2</sup> situado en Avda. Gran Vía La Manga	- No ha sido arrendado todavía.	701,20	701,20
<b><u>Local en Edificio Murano (*)</u></b>			
Corresponde a un local (Bloque 8, finca 3) de 104,24 m <sup>2</sup> , situado en Gran Vía de la Manga s/n.	- No ha sido arrendado todavía.	164,20	164,20
<b><u>Local en Edificio Florencia (*)</u></b>			
Corresponde a un local de 222,31 m <sup>2</sup> situado en Gran Vía de la Manga s/n.	- Arrendado a Ilija Pantelcev Nikolav	533,54	533,54
<b><u>Local en Edificio Murano (*)</u></b>			
Corresponde a un local de 155,08 m <sup>2</sup> situado en el Bloque 8, local 2 de la calle Gran Vía de la Manga s/n.	- No ha sido arrendado todavía.	307,83	307,83
<b><u>Local 1 en Edificio Marco Polo (*)</u></b>			
Corresponde a un local (Bloque 1, Local N° 172) de 174 m <sup>2</sup> situado en Gran Vía de la Manga s/n.	- No ha sido arrendado todavía.	417,60	417,60
<b><u>Edificios Vaporeto (*)</u></b>			
Corresponde al local de 237,74 m <sup>2</sup> (Bloque 4, planta baja) situado en Gran Vía de la Manga s/n.	- No ha sido arrendado todavía.	475,40	475,4



008904772

<u>Descripción</u>	<u>Contratos de Arrendamiento</u>	<u>Valor de Coste en Miles de Euros</u>	<u>Valor Tasación a 31.12.07</u>
<b>Edificio Tintorero (*):</b> Local comercial (Bloque 5) de 237,70 m2, situado sobre la Plaza Fontana fase II con acceso por la calle sin nombre desde la Avda. Gran Vía La Manga	- No ha sido arrendado todavía.	475,40	475,4
<b>Edificio Nápoles (*):</b> Local comercial (Bloque 6) de 237,70 m2, situado sobre la Plaza Fontana fase II con acceso por la calle sin nombre desde la Avda. Gran Vía La Manga	- No ha sido arrendado todavía.	475,40	475,4
<b>Edificio Capri (*):</b> Local comercial (Bloque 7) de 237,70 m2, situado sobre la Plaza Fontana fase II con acceso por la calle sin nombre desde la Avda. Gran Vía La Manga	- No ha sido arrendado todavía.	560,97	560,97
<b>Edificio Marco Polo (*):</b> Corresponde a un local de 251 m2 (Bloque I-B, local 196) situado en Gran Vía de la Manga s/n.	- Arrendado a María José Pérez García.	547,18	547,18
<b>Local en edificio Neptuno (*):</b> Corresponde a un local (Bloque 10, planta baja) de 121 m2 situado en Gran Vía de la Manga s/n.	- No ha sido arrendado todavía.	290,69	290,69
<b>Plazas de Parking:</b> Corresponde a 155 plazas de parking situadas en la Plaza Fontana en la Gran Vía de la Manga s/n	- No ha sido arrendado todavía.	2.107,07	2.107,07
<b>Edificio Calle Balmes:</b> Edificio situado sobre la calle Balmes Nº 141 de Barcelona	- Varios arrendatarios.	6.517,68	7.589,00
<b>Parking Automóvil:</b> 4 plazas de parking para automoviles situadas en Montcada i Reixach	- Varios arrendatarios.	31,80	73,00
<b>Parking Motocicleta:</b> 7 plazas de parking para motos situadas en Montcada i Reixach.	- Varios arrendatarios.	9,80	33,00
<b>Local comercial Polígono J-13:</b> Corresponde a un local de 192,56 m2 situado en Gran Vía de la Manga s/n.	- No ha sido arrendado todavía.	157,90	452,51
<b>TOTAL</b>		<b>14.051,91</b>	<b>15.482,24</b>

(\*) Locales comerciales hipotecados en garantía del préstamo obtenido de la Agrupació Mútua, M.S.R.P.F., según escritura pública de fecha 29 de marzo de 2007 (ver Nota 20).

## NOTA 12. INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

El movimiento de este epígrafe, durante el ejercicio 2007 es el que muestra a continuación, en euros:

	31/12/2006	Altas	Variación en perímetro Consolidación	31/12/2007
Inmobiliària Social de l'Agupació Mútua, S.L. (*)	380.734,33	-	(380.734,33)	-
Residencial Mediterráneo Europa, S.L.	-	3.595.676,40	-	3.595.676,40
G56 Developments, S.L.U.	-	184.651,66	-	184.651,66
	<b>380.734,33</b>	<b>3.780.328,06</b>	<b>(380.734,33)</b>	<b>3.780.328,06</b>

(\*) En el transcurso del ejercicio 2007 el Grupo ha pasado a consolidar esta sociedad participada por el método de Integración Proporcional, dado que ha pasado a tener un control compartido en la gestión de la misma.

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2007, es el que se muestra a continuación, en euros:

	% Part. Directa	Contabilizado por el Método de la Participación
Residencial Mediterráneo Europa, S.L.	45,00	3.595.676,40
G56 Developments, S.L.U.	42,00	184.651,66
		<b>3.780.328,06</b>

El desglose de la composición de los fondos propios de las sociedades participadas contabilizadas por el método de la participación, al 31 de diciembre de 2007, es el siguiente, en euros:

	Fecha Último Balance Disp.	Capital Social	Prima de emisión	Resultado del Ejercicio	Total Fondos Propios
Residencial Mediterráneo Europa, S.L.	31/12/2007	2.500.000,00	2.500.000,00	(65.163,56)	4.934.836,44
G56 Developments, S.L.U.	31/12/2007	511.508,95	-	(71.862,14)	439.646,81
		<b>3.011.508,95</b>	<b>2.500.000,00</b>	<b>(137.025,70)</b>	<b>5.374.483,25</b>

La diferencia entre el valor de la inversión contabilizada por el método de la participación y el valor neto contable de la sociedad a 31 de diciembre de 2007 corresponde con las plusvalías tácitas generadas en el momento de adquisición de la participación y que son asignables a activos de la sociedad participada.

El detalle de los beneficios y pérdidas de las inversiones contabilizadas por el método de la participación, es el siguiente, en euros:

Sociedad	% Participación	Resultado del Ejercicio	Participación en pérdidas por el método de la participación
Residencial Mediterraneo Europa, S.I.	45,00	(65.163,56)	(29.323,60)
G56 Developments, S.L.U.	42,00	(71.862,14)	(30.182,10)
		<b>(137.025,70)</b>	<b>(59.505,70)</b>

La información relevante de dichas sociedades se encuentra en la Nota 2.

### NOTA 13. INVERSIONES FINANCIERAS NO CORRIENTES

El detalle y movimiento de este epígrafe a lo largo del ejercicio 2006 y 2007 es el siguiente, en euros:

Descripción:	Créditos a largo plazo con empresas asociadas	Otros créditos a largo plazo	Cartera de Valores a Largo Plazo	Total
Importe Neto a 1 de Enero de 2006	1.000.000,00	104.709,00	-	1.104.709,00
Altas	700.000,00	33.594,04	-	733.594,04
Bajas	-	(104.709,00)	-	(104.709,00)
Importe Neto a 31 de Diciembre de 2006	1.700.000,00	33.594,04	-	1.733.594,04
Altas	11.250.166,20	135.224,41	106.661,46	11.492.052,07
Bajas	(500.000,00)	-	-	(500.000,00)
Cambios en el perímetro de consolidación	-	567,18	-	567,18
Traspasos	-	(33.594,04)	-	(33.594,04)
Importe Neto a 31 de Diciembre de 2007	12.450.166,20	135.791,59	106.661,46	12.692.619,25

La cartera de valores a largo plazo corresponde a instrumentos financieros que se detallan en la Nota 19.



033304775

**a) Créditos a Empresas Asociadas**

El detalle de los créditos concedidos a empresas asociadas al 31 de diciembre de 2007 es como sigue, en euros:

	Tipo de interés	Importe Dispuesto	Intereses Devengados Pendientes de Cobro	Vencimiento
Immobilària Social de l'Agrupació Mútua, S.L.	Euribor anual+			
	2%	3.415.000,00	47.643,46	2010
G-56 Developments, S.L.U	Euribor+2%	7.000.000,00	177.260,60	2009
G-56 Developments, S.L.U	10%	2.035.166,20	-	2009
		<b>12.450.166,20</b>	<b>224.904,06</b>	

**NOTA 14. EXISTENCIAS**

La composición y el movimiento de este epígrafe, es el que se muestra a continuación, en euros:

	<b>31/12/2006</b>	<b>Altas</b>	<b>Bajas</b>	<b>Variación en el Perímetro de Consolidación</b>	<b>Traspasos</b>	<b>Altas por Combinaciones de Negocio</b>	<b>31/12/2007</b>
Terrenos y solares	51.268.987,66	1.896.233,49	-	4.464.036,06	(4.753.599,14)	13.148.899,59	66.024.557,66
Obras en curso	28.878.412,33	3.937.460,28	-	6.147.580,79	(933.129,81)	6.932.918,25	44.963.241,84
Edificios construidos	361.610,95	-	(856.500,00)	-	374.760,16	3.577.869,00	3.457.740,11
Deterioros	-	(827.838,21)	-	-	-	(145.873,24)	(973.711,45)
Anticipos	5.271.930,66	-	-	5.019.589,65	72.000,00	-	10.363.520,31
	<b>85.780.941,60</b>	<b>5.005.855,56</b>	<b>(856.500,00)</b>	<b>15.631.206,50</b>	<b>(5.239.968,79)</b>	<b>23.513.813,60</b>	<b>123.835.348,47</b>

Estos activos se encuentran en garantía de los préstamos hipotecarios constituidos (Nota 17).

