



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

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2008
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 2008 JUNTO CON
EL INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2008:

Balances de Situación consolidados al 31 de diciembre de 2008 y 2007
Cuentas de Pérdidas y Ganancias consolidadas correspondientes a los ejercicios 2008 y 2007
Estados consolidados de ingresos y gastos reconocidos correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2008 y 2007
Estados de flujos de efectivo consolidados correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2008 y 2007
Memoria anual consolidada referida al ejercicio 2008

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2008

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.**

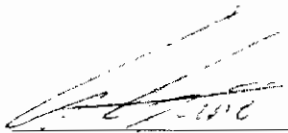
1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de **AMCI HABITAT, S.A.** (en adelante "la Sociedad Dominante") y **Sociedades Dependientes** (en adelante Grupo AMCI Habitat), que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2008, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, 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 2008, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008. Con fecha 4 de abril de 2008 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 en el que expresamos una opinión favorable.
3. **AMCI HABITAT, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI Habitat)** mantiene saldos y efectúa transacciones de significación con Agrupació Mútua del Comerç i la Indústria, M.S.R.P.F. (Nota 19 y 21.d), con quien consolida sus cuentas anuales por el método de integración global.
4. La situación del mercado inmobiliario ha sufrido un deterioro progresivo desde mediados de 2007. Dicho deterioro se ha reflejado en las cuentas anuales adjuntas de **AMCI HABITAT, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI Habitat)** en provisiones por valoración de activos inmobiliarios, durante el ejercicio 2008, por importe, antes de impuestos, de 8.669 miles de euros, de acuerdo con las tasaciones de los mismos realizadas por expertos independientes (ver Notas 10, 13 y 21 g).

A la fecha actual, dada la existencia de alguna deuda bancaria vencida e impagada, y dados los vencimientos de principal e intereses de deudas bancarias y otros que debe afrontar durante el ejercicio 2009, el Grupo está inmerso en una avanzada reestructuración de su deuda con sus entidades financieras acreedoras para permitir financiar más adecuadamente sus operaciones durante el ejercicio 2009 y en los próximos ejercicios.

En el contexto actual del mercado inmobiliario y financiero, la capacidad del **Grupo AMCI HABITAT** para realizar sus activos, especialmente sus existencias (Nota 13), sus inmuebles de inversión (Nota 10), y sus inversiones y préstamos en sociedades contabilizadas por el método de la participación (Notas 11, y 19), y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta al éxito de dicha reestructuración de su deuda, al apoyo continuado de su accionista de referencia, Agrupació Mútua del Comerç i la Indústria, M.S.R.P.F., y a la recuperación del mercado inmobiliario.

5. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace de la incertidumbre descrita en el párrafo 4 anterior, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 adjuntas 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 2008 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.
6. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2008, 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 2008. 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 Auditores, S.L.



Santiago Sané Figueras
Socio-Auditor de Cuentas

Barcelona, 16 de marzo de 2009

COL·LEGI
DE CENSORS JURATS
DE COMPTES
DE CATALUNYA

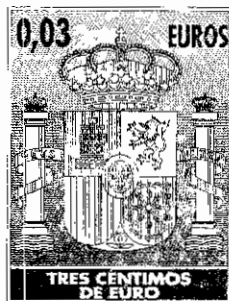
Membre exercent:
**BDO AUDIBERIA
AUDITORES, S.L.**

Any **2009** Núm **20/09/03783**
CÒPIA GRATUÏTA

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

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

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO 2008



OH6299401

CLASE 8.^a

Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008

1

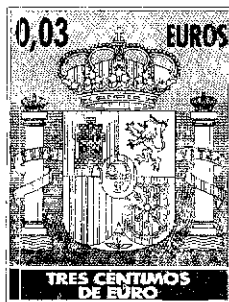
AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO AMCI HABITAT)

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007

(Expresados en euros)