La totalidad de las existencias del Grupo se van a realizar en el corto plazo, que según la media del sector se estima en un periodo de entre 3 y 5 años.

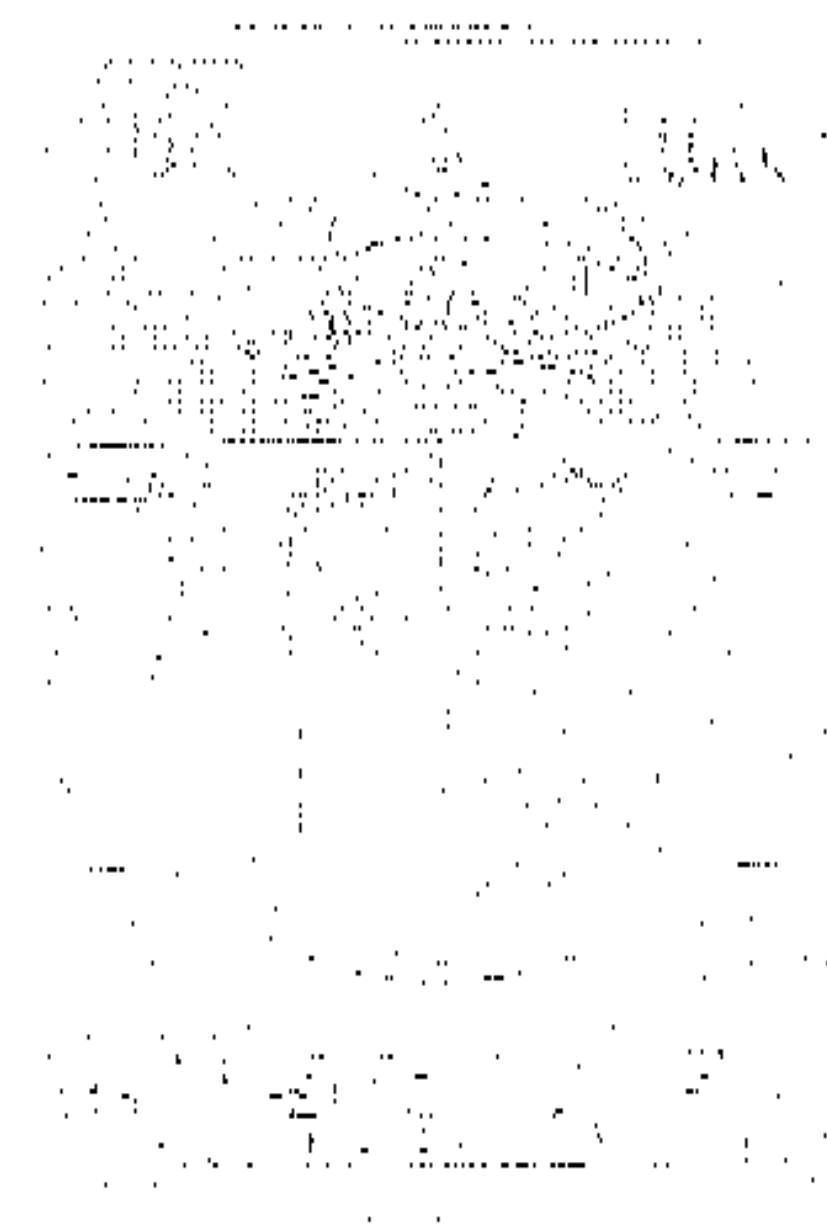
Los traspasos corresponden a locales de negocio que se destinarán al alquiler y se han reclasificado como bienes de inversión (Nota 11).

033904776

**NOTA 15. INVERSIONES FINANCIERAS CORRIENTES**

La composición y el movimiento de este epígrafe, es el siguiente, en euros:

	31/12/2006	Altas	Bajas	Traspasos	Variación en perímetro Consolidación	Altas por combinación de negocios	31/12/2007
Intereses	29.132,91	226.359,18	(29.132,91)	-	-	-	226.359,18
Créditos	-	73.857,92	-	33.594,04	-	-	107.451,96
<b>Total empresas asociadas</b>	<b>29.132,91</b>	<b>300.217,10</b>	<b>(29.132,91)</b>	<b>33.594,04</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>333.811,14</b>
Otros créditos	-	5.903,10	(20.794,19)	-	93.023,86	7.836,03	85.968,80
Depósitos y fianzas constituidas a corto plazo	-	179.370,40	(30.406,47)	-	-	2.330.406,47	2.479.370,40
Imposiciones a corto plazo	1.455.015,07	1.979.355,53	(1.669.410,50)	-	-	-	1.764.960,10
<b>Total otras inversiones</b>	<b>1.455.015,07</b>	<b>2.164.629,03</b>	<b>(1.720.611,16)</b>	<b>-</b>	<b>93.023,86</b>	<b>2.338.242,50</b>	<b>4.330.299,30</b>
	<b>1.484.147,98</b>	<b>2.464.846,13</b>	<b>(1.749.744,07)</b>	<b>33.594,04</b>	<b>93.023,86</b>	<b>2.338.242,50</b>	<b>4.664.110,44</b>



008904777

El detalle de los créditos con empresas asociadas es como sigue, en euros:

	<b>Fecha de Operación</b>	<b>Tipo de interés</b>	<b>Importe Dispuesto</b>	<b>Intereses Devengados Pendientes de Cobro</b>	<b>Vencimiento</b>
Çabira, S.C.C.L.	2006	Euribor 3M + 1,75%	107.451,96	1.455,12	2008

El detalle de los intereses a Empresas asociadas corresponde con los intereses devengados y no vencidos de la deuda con Immobiliària Social de l'Agrupació Mútua, S.L., G-56 Developments, S.L.U. (Nota 13) y por los intereses del préstamo con Çabira, S.C.C.L.

Las otras inversiones corresponden básicamente a fondos de inversión a corto plazo, y a imposiciones a corto plazo en entidades financieras.

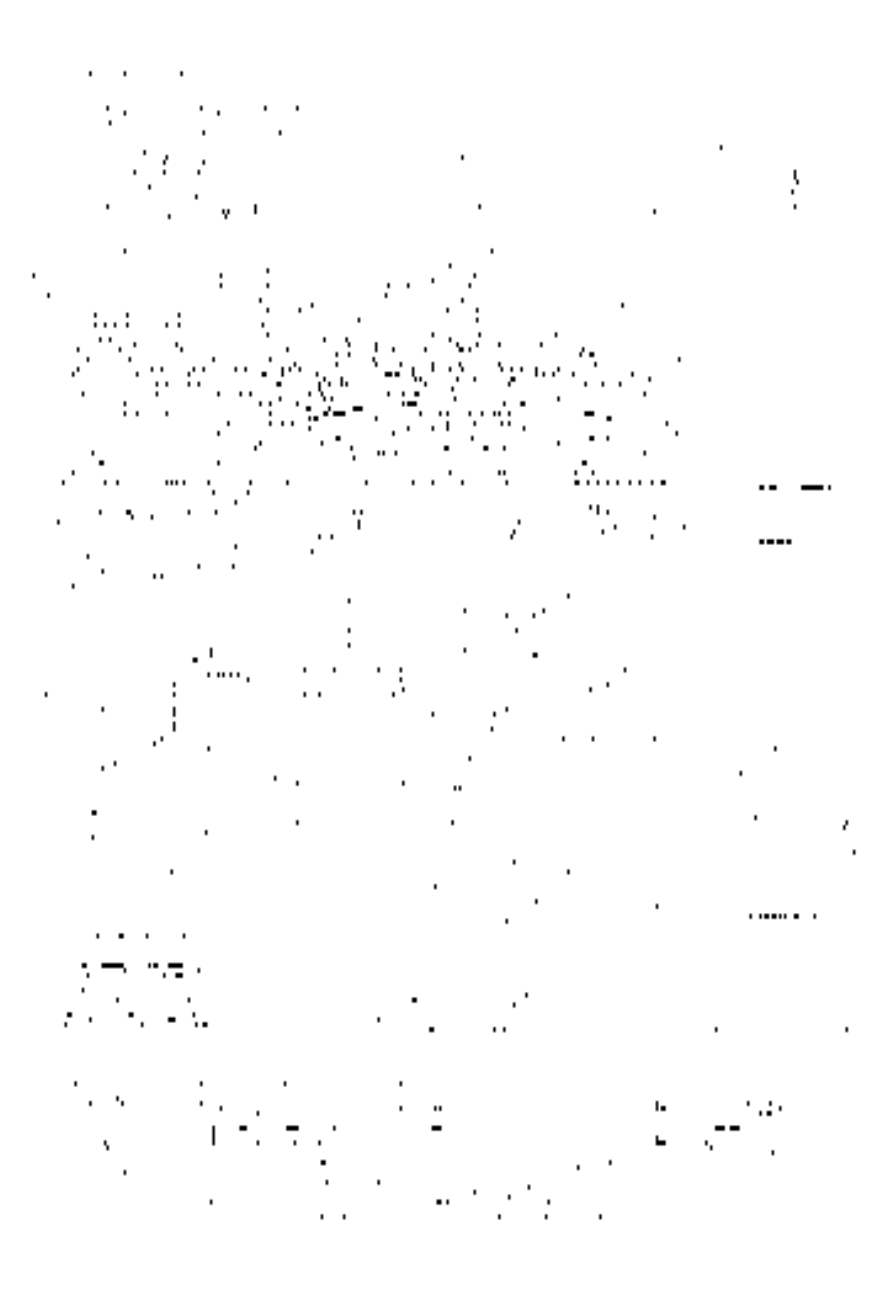


**NOTA 16. PATRIMONIO NETO**

El movimiento del Patrimonio Neto consolidado durante el ejercicio 2006 y 2007 ha sido el siguiente, en euros:

Descripción	Capital suscrito	Prima de Emisión	Reservas	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	Pérdidas y Ganancias	Accionistas Minoritarios	Total Patrimonio Neto
<b>Saldo a 01/01/06</b>	1.666.722,00	3,62	6.727,87	(215.317,25)	158.108,57	205.706,13	1.821.950,94
Ampliación de capital	6.720.000,00	1.120.000,00	-	-	-	-	7.840.000,00
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	6.193,96	151.914,61	(158.108,57)	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	943.010,10	10.465,25	953.475,35
Variación reserva NIIF	-	-	2.300,69	205.025,45	-	-	207.326,14
Altas en perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	161.280,00	161.280,00
Variación de minoritarios	-	-	-	-	-	300.000,00	300.000,00
Otros	-	-	-	138.870,69	-	-	138.870,69
<b>Saldo a 31/12/06</b>	<b>8.386.722,00</b>	<b>1.120.003,62</b>	<b>15.222,52</b>	<b>280.493,50</b>	<b>943.010,10</b>	<b>677.451,38</b>	<b>11.422.903,12</b>
Ampliación de capital	8.386.722,0	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	22.364.592,00
Resultado del ejercicio	-	-	160.535,94	782.474,16	(943.010,10)	-	-
Altas en perímetro de consolidación	-	-	-	-	(873.408,50)	-	(873.408,50)
Bajas en el perímetro de consolidación	-	-	-	(60.000,00)	-	585.309,28	525.309,28
Variación de minoritarios por aumento de capital	-	-	-	(1.883.995,77)	-	-	(1.883.995,77)
Acciones propias	(210.012,00)	(162.054,80)	6.534,10	-	-	159.976,82	159.976,82
<b>Saldo a 31/12/07</b>	<b>16.563.432,00</b>	<b>14.935.818,82</b>	<b>182.292,56</b>	<b>(881.028,11)</b>	<b>(873.408,50)</b>	<b>1.422.737,48</b>	<b>31.349.844,25</b>

003804779



002804780

**Capital Social de la Sociedad Dominante**

Al 31 de diciembre de 2007, el capital social está representado por 5.591.148 acciones al portador de 3 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

En Junta General de Accionistas celebrada en fecha 28 de marzo de 2007, se acuerda la división del valor nominal de cada acción, pasando de 6 euros a 3 euros cada una.

Desde 30 de diciembre de 2005, las acciones de la Sociedad cotizan en el segundo mercado de la Bolsa de Barcelona. Su última cotización a 31 de diciembre de 2007 fue de 10,40 euros, siendo de 9,95 euros a la fecha actual.

La composición del accionariado de la Sociedad al 31 de diciembre de 2007, es el siguiente:

	Nº Acciones	% Participación
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria d'Assegurances M.S.R.P.F.	3.899.415	69,74%

**Ampliación de Capital**

Durante el ejercicio 2007 la Sociedad, haciendo uso de la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas celebrada en fecha 21 de febrero de 2007, ha llevado a cabo una ampliación de capital por un importe nominal de 8.386.722,00 euros y un total efectivo de 22.364.592 euros, mediante la emisión de 1.397.787 nuevas acciones nominativas, de 6 euros de valor nominal cada una y con una prima de emisión de 10 euros. Dicha ampliación fue suscrita totalmente y desembolsada en un 100%, por los importes indicados.

**Prima de Emisión**

Esta reserva se originó como consecuencia de la ampliación de capital del ejercicio 2006 y 2007. Tiene las mismas restricciones y puede destinarse a los mismos fines que las reserva voluntarias, incluyendo su conversión en capital social.

**Accionistas Minoritarios**

El detalle del valor de la participación de accionistas minoritarios en los fondos propios de las sociedades dependientes consolidadas al 31 de diciembre de 2006 y al 31 de diciembre de 2007 es como sigue, en euros:

	<b>Porcentaje de Participación de Accionistas Minoritarios</b>	<b>Fondos Propios Totales al 31/12/2006</b>	<b>Participación de los Minoritarios en los Fondos Propios al 31/12/2006</b>
Azone, S.L.	20,00%	2.580.856,92	516.171,38
Desarrollos Helios, S.L.	32,00%	504.000,00	161.280,00
		<b>3.084.856,92</b>	<b>677.451,38</b>

	<b>Porcentaje de Participación de Accionistas Minoritarios</b>	<b>Fondos Propios Totales al 31/12/2007</b>	<b>Participación de los Minoritarios en los Fondos Propios al 31/12/2007</b>
Azone, S.L.	20,00%	2.585.262,72	517.052,54
Desarrollos Helios, S.L.	32,00%	1.001.172,43	320.375,18
Amci Habitat Mediterraneo, S.L.	40,00%	1.463.274,39	585.309,76
		<b>5.049.709,54</b>	<b>1.422.737,48</b>

**NOTA 17. PASIVOS FINANCIEROS**

El resumen de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2006 y 31 de diciembre de 2007 se indica a continuación, en euros:

	<b>31 de diciembre de 2006</b>		
	<b>Corriente</b>	<b>No Corriente</b>	<b>Totales</b>
Préstamos y pólizas de crédito	10.677.896,71	29.367.248,84	40.045.145,55

## 31 de diciembre de 2007

	Corriente	No Corriente	Totales
Préstamos y pólizas de crédito	24.920.529,66	58.057.288,12	82.977.817,78
Efectos descontados	100.999,72	-	100.999,72
Deudas por intereses	121.521,63	-	121.521,63
	<b>25.143.051,01</b>	<b>58.057.288,12</b>	<b>83.200.339,13</b>

Préstamos

El detalle de los préstamos y pólizas de crédito bancarias, vigentes al 31 de diciembre de 2007, y con vencimiento a largo plazo, expresados en euros, es el siguiente:

Entidad	Garantía	Último Vencimiento	Importe Inicial	Pendiente al Cierre
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	Hipotecaria	31/07/2010	5.018.000,00	5.018.000,00
Caixa Girona	Hipotecaria	30/10/2039	4.660.000,00	2.528.851,84
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	Hipotecaria	31/03/2008	628.000,00	628.000,00
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	Hipotecaria	31/03/2008	543.000,00	543.000,00
Caixa d'Estalvis Laietana	Hipotecaria	23/07/2038	4.210.000,00	4.210.000,00
Banco Pastor	Hipotecaria	15/03/2008	250.000,00	200.000,00
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	Hipotecaria	30/11/2009	2.400.000,00	2.400.000,00
Caixa Laietana	Hipotecaria	15/01/2039	1.300.000,00	1.300.000,00
Caixa Laietana	Hipotecaria	21/07/2041	6.500.000,00	4.363.800,00
Caixa Laietana	Hipotecaria	21/05/2034	244.408,67	228.633,54
Caja Madrid	Hipotecaria	06/10/2008	673.280,00	673.280,00
Caixa Laietana	Hipotecaria	09/03/2025	46.682,35	37.233,15
Caixa Penedes	Hipotecaria	27/01/2009	855.000,00	855.000,00
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	Hipotecaria	31/12/2037	1.722.000,00	1.463.699,42
Caja Murcia	Hipotecaria	01/05/2010	10.835.500,00	10.835.500,00
Banco de Valencia	Hipotecaria	30/11/2038	38.127.474,00	18.085.448,84
Banco Santander Central Hispano	Hipotecaria	21/07/2008	5.000.000,00	5.000.000,00
Banco Santander Central Hispano	Hipotecaria	26/10/2009	1.257.900,00	628.950,00
Banco Santander Central Hispano	Hipotecaria	26/10/2008	2.436.600,00	1.218.300,00
Caixa Catalunya	Hipotecaria	30/04/2010	857.000,00	428.500,00
Caja Sol	Hipotecaria	28/12/2034	8.373.754,00	2.411.771,07
Caixa Girona	Hipotecaria	15/06/2035	4.842.000,00	823.672,62
Caja de Ahorros del Mediterraneo	Hipotecaria	11/12/2009	3.416.000,00	3.043.000,00
			<b>104.196.599,02</b>	<b>66.924.640,48</b>



Los préstamos hipotecarios tienen como garantía los inmuebles de la Sociedad que forman parte de las promociones en curso (Nota 14). Si bien se presenta como deudas a largo plazo en el balance de situación adjunto, estos préstamos se subrogan a los compradores de los correspondientes activos motivo por el cual no se muestran en esta memoria el desglose de los vencimientos para los próximos cinco ejercicios.