ACTIVO	31/12/2008	31/12/2007
ACTIVOS NO CORRIENTES	34.752.054,67	31.420.555,23
Activos Intangibles (Nota 8)	13.111,21	2.401,64
Coste	16.693,47	3.000,00
Amortizaciones	(3.582,26)	(598,36)
Inmovilizaciones materiales (Nota 9)	204.998,26	231.089,77
Coste	311.046,72	313.080,53
Amortizaciones	(106.048,46)	(81.990,76)
Inmuebles de inversión (Nota 10)	13.137.847,72	13.896.751,24
Coste	13.494.357,91	14.051.910,66
Amortizaciones	(273.924,39)	(155.159,42)
Deterioros	(82.585,80)	-
Inversiones contabilizadas por el método de la participación (Nota 11)	8.256.054,61	3.780.328,06
Inversiones Financieras no Corrientes (Nota 12)	13.140.042,87	12.692.619,25
Activos por Impuestos Diferidos (Nota 20)	-	817.365,27
ACTIVOS CORRIENTES	142.940.742,31	140.736.829,85
Existencias (Nota 13)	123.333.620,30	123.835.348,47
Coste	126.639.580,26	114.445.539,61
Deterioros	(9.559.886,89)	(973.711,45)
Anticipos	6.253.926,93	10.363.520,31
Deudores Comerciales y otras Cuentas a Cobrar	4.025.416,72	7.370.566,27
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	19.037,24	224.438,81
Clientes empresas grupo, asociadas y vinculadas (Nota 19)	96.296,67	74.734,90
Deudores varios	2.527.877,46	2.408.840,07
Activos por Impuestos Corrientes (Nota 20)	1.475.848,05	4.756.195,19
Deterioros	(93.642,70)	(93.642,70)
Inversiones financieras Corrientes (Nota 14)	13.192.885,52	4.664.110,44
Efectivo y otros medios Equivalentes	2.382.485,13	4.850.277,12
Ajustes por periodificación	6.334,64	16.527,55
TOTAL ACTIVO	177.692.796,98	172.157.385,08

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Situación Consolidado al 31 de diciembre de 2008 y 2007.



OH6299402

CLASE 8.ª

CÓDIGO DE BARRAS

Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 2

**AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO AMCI HABITAT)****BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007**

(Expresados en euros)

	31/12/2008	31/12/2007
PATRIMONIO NETO (Nota 15)	24.266.542,69	31.349.844,25
Capital suscrito	16.661.352,00	16.563.432,00
Reservas de la Sociedad Dominante	16.070.378,11	15.118.111,38
Reservas en sociedades consolidadas	(2.028.938,35)	(881.028,11)
Pérdidas y Ganancias atribuibles a la Sociedad Dominante	(7.474.248,29)	(873.408,50)
Accionistas minoritarios	1.037.999,22	1.422.737,48
PASIVO NO CORRIENTE	12.821.621,39	14.961.927,32
Pasivos Financieros no Corrientes (Nota 16)	5.018.000,00	5.018.000,00
Instrumentos Financieros Derivados (Nota 18)	289.692,00	-
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 19)	4.675.000,00	4.675.000,00
Otros acreedores (Nota 17)	4.314,00	4.944,00
Pasivo por Impuestos diferidos (Nota 20)	2.834.615,39	5.263.983,32
PASIVO CORRIENTE	140.604.632,90	125.845.613,51
Pasivos Financieros Corrientes (Nota 16)	81.658.513,18	78.182.339,13
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 19)	35.722.464,21	17.002.052,65
Acreedores comerciales (Nota 17)	18.411.783,99	26.900.787,00
Otras deudas no comerciales	4.811.871,52	3.760.434,73
Pasivos por Impuestos Corrientes (Nota 20)	190.277,92	740.718,17
Otras deudas	4.621.593,60	3.019.716,56
TOTAL PASIVO	177.692.796,98	172.157.385,08

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Situación Consolidado al 31 de diciembre de 2008 y 2007.



OH6299403

CLASE 8.^a

Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 _____ 3

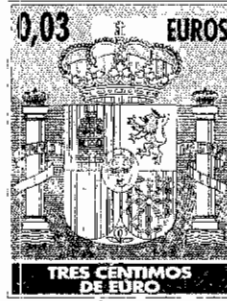
**AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO AMCI HABITAT)**

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2008 Y 2007**

(Expresadas en euros)