### Pólizas de Crédito

El detalle de las pólizas de crédito con vencimiento a corto plazo, al 31 de diciembre de 2007, expresadas en euros, se indica a continuación:

Entidad	Vencimiento	Límite	Importe Dispuesto
Caixa Catalunya	04/07/2008	3.000.000,00	2.836.643,45
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	09/11/2008	1.500.000,00	1.447.488,41
Barclays	27/04/2008	1.000.000,00	838.163,91
Caixa Nova	03/04/2008	1.000.000,00	804.257,82
Caja de Ahorros del Mediterráneo	20/06/2008	3.000.000,00	2.935.377,28
Caja Castilla la Mancha	13/06/2008	2.000.000,00	1.845.706,15
Banco de Valencia	11/07/2008	1.000.000,00	813.374,62
Caixa d'Estalvis Laietana	21/01/2009	500.000,00	499.995,16
Deutsche Bank	20/03/2008	90.000,00	88.610,95
Caja Madrid	25/01/2008	90.000,00	88.253,12
Caixa Laietana	13/09/2015	270.000,00	265.876,39
Caja de Ahorros del Mediterráneo	18/07/2008	3.000.000,00	2.948.630,04
Caja de Ahorros del Mediterráneo	14/06/2009	640.800,00	640.800,00
		<b>17.090.800,00</b>	<b>16.053.177,30</b>

Las pólizas de crédito devengan un tipo de interés de mercado.

### NOTA 18. OTROS ACREEDORES A LARGO PLAZO

El saldo a 31 de diciembre de 2007 de 169.692,92 euros corresponde a retenciones efectuadas al contratista Aloa Consulting, S.L. por la construcción de la promoción "La Manga Beach Club".

**NOTA 19. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS**

Los instrumentos derivados mantenidos por el Grupo se detallan a continuación:

Tipo de derivado	Descripción de la Cobertura/Negociación	Valor razonable al 31-12-07	Riesgo cubierto	Vencimiento	Tratamiento
Cap/Flow	Cobertura del tipo de Interés ligado a una línea genérica de préstamos por un importe total de 6 millones de euros.	31.608,00	Variaciones del Euribor 12M por encima del 5,20%	30/10/2011	Especulativo
Swap	Cobertura del tipo de Interés ligado a una línea genérica de préstamos por un importe total de 6 millones de euros.	4.878,46	Cobertura de subidas del Tipo de Interés por un tipo de interés fijo del 4,36%	31/10/2011	Especulativo
Swap	Cobertura del tipo de interés ligado a una línea de préstamo por importe total de 5 millones de euros.	70.175,00	Cobertura de subidas del tipo de interés por un tipo de interés variable relacionada al Euribor a 3 meses	27/04/2012	Especulativo
<b>TOTAL</b>		<b>106.661,46</b>			

El tratamiento contable de estos instrumentos financieros se explica en la Nota 4 de la memoria.

**NOTA 19A. ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DE RIESGOS DE MERCADO**

Los análisis de sensibilidad efectuados por el Grupo respecto a los distintos componentes del riesgo financiero al que se encuentra expuesto se detallan a continuación:

Descripción	2007		2006	
	Resultados	Patrimonio	Resultados	Patrimonio
Incremento interés en 50 puntos básicos	126.080,93	126.080,93	113.579,48	113.579,48
Decremento interés en 50 puntos básicos	(195.690,31)	(195.690,31)	(113.579,48)	(113.579,48)
<b>TOTAL</b>	<b>(69.609,38)</b>	<b>(69.609,38)</b>	-	-

**NOTA 20. SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO, ASOCIADAS Y VINCULADAS**

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del grupo, asociadas y vinculadas a corto plazo al 31 de diciembre de 2007 que no han sido eliminados por el proceso de consolidación, se indica a continuación, en euros:

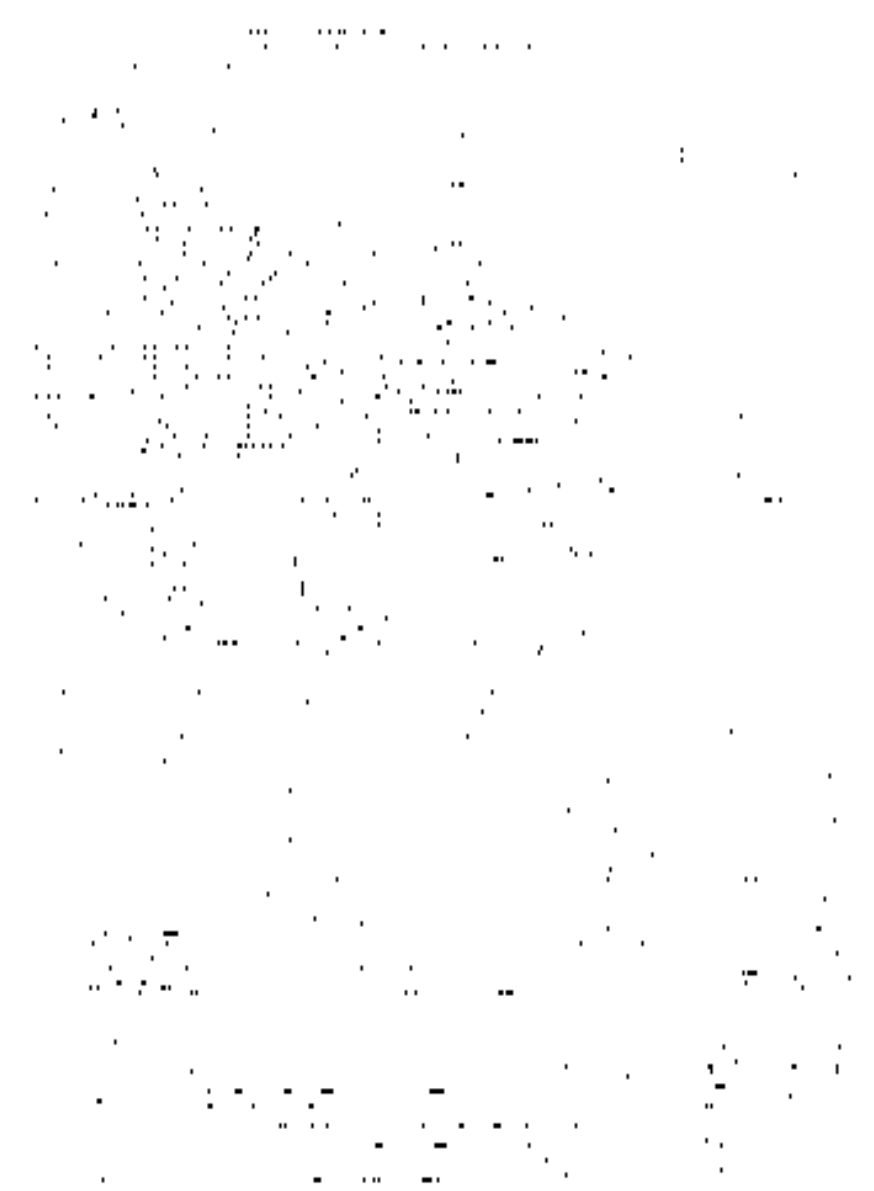
	A Cobrar	A Pagar
<b>Créditos e intereses</b>		
Inmobiliària Social de l'Agrupació Mútua, S.L.	3.415.000,00	-
ABSVS, S.A.	-	5.000.000,00
Agrupació Mútua, M.S.R.P.F.	-	10.075.000,00
G-56 Developments, S.L.U.	9.035.166,20	-
<b>Total no corriente</b>	<b>12.450.166,20</b>	<b>15.075.000,00</b>
<b>Créditos e intereses</b>		
Agrupació Mutua, M.S.R.P.F.	8.934,90	561.991,74
ABSVS, S.A.	-	6.040.060,91
Çabira, S.C.C.L.	107.451,96	-
G-56 Developments, S.L.U.	177.260,60	-
Inmobiliària Social de l'Agrupació Mútua, S.L.	47.643,46	-
Qualta Italia, S.P.A.	65.800,00	-
<b>Total corriente</b>	<b>407.090,92</b>	<b>6.602.052,65</b>

El detalle de los créditos a cobrar a largo plazo se muestra en la Nota 13.

El detalle de los préstamos con ABSVS, S.A. y Agrupació Mútua, M.S.R.P.F. es el siguiente:

Entidad	Tipo de interés	Último Vencimiento	Importe Inicial	Pendiente al Cierre
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria	Euribor+1	2009	5.800.000,00	5.400.000,00
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria (*)	Euribor+1,5	2012	4.675.000,00	4.675.000,00
ABSVS, S.A.	Euribor+1,5	2011	11.000.000,00	5.000.000,00
<b>Total deudas a largo plazo con grupo</b>			<b>21.475.000,00</b>	<b>15.075.000,00</b>

(\*) Se trata de un préstamo que se encuentra garantizado por locales comerciales de la participada Góndolas Resort, S.L. (Sociedad Unipersonal), tal como se explica en la Nota 11.



0000000000

**NOTA 21. IMPUESTOS Y SITUACIÓN FISCAL**

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2007 y 2006 es el siguiente, en euros:

	2007		2006	
	A Cobrar	A Pagar	A Cobrar	A Pagar
<b>No corriente:</b>				
Pasivo por impuestos diferidos	-	5.263.983,32	-	8.778.663,09
Activo por impuestos diferidos	-	-	4.064,25	-
Crédito por pérdidas a compensar	817.365,27	-	-	-
	<b>817.365,27</b>	<b>5.263.983,32</b>	<b>4.064,25</b>	<b>8.778.663,09</b>
<b>Corriente:</b>				
Impuesto sobre el Valor Añadido	4.464.061,45	55.092,28	5.863.026,59	40.041,61
Retenciones por IRPF	-	151.530,36	-	167.845,53
Impuesto sobre Sociedades del ejercicio	282.857,53	523.983,46	952.928,15	1.539.796,55
Organismos de la Seguridad Social	-	10.112,07	-	5.040,40
Otros impuestos	9.276,21	-	-	-
	<b>4.756.195,19</b>	<b>740.718,17</b>	<b>6.815.954,74</b>	<b>1.752.724,09</b>

**Situación Fiscal**

El Grupo no está acogido al régimen de tributación consolidada, por lo que cada una de las sociedades que lo compone tiene obligación de presentar anualmente una declaración a efectos del Impuesto sobre Sociedades. Los beneficios, determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un gravamen sobre la base imponible del 25% al 32,50%, según la sociedad.

Debido al diferente tratamiento que la legislación fiscal permite para determinadas operaciones, el resultado contable difiere de la base imponible fiscal. Cada una de las sociedades del grupo aplica de forma individual las diferencias temporales y permanentes, así como de las deducciones que se puedan aplicar en la declaración del impuesto de sociedades.

Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta haber sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haber transcurrido el plazo de prescripción de cuatro períodos impositivos. Las sociedades del Grupo tienen pendientes de inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que les son aplicables. En opinión de la dirección de la Sociedad y de sus asesores fiscales, no cabe esperar pasivos fiscales en caso de una inspección.



La conciliación entre el beneficio contable antes de impuestos y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	2007	2006
Resultado contable del ejercicio antes del gasto en concepto del Impuesto sobre Sociedades	(1.566.969,39)	1.682.855,67
Ajustes al Beneficio Consolidado del Ejercicio antes de Impuestos como consecuencia de los Ajustes de Consolidación	1.256.334,64	4.633.837,75
Ajustes al Beneficio Consolidado del Ejercicio antes de Impuestos como consecuencia de los Ajustes de NIIF	723.385,40	161.375,38
Diferencias permanentes:		
Aumentos	29.629,68	-
Diferencias temporales:		
Aumentos	3.267.054,57	-
Compensación Bases Imponibles negativas	(756.297,57)	(169.564,50)
<b>Base Imponible (Resultado Fiscal)</b>	<b>2.953.137,33</b>	<b>6.308.504,30</b>

Los cálculos efectuados en relación con el Impuesto sobre Sociedades son los siguientes:

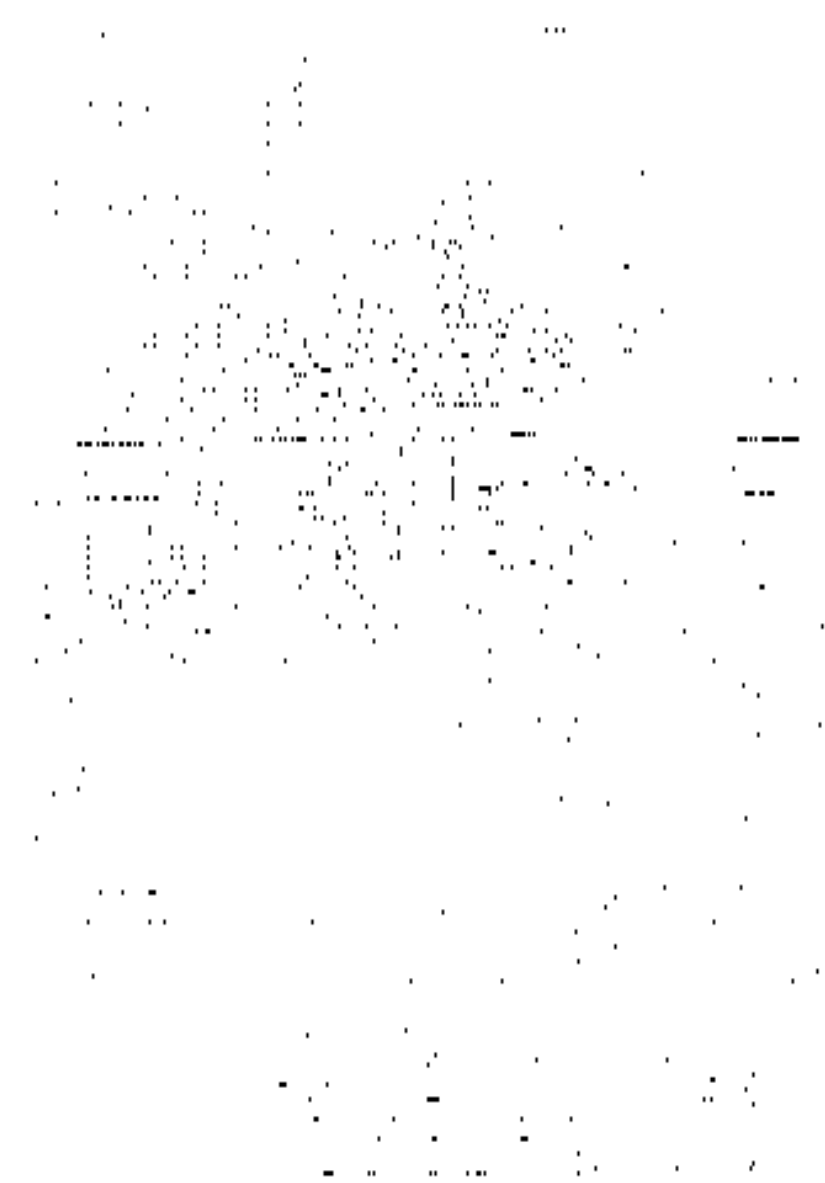
	2007	2006
<b>Cuota al 25% - 32,5% sobre la Base Imponible</b>	<b>1.013.707,21</b>	<b>2.188.616,83</b>
Menos: deducciones	(455.000,00)	(525.000,00)
<b>Cuota Líquida</b>	<b>558.707,21</b>	<b>1.663.616,83</b>
Menos: retenciones y pagos a cuenta	(317.581,28)	(1.076.748,43)
<b>Cuota a devolver</b>	<b>(282.857,53)</b>	<b>(952.928,15)</b>
<b>Cuota a Pagar</b>	<b>523.983,46</b>	<b>1.539.796,55</b>

El gasto por Impuesto sobre Sociedades para el 31 de diciembre de 2007 y 2006, incluye los siguientes conceptos:

	2007	2006
Gasto por impuesto sobre sociedades del ejercicio en concepto de Impuesto sobre Sociedades por las distintas sociedades del Grupo	(778.595,05)	1.501.061,09
Menos:		
- Ajustes aplicación Normas Internacionales de Información Financiera	85.186,55	(771.680,77)
<b>(Ingreso)/Gasto Consolidado por Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>(693.408,50)</b>	<b>729.380,32</b>

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos se muestra a continuación:

	2007	2006
Existencias	5.263.983,32	7.796.487,27
Pasivos fiscales diferidos	-	982.175,82
	<b>5.263.983,32</b>	<b>8.778.663,09</b>



203904739

**Bases Imponibles Negativas Pendientes de Compensar Fiscalmente**

De acuerdo con la legislación vigente, las bases imponibles negativas pueden compensarse con las positivas obtenidas en los quince ejercicios inmediatos siguientes. El Grupo posee las siguientes bases imponibles negativas pendientes de compensar fiscalmente y que no han sido activadas:

<b>Año de Origen</b>	<b>Año Límite de Deducción</b>	<b>Euros</b>
2003	2018	2.495.823,14
2004	2019	1.257.388,35
2005	2020	32.149,89
2006	2021	969.178,92
2007	2022	1.264.107,17
		<b>6.018.647,47</b>

**NOTA 22. INGRESOS Y GASTOS****a) Gastos de Personal**

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Sueldos y salarios	430.601,95	302.439,71
Seguridad Social a cargo de la empresa	97.756,76	69.126,61
Otros gastos sociales	10.409,57	7.143,04
<b>Total Gastos de Personal</b>	<b>538.768,28</b>	<b>378.709,36</b>

El número medio de personas empleadas, distribuido por categorías, es el siguiente:

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Dirección	2	1
Administración	5	5
Técnicos	2	1
	<b>9</b>	<b>7</b>

A 31 de diciembre de 2007, el Grupo tenía un total de 9 empleados (3 hombres y 6 mujeres), perteneciendo todos al segmento de negocios de España.