	2008	2007
Ventas (Nota 21.e)	748.267,41	839.908,09
Aumento de existencias de productos terminados y en curso	17.922.447,58	16.929.799,08
Otros ingresos de explotación	723.746,85	1.314.083,74
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	19.394.461,84	19.083.790,91
Aprovisionamientos (Nota 21.a)	11.996.131,01	13.439.672,94
Gastos de personal (Nota 21.b)	644.140,10	538.768,28
Variación de las provisiones de tráfico	-	34.575,45
Gastos por deterioro (Nota 21.g)	8.668.761,24	973.711,45
Otros gastos de explotación (Nota 21.c)	2.141.366,40	2.307.482,10
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	23.450.398,75	17.294.210,22
RÉSULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN	(4.055.936,91)	1.789.580,69
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	177.009,82	145.555,68
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(4.232.946,73)	1.644.025,01
Resultado Financiero Neto (Nota 21.f)	(5.185.495,93)	(3.151.488,70)
Resultado de sociedades por el método de la participación (Nota 11)	(131.935,71)	(59.505,70)
RÉSULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS	(9.550.378,37)	(1.566.969,39)
Impuesto sobre Sociedades (Nota 20)	1.691.391,82	693.408,50
RESULTADO DEL EJERCICIO	(7.858.986,55)	(873.560,89)
Accionistas minoritarios	384.738,26	152,39
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	(7.474.248,29)	(873.408,50)
(PÉRDIDA) / BENEFICIO NETO POR ACCIÓN (EN EUROS)	(1,34)	(0,18)

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Resultados Consolidada al 31 de diciembre de 2008 y 2007.



OH6299404

CLASE 8.ª

Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 4

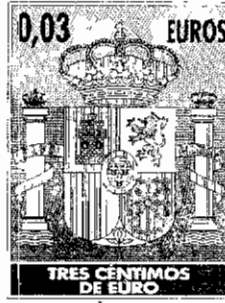
**AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO AMCI HABITAT)****ESTADOS CONSOLIDADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES
A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007**
(Expresados en Euros)

	2007		
	Dominante	Minoritarias	Total
RESULTADO NETO RECONOCIDO DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO	6.534,10	-	6.534,10
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)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EN EL EJERCICIO	(866.874,40)	(152,39)	(867.026,79)

	2008		
	Dominante	Minoritarias	Total
RESULTADO NETO RECONOCIDO DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO	(2.685,60)	-	(2.685,60)
En reserva por autocartera de la Sociedad Dominante	(3.836,57)	-	(3.836,57)
Efecto fiscal	1.150,97	-	1.150,97
RESULTADO DEL EJERCICIO	(7.474.248,29)	(384.738,26)	(7.858.986,55)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EN EL EJERCICIO	(7.476.933,89)	(384.738,26)	(7.861.672,15)



CLASE 8.^a
 FISCALIDAD DEL ESTADO



OH6299405

Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 _____ 5

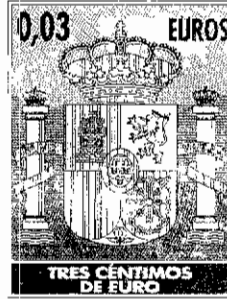
AMCI HABITAT, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO AMCI HABITAT)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS
ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007

(Expresados en Euros)

	2008	2007
Resultado bruto antes de impuestos y socios externos	(9.550.378,37)	(1.566.969,39)
Amortizaciones	177.009,82	145.555,68
Gastos por deterioro	8.668.761,25	973.711,45
Variación de las provisiones de tráfico	-	34.575,45
Impuesto sobre sociedades	1.691.391,82	693.408,50
Recursos aplicados en las operaciones	986.784,52	280.281,69
Pagos por Impuestos	(241.125,93)	(586.868,40)
Variación en activo / pasivo corriente operativo	4.281.291,89	(5.604.259,86)
Variación en Existencias	17.922.447,58	4.977.193,77
Variación en Cuentas por Cobrar	(64.802,41)	991.659,83
Variación en otros Activos Corrientes	8.518.582,17	3.135.438,87
Variación en Cuentas a Pagar	(22.094.935,45)	(14.708.552,33)
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	5.026.950,48	(5.910.846,57)
Adquisiciones de activos fijos materiales e inmateriales	(446.140,72)	(6.679.199,81)
Adquisiciones de otras inversiones	(1.077.660,25)	(3.780.328,06)
Adquisiciones por combinaciones de negocio	-	(1.938.287,69)
Préstamos cedidos a empresas asociadas	(6.130.000,00)	(12.450.166,20)
Adquisiciones de instrumentos financieros derivados	(38.156,90)	(106.661,46)
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO EMPLEADOS EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(7.691.957,87)	(24.954.643,22)
Disposiciones de deuda financiera no corriente	-	5.018.000,00
Disposiciones de deuda con grupo no corriente	-	4.675.000,00
Amortizaciones de deuda con terceros no corriente	(630,00)	4.944,00
Ampliación de capital con desembolso de efectivo	-	22.364.592,00
Devoluciones de impuestos no corrientes	(91.846,60)	-
Disposiciones de instrumentos financieros derivados	289.692,00	-
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE LA ACTIVIDAD DE FINANCIACIÓN	197.215,40	32.062.536,00
FLUJOS NETOS TOTALES	(2.467.791,99)	1.197.046,21
VARIACIÓN DE EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS	(2.467.791,99)	1.197.046,21
EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS INICIALES	4.850.277,12	3.653.230,91
EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS FINALES	2.382.485,13	4.850.277,12

Las Notas 1 a 24 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 2008 y 2007.