**b) Servicios Exteriores**

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

	2007	2006
Arrendamientos y cánones	37.393,36	18.832,00
Reparaciones y conservación	3.323,27	3.909,49
Servicios profesionales independientes	1.075.563,98	2.632.433,03
Transportes	2.129,04	14.514,62
Primas de seguros	74.357,22	38.354,74
Servicios bancarios y similares	180.815,58	154.138,49
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	64.719,95	42.164,12
Suministros	47.795,00	41.001,19
Otros servicios	288.538,62	268.907,18
Otros tributos	532.846,08	61.600,02
<b>Total Servicios Exteriores</b>	<b>2.307.482,10</b>	<b>3.275.854,88</b>

**c) Transacciones con Empresas del Grupo, Asociadas y Vinculadas**

El importe de las transacciones realizadas durante el ejercicio 2007 incluidas en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta y no eliminadas en el proceso de consolidación, se detalla a continuación, en euros:

	Servicios Prestados	Intereses cobrados	Intereses Abonados
Agrupació Mútua, M.S.R.P.F.	539.424,37	-	194.573,23
ABSVS, S.A.	-	-	400.208,23
Inmobiliària Social de l'Agrupació Mútua, S.L.	-	177.477,12	-
	<b>539.424,37</b>	<b>177.477,12</b>	<b>594.781,46</b>

Dichas transacciones se han realizado a precios y condiciones de mercado.

**d) Ventas**

La distribución de las ventas correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad, por categorías de actividades, se muestra a continuación:

	2007	2006
Alquiler de oficinas (Nota 11)	56.410,09	28.596,96
Ventas de pisos y locales de promociones terminadas	783.498,00	10.303.234,59
	<b>839.908,09</b>	<b>10.331.831,55</b>



### **NOTA 23. REMUNERACIONES Y SALDOS MANTENIDOS CON EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y LOS AUDITORES DE CUENTAS**

#### **Remuneraciones Administradores y Alta Dirección**

La Sociedad ha adoptado el modelo de información del Anexo I del Informe Anual de Gobierno Corporativo para las sociedades cotizadas implantado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, que fue aprobado en la Circular 1/2004, de 17 de marzo, de este Organismo.

- i) El detalle de las remuneraciones devengadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante durante los ejercicios 2007 y 2006, es el siguiente:

<b>Concepto retributivo</b>	<b>Saldos en euros</b>	
	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Retribución fija	117.429,00	-
Retribución variable	-	-
Dietas	65.000,00	31.600,00
Otros	-	-
	<b>182.429,00</b>	<b>31.600,00</b>

- ii) El detalle de las remuneraciones devengadas por tipología de Consejero es el siguiente:

<b>Concepto retributivo</b>	<b>Saldos en euros</b>	
	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Ejecutivos	-	-
Externos Dominicales	182.429,00	31.600,00
Externos Independientes	-	-
Otros Externos	-	-
	<b>182.429,00</b>	<b>31.600,00</b>

- iii) Remuneración total de los Consejeros y porcentaje respecto al beneficio atribuido a la Sociedad Dominante:

<b>Concepto retributivo</b>	<b>Saldos en euros</b>	
	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Retribución total de los Consejeros	182.429,00	31.600,00
Retribución total de los Consejeros / Resultado atribuido a la Sociedad Dominante (expresados en porcentaje)	(20,89%)	3,35%

- iv) Identificación de los miembros de la Alta Dirección que no son a su vez consejeros ejecutivos, y remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre	Cargo	Remuneración
Enric Pérez	Director General	111.000,00

### Anticipos y Créditos

Los anticipos y créditos mantenidos con el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2007 son los siguientes:

	Euros
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.R.P.F.	10.075.000,00

### Otras Obligaciones

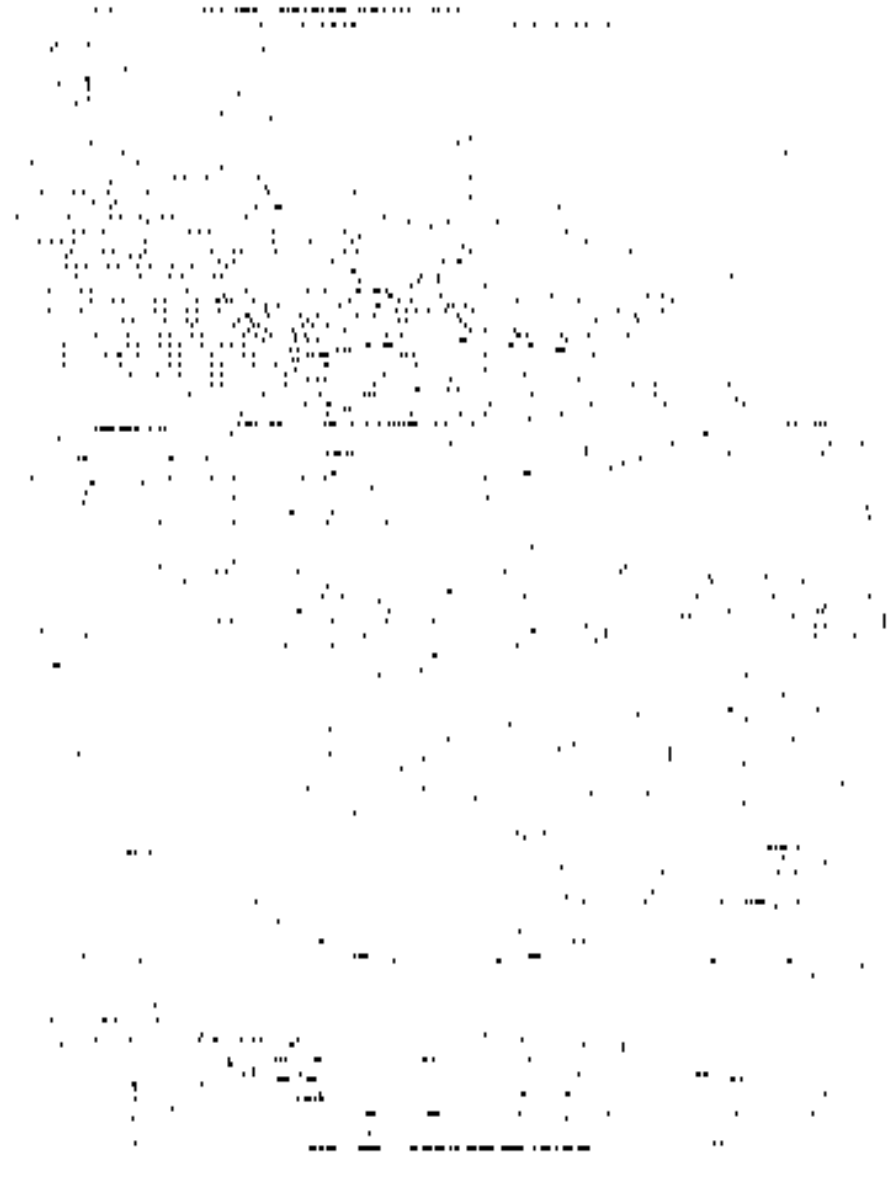
Al 31 de diciembre de 2007, no existen compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a favor del Órgano de Administración de la Sociedad Dominante.

### Participaciones en otras Sociedades

En aplicación de la Ley 26/2003, de 17 de julio, en la cual se modifica la Ley de Sociedades Anónimas, se informa que los miembros del Órgano de Administración de la Sociedad Dominante no poseen participaciones en otras sociedades con el mismo, análogo o complementario objeto social.

### Remuneración a los Auditores

El importe de los honorarios devengados por los servicios de auditoria de las cuentas anuales consolidadas e individuales del grupo ha ascendido a 78.000 euros.



803804793

**NOTA 24. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE**

El Grupo no tienen activos ni han incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

**NOTA 25. HECHOS POSTERIORES**

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2007, no han acaecido hechos relevantes que afecten a las Cuentas Anuales de la Sociedad a dicha fecha.

3304794

*Informe de Gestión Consolidado de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2007* ..... 55

**AMCI HABITAT, S.A.**  
**(GRUPO AMCI HABITAT)**

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL**  
**EJERCICIO 2007**



**AMCI HABITAT, S.A.**  
**(GRUPO AMCI HABITAT)**

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE**  
**AL EJERCICIO 2007**

AMCI Habitat, S.A., desde su aceptación a cotización en el segundo mercado de corros de la Bolsa de Barcelona, el 30 de diciembre de 2005 y después de dos ampliaciones de capital, sitúa los fondos propios en casi 31,5 Millones de Euros a finales de 2007, el principal socio Agrupació Mútua ha dado entrada en el capital de la empresa a otros accionistas que han querido compartir el criterio de rentabilidad para el accionista a la vez que crear valor para el mismo, esto ha hecho que la participación actual en AMCI Habitat, S.A. se haya reducido al 70% de las participaciones en el capital, cifra en la que se encuentra actualmente y con criterios estables de permanencia e implicación en su gestión.

AMCI Habitat tiene un ambicioso proyecto de crecimiento, desde su inicio a finales de 2005 la compañía ha realizado inversiones con diversidad de áreas de negocio y de localización siguiendo en todo momento los valores presentes en su constitución, todo ello con profundo respeto a las personas y su entorno, la materialización de este proyecto se ha llevado a cabo en tres ejes sobre los que pivota el mismo:

- La vivienda de protección oficial en España.
- La vivienda libre para uso habitual o 1ª residencia.
- La 2ª residencia como respuesta a la demanda vacacional en España y el mercado internacional en nuevas zonas emergentes.

**La vivienda de protección oficial en España**

Desde su inicio, AMCI Habitat ha estado presente en este sector, siendo congruente con el carácter social de su socio de referencia, Agrupació Mútua. Se estima que hay una demanda en España cercana a los 2 millones de viviendas de estas características como resultado del crecimiento de la población, producto de la inmigración y de la gran revalorización que ha tenido el sector de la vivienda en España en los últimos años, lo que junto con el alza del precio del dinero ha convertido a parte de la actual demanda de viviendas de 1ª residencia en insolvente o sin capacidad para acceder con seguridad y comodidad a un derecho como es el de la vivienda habitual.

AMCI Habitat posee actualmente suelo para la ejecución de cerca de 1.200 viviendas repartidas en Andalucía y Catalunya y que tiene previsto entregar en los próximos cuatro años, en el ejercicio 2008 se realizará la entrega de las primeras 170 de estas viviendas.

### **Vivienda libre para uso habitual 1ª residencia**

La demanda de vivienda habitual ya bien sea para compra o alquiler sigue siendo una necesidad básica que no escapa a los cambios de ciclo económico pero que sigue teniendo una demanda constante y sostenida. Efectos como el crecimiento de la población en nuestro país a consecuencia de la llegada de inmigración desde distintas partes del mundo, unido a los cambios sociales propios de la población del país, sostiene esta demanda con la creación de nuevos núcleos familiares.

Zonas urbanas consolidadas y sus áreas metropolitanas siguen atrayendo esta inmigración y generando nuevos hogares que entran habitualmente por el nivel más económico de las viviendas, ejerciendo un empuje hacia arriba, con lo que sus efectos llegan a toda la capa social residente, el hecho de que las familias hayan reducido el número de integrantes que conforman la unidad familiar, indica que el tamaño de la vivienda se verá reducido.

Analizando esta perspectiva futura, AMCI Habitat dispone de unas 200 viviendas que se adaptan a esta solicitud de demanda, en núcleos como Barcelona, Lleida, Palma de Mallorca, Mahon, Manlleu, etc.

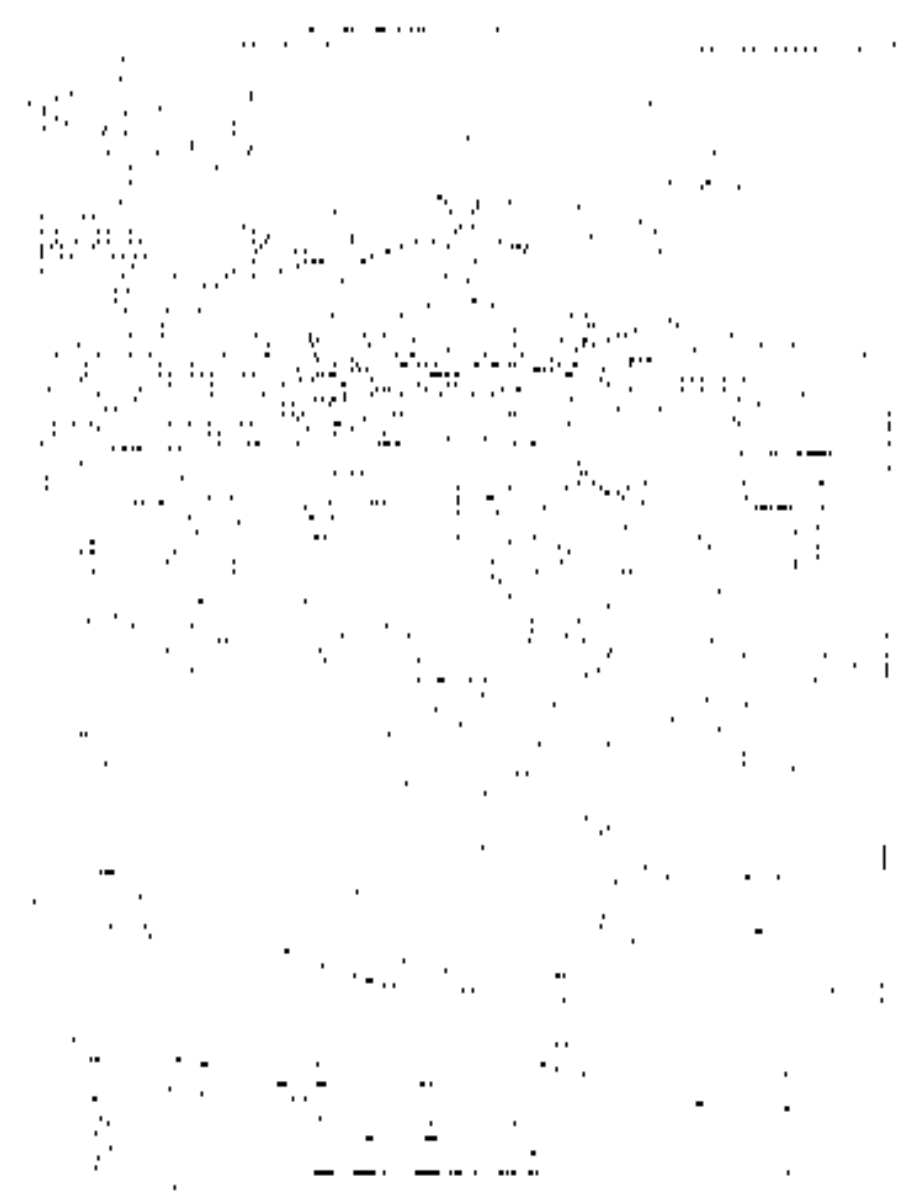
Está prevista la entrega de 41 de ellas en el año 2008, y el resto entre los ejercicios 2009-2010, la mayor parte de ellas poseen ya su proyecto de edificación, esperando incorporar nuevos activos próximamente para dar respuesta a la demanda que seguro se va a generar según la previsión del crecimiento de la población.

### **La 2ª residencia como respuesta a la demanda vacacional en España y el mercado internacional en nuevas zonas emergentes**

AMCI Habitat se encuentra presente en este mercado, siendo consciente de la dificultad que en la actualidad atraviesa el sector en este país, no obstante, no hay que olvidar que España es uno de los lugares con mayor número de visitas extranjeras del mundo, su ubicación privilegiada y su climatología la convierten en el lugar escogido para las vacaciones por muchos turistas provenientes de todo el mundo. A estas condiciones de por sí naturales se unen la estabilidad política y económica, la calidad de sus servicios, entre ellos los referentes a la sanidad y el transporte, haciendo que hoy en día desde países europeos se contemple incluso la posibilidad de disponer de una vivienda en ciudades como Barcelona, Madrid o Valencia al objeto de pasar el fin de semana y otros pensando en su futura jubilación.

La compañía posee el suelo para la construcción de cerca de 900 viviendas que cumplen con las condiciones de diferenciación necesarias para no descuidar esta demanda y tiene prevista la entrega de 144 viviendas este año 2008.





113904797

En AMCI Habitat hemos detectado desde hace tiempo el interés mostrado en el mercado inmobiliario por parte de inversores internacionales que tienden a dirigir sus fondos hacia nuevos mercados emergentes en países que recientemente se han incorporado a la Comunidad Económica Europea o regiones de la zona euro que están siendo objeto de reestructuración y que están recibiendo importantes inversiones en dotaciones de infraestructuras o en su renovación, como son el caso del sur de Italia y especialmente Bulgaria, con una oferta parecida a la nuestra en cuanto al atractivo de sus montañas y sus playas, y en constante mejora de sus infraestructuras de transporte, su dinamismo la sitúa en una posición de partida inicial que hace que el binomio rentabilidad de la inversión junto a las expectativas de revalorización sea en estos casos muy atractivo.