OH6299406

CLASE 8.^a
SIN FINANCIA*Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008* _____ 6

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

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2008

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

a) Constitución y Domicilio Social

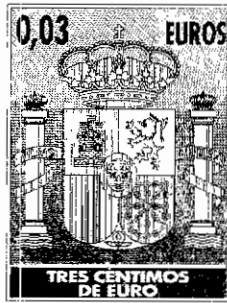
AMCI HABITAT, S.A., (en adelante "la Sociedad"), fue constituida en Barcelona el 14 de enero de 1993, bajo la denominación de Cartergrup BJP, S.A. En fecha 30 de junio de 2005, cambió dicha denominación a Amci Promoció y Habitatge, S.A por acuerdo de la junta general de la compañía, elevado a público 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 1^a, 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.



OH6299407

CLASE 8.^a
R.P. 00000

Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 _____ 7

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 2008 (última del ejercicio 2008) fue de 6,52 euros y la de la fecha actual es de 4,50 euros.

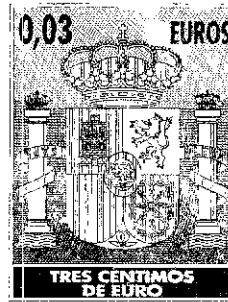
NOTA 2. SOCIEDADES DEL GRUPO

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:

Sociedad	Porcentaje de Participación	Método de Consolidación aplicado
Sociedades del grupo integradas y que ya pertenecían al Grupo en el ejercicio 2007		
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	Método de la participación
Desarrollos Helios, S.L.	68,00	Integración global
Promo-llar Mediación y Construcción Inmobiliaria, 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
G56 Developments, S.L.	42,00	Método de la participación
Altas en perímetro de consolidación durante el ejercicio 2008		
Proyectos Buñol 2007, S.A.	25,00	Método de la participación

(*) En el ejercicio anterior se consolidaba bajo el método de la integración proporcional.



OH6299408

CLASE 8.ª

Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 _____ 8

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

Sociedad	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%

Residencial Mediterráneo Europa, S.L. ostenta una participación del 90% en la sociedad de nacionalidad italiana Qualta Italia, S.P.A..

Una breve descripción de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2008, 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.

Asone, 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.

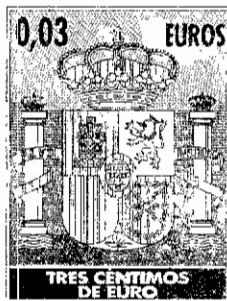
Immobilària Social de l'Agrupació Mútua, S.L.

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.



CLASE 8.ª

IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO



OH6299409

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)

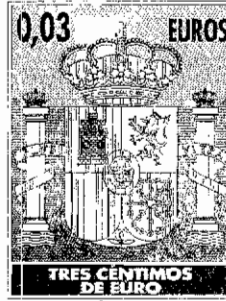
Su objeto social consiste en la compraventa de fincas rústicas y urbanas, su parcelación, urbanización, promoción y construcción, así como cualquier otra actividad relacionada con el mencionado objeto social. Su domicilio actual se encuentra en Gran Vía de les Corts Catalanes 619, Ático 1ª, de Barcelona.

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.



CLASE 8.ª



OH6299410

G56 Developments, S.L.

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, entresuelo b, oficina 2, de la ciudad de Sofia, 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.

Posee la siguiente participación:

- **Qualta Italia, S.P.A.:** Su actividad consiste en la adquisición y venta, promoción, construcción, gestión, intermediación de todo tipo de terrenos tanto rústicos como urbanos y su comercialización en nombre propio o por cuenta de terceros, así como la realización de servicios profesionales de consultoría y marketing relacionados a la promoción inmobiliaria, y cualquier otra actividad relacionada con el mencionado objeto social. Su domicilio actual se encuentra en Vía Francesco Crispi Nº 10, de la ciudad de Roma, Italia.

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.

Proyectos Buñol 2007, S.A.

Su actividad consiste en la adquisición, construcción, comercialización, explotación de todo tipo de bienes inmuebles, incluidos, pisos, locales, naves o terrenos industriales o fincas rústicas, excluyendo expresamente, 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.



CLASE 8.ª



0H6299411

Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 11

NOTA 3. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

a) Principios Contables

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo AMCI HABITAT del ejercicio 2008 han sido formuladas por los Administradores, en reunión del Consejo de Administración celebrada el día 9 de marzo de 2009, 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 2008, 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.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 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

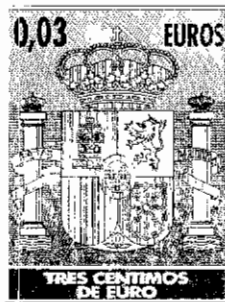
De acuerdo con la normativa legal vigente en materia contable, las cuentas anuales consolidadas se presentan expresadas en euros.

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.



CLASE 8.ª



OH6299412

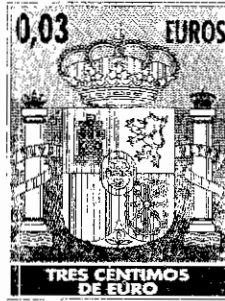
Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

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 y se asigna al activo correspondiente, en caso de ser posible. 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.



OH6299413

CLASE 8.^a
ESTADO

Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 13

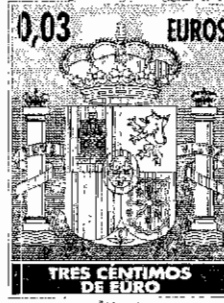
Un segmento geográfico se basa en la localización física de los activos del Grupo. Las ventas a clientes externos informados en los segmentos geográficos están basadas en la localización de los clientes. Las Sociedades del Grupo que consolidan por el método de la integración global operan únicamente 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 2007 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 2008. En consecuencia, son comparables y homogéneas las cifras del ejercicio 2007 con las del ejercicio 2008.

En el presente ejercicio, y para una mejor presentación de los estados financieros, los pasivos con vencimiento superior a 12 meses relacionados directamente con las existencias del Grupo, que en el ejercicio anterior se presentaban clasificados a largo plazo en el pasivo no corriente, han sido clasificados en el presente ejercicio a corto plazo en el pasivo corriente debido a que sus vencimientos esperados son asimilables a la recuperación de las existencias que financian. En consecuencia, y a efectos de permitir una adecuada comparabilidad de los saldos, se ha procedido a reclasificar las mencionadas partidas en el balance de situación del ejercicio anterior. La reclasificación realizada en el balance de situación del ejercicio 2007 es la siguiente:

PASIVO NO CORRIENTE	
Pasivos Financieros no Corrientes	(53.039.288,12)
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas	(10.400.000,00)
Otros acreedores	(164.748,92)
	(63.604.037,04)
PASIVO CORRIENTE	
Pasivos Financieros Corrientes	53.039.288,12
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas	10.400.000,00
Acreedores comerciales	164.748,92
	63.604.037,04



OH6299414

CLASE 8.^aCuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 14

El efecto de esta reexpresión ha supuesto las siguientes reclasificaciones en el estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2007 que se adjunta a efectos comparativos:

EFUJOS NETOS DE EFECTIVO EMPLEADOS EN LAS ACTIVIDADES DE INNOVACIÓN

Variación en Cuentas a Pagar	18.979.511,27
	18.979.511,27

EFUJOS NETOS DE EFECTIVO EMPLEADOS EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN

Disposiciones de Deuda Financiera a Largo Plazo	(23.672.039,28)
Disposiciones de Deuda con Grupo	(1.967.768,94)
Acreedores comerciales	6.660.296,95
	(18.979.511,27)

NOTA 4. NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2008, han sido las siguientes:

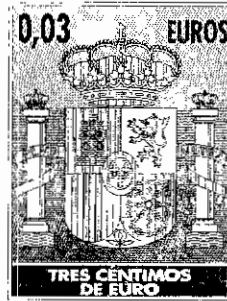
a) Inmovilizaciones Materiales

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.

El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos financieros correspondientes a financiación externa devengados durante el período de construcción o fabricación hasta la puesta en condiciones de funcionamiento.

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



OH6299415

CLASE 8.^a

Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 15

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:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
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:

- Por su enajenación o disposición por otra vía; o
- 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.