AMCI Habitat mediante sus participadas está presente en estos mercados con suelos para la edificación en Bulgaria e Italia. En Bulgaria se han iniciado las obras de construcción de un Resort en la costa del Mar Negro, con capacidad para casi 1.000 viviendas, también se dispone de suelo para obra en Borovets, en las montañas cercanas a Sofía en concreto en Súper Borovets, estación de ski de referencia. En Italia también se iniciaran durante 2008 las obras para la construcción de 300 viviendas en el sur, en la región de Calabria con la posibilidad de construir 200 viviendas más en un futuro próximo.

Ambas zonas de expansión internacional gozan de una demanda saludable que las hace muy atractivas desde la opción del inversor, dado su potencial real de revalorización.

AMCI Habitat en el ejercicio 2007 estuvo desarrollando dos promociones de viviendas de protección oficial en Mijas y Banyoles con un total de 170 viviendas y tres promociones de viviendas libres en la Manga del Mar Menor, Montesquieu y Barcelona, con un total de 185 viviendas, lo que hace un total de 355 unidades, que tiene previsto entregar durante el año 2008, iniciándose un ciclo de entregas de viviendas de manera sistemática.

En referencia al artículo 116bis del Mercado de Valores debemos señalar que la compañía posee una sola clase de acciones y todas ellas tienen los mismos derechos económicos y políticos. AMCI Habitat no tiene ningún tipo de restricción a la transmisibilidad de acciones ni existen pactos parasociales. Está previsto en los Estatutos Sociales que para la asistencia a la Junta General es necesario 150 acciones siendo posible la asistencia por agrupación de varios accionistas. La participación significativa más importante es la de Agrupación Mutua del Comercio y la Industria con un 69,74% y Futurinvest Gestión, S.L. con un 5,40%. La compañía no tiene normas especiales para la modificación de los órganos de administración de la misma y para la modificación de sus estatutos. AMCI Habitat no ha efectuado acuerdos significativos que afecten al control de la compañía. La Sociedad no tiene concertado ningún tipo de indemnización por despidos improcedentes o por cualquier otro tipo de motivo.

El Consejo tiene autorización para constituir una autocartera de hasta un 5% de la cifra del capital social, y asimismo está autorizado a aumentar el capital social hasta un máximo de 8.386.722 € según el artículo 153.1b de la ley de Sociedades Anónimas.

## INFORMACIÓN FINANCIERA INDIVIDUAL

Las principales partidas que se reflejan en el activo demuestran el esfuerzo inversor de la sociedad individualmente, a cierre de 2006 el volumen de activos era de 23,2 MM€, y a cierre del 2007 estos han alcanzado la cifra de 69,8 MM€, el volumen de activos ha crecido el 201% durante el ejercicio 2007.

Las partidas de activo que más explican este crecimiento son:

El Inmovilizado Financiero asciende a 47,6 MM€ frente a los 21,4 MM€ del cierre del 2006. Esta partida crece en sus distintos epígrafes de inversión en participaciones societarias como en el de préstamos a compañías del grupo reflejando que Amci Habitat actúa como sociedad cabecera del mismo.

El Inmovilizado Material también crece al incorporarse un inmueble para rehabilitación sito en la C/Balmes de Barcelona hasta los 6,5 MM€, y las Existencias en 3,9MM€ por la promoción de Montesquiu.

Por lo que se refiere al Pasivo, tres son las grandes partidas que crecen:

Fondos Propios, que pasan de 9,7 MM€ en Diciembre 06 a 32,8 MM€ en Diciembre de 2007 por la ampliación de capital efectuada en el 1er. semestre del 2007.

Deuda total con empresas del Grupo que pasa de 8,4 MM€ a 16,9 MM€ y que refleja el apoyo y el compromiso que Agrupació Mútua, socio de referencia, tiene con Amci Habitat.

Deuda bancaria, que ha pasado de 3,4 MM€ a 19 MM€. Esta deuda con entidades de crédito representa el 27,2% del total pasivo, muy por debajo del estándar del sector, de esta 8,5 MM€ están vinculados a las promociones mencionadas de Balmes y Montesquiu, estando el resto distribuido en pólizas de crédito de vencimiento anual, teniendo previstas sus renovaciones en sucesivas anualidades hasta el 2009.

La compañía, como estaba previsto, no ha efectuado entrega de promociones durante el pasado ejercicio del 2007, siendo el presente ejercicio cuando se iniciará la entrega sistemática de las mismas.

Los ingresos ascienden a la cifra de 2,8 MM€ frente a los 0,9 MM€ en 2006 y se descomponen en: 1,6 MM€ de Importe neto de la cifra de negocios y 1,2 MM€ por variación de existencias. Los gastos de explotación fueron de 2,8 MM€, lo que da un Resultado de Explotación prácticamente equilibrado, con 47.204 € positivos.

El buen comportamiento de los Resultados Financieros, con una contribución positiva de 705.439 €, es lo que permite cerrar el 2007 con un Resultado positivo de 753.838 €, frente a los 169.565 € del año 2006.



## INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA

Si contemplamos el Grupo consolidado de Amci Habitat según normas NIIF a 31.12.07, vemos que los Ingresos de Explotación ascienden a 19,1 MM€ frente a los 16,5 MM€ del año anterior, dando lugar a un Resultado positivo de Explotación de 1,8 MM€ frente a los 3,3 MM€ del año anterior.

Resultados Financieros contribuyen negativamente con 3,1 MM€ y el resultado consolidado del ejercicio da lugar a una pérdida de 873.408,5 € frente a los 943.010,1 € positivos del 2006.

La empresa tenía previsto para el ejercicio de 2007 un resultado neutro, la desviación se concentra en la partida de deterioro de existencias, por un valor de 973.711,4 €.

En el presente ejercicio, la compañía ha valorado sus activos y existencias según la OM ECO/805 /2003, de 27 de Marzo, por recomendación de la autoridad competente.

De las más de 30 tasaciones efectuadas según la norma anteriormente citada, correspondientes a activos materiales y existencias por un valor contable de 144,2 MM€ se han apreciado ligeros deterioros de valor en tres suelos urbanos, que ascienden a 973.711,4 €, es decir, es un ajuste del 0,69% sobre el valor contable de los bienes tasados.

Si observamos el grupo consolidado, se repiten las tendencias señaladas para el individual de Amci Habitat:

Fuerte crecimiento del activo que ha pasado de 102,8 MM€ a 172,2 MM€, es decir un crecimiento del 67,5% durante el ejercicio, siendo la partida de existencias, con 123,8 MM€, la partida que justifica este crecimiento.

Por lo que respecta al Pasivo, se repiten las tres partidas señaladas para el individual de Amci Habitat, los Fondos Propios ascienden a 31,3 MM€, frente a los 11,4 MM€ del año anterior. La deuda total con Empresas del Grupo es de 21,7 MM€, y la deuda bancaria total es de 83,2 MM€. Esta se desglosa en un 70% de deuda a largo plazo, un 30% de deuda a corto plazo. De esta deuda a corto plazo 15 MM€ se corresponden a pólizas de crédito con vencimiento anual y que está prevista su renovación sucesiva hasta el año 2009. De la deuda a largo plazo 45 MM€ están vinculados a las promociones actualmente en fase de ejecución y que por consiguiente se cancelará con la venta de las viviendas y los 13 MM € restantes también con garantía hipotecaria de los suelos en fase de redacción de proyecto y a la espera de la obtención de la correspondiente licencia de obra.

En consecuencia la actual estructura de pasivo del grupo AMCI Habitat se adecua plenamente a los objetivos de la compañía y no presenta necesidad de su reestructuración.

No obstante lo anteriormente manifestado la compañía se mantendrá atenta ante la actual coyuntura económica, con el fin de aprovechar las oportunidades que se presenten sin incurrir en riesgos innecesarios, adaptándose en todo momento al entorno en el que ejerce su actividad.

\* \* \* \* \*

023904801

## DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD Y FORMULACIÓN

Los administradores declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales han sido elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de **AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes**, tomados en su conjunto, y que el informe de gestión aprobado incluye un análisis fiel de la evolución y de los resultados empresariales y de la posición de **AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes**, tomados en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta. De conformidad con las disposiciones vigentes, los administradores proceden a firmar esta declaración de responsabilidad, las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de **AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes**, elaborados de acuerdo con las normas en vigor y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), cerrados a 31 de diciembre de 2007 que se componen de las adjuntas hojas número OJ3904740 a OJ3904801.

Barcelona, 31 de marzo de 2008  
El Consejo de Administración

\_\_\_\_\_  
D. Félix Millet Tusell  
Presidente

\_\_\_\_\_  
D. Jordi Conejos Sancho  
Vice-presidente primero

\_\_\_\_\_  
D. Nicolás Pachán Garriz  
Vice-presidente segundo

\_\_\_\_\_  
D. Juan Carretero Muñoz  
Vocal

\_\_\_\_\_  
Dña. Isabel Cabanyes Sala  
Vocal

\_\_\_\_\_  
Dña. Montserrat Casanovas Ramón  
Vocal

\_\_\_\_\_  
Dña. Mercedes Rotllán Vilalta  
Vocal

\_\_\_\_\_  
D. Carlos Masip Soler  
Vocal