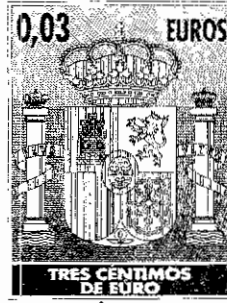
El valor residual y la vida útil de un activo se revisan, como mínimo, al término de cada ejercicio anual y, si las expectativas difieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizan como un cambio en una estimación contable.

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.



OH6299416

CLASE 8.^a

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.

La valoración de los inmuebles de Inversión ha sido realizada por sociedades de tasación independientes a 31 de diciembre de 2008, sujeta a las especificaciones del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, y de la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo, y que a su vez son conformes con las normas internacionales de valoración (IVS) y de contabilidad (NIIF). Los métodos principales empleados para la obtención de los valores han sido los de comparación con el mercado y los de actualizaciones de rentas. La localización junto a zonas urbanas y la tipología de los activos valorados facilita la obtención de comparables de mercado para poder establecer los valores razonables. Las hipótesis adoptadas en las valoraciones por capitalización atienden básicamente a la duración de los contratos existentes y a las vidas útiles de los inmuebles, éstas afectadas por las diferentes obras de conservación y rehabilitación realizadas.

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:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
--	------------------	-----------------------------

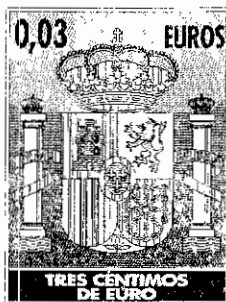
Construcciones

3

33,33



CLASE 8.^a



0H6299417

Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 _____ 17

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

- (a) 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;
- (b) El inicio de un desarrollo con intención de venta, en el caso de una transferencia de una inversión inmobiliaria a inmovilizado material;
- (c) 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;
- (d) 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.



OH6299418

CLASE 8.ª

Activos Intangibles

Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 _____ *18*

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 está 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.

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.



CLASE 8.ª

TRANSACCIONES



OH6299419

Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 _____ 19

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 previsiones 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 previsiones 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.



OH6299420

CLASE 8.ª

Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 _____ 20

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.

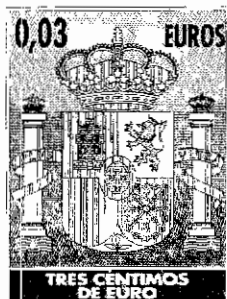
Después de haber reconocido una reversión de la pérdida por deterioro del valor, los cargos por amortización del activo se ajustan para los ejercicios futuros, con el fin de distribuir el importe en libros revisado del activo menos su eventual valor residual, de una forma sistemática a lo largo de su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

e) 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.



OH6299421

CLASE 8.^a

Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008

21

- **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:

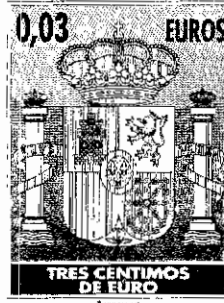
Se consideran derivados de cobertura eficientes aquellos para los que el resultado del test de efectividad sobre los mismos se encuentra en el rango del 80 al 125%. Para aquellos derivados que resultan no eficientes por encontrarse fuera del rango mencionado, las variaciones posteriores en el valor de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



OH6299422

CLASE 8.^a

Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 _____ 22

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.

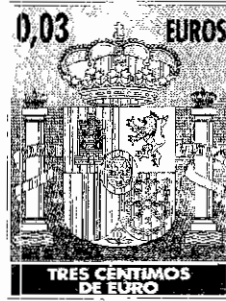
- **Inversiones disponibles para la venta:** Son el resto de inversiones que no encajan dentro de las tres categorías anteriores, viniendo a corresponder casi en su totalidad a inversiones financieras en capital. Estas inversiones figuran en el Balance de Situación Consolidado por su valor razonable 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.

Los instrumentos financieros se han valorado a su valor razonable el cual es determinado en base a cotizaciones publicadas en mercados activos. En el caso de ser derivados no cotizados en mercados organizados se utilizan metodologías de valoración generalmente aceptadas. En este sentido, para la valoración de permutas financieras o swaps se utiliza el método del "valor presente" de los flujos de caja futuros esperados descontados empleando las curvas de tipo de interés de mercado. Asimismo para el caso de opciones sobre los tipos de interés se utilizan métodos basados en el modelo Black Scholes empleando inputs observables de mercado para obtener factores tales como Spreads o volatilidades.



CLASE 8.^a



OH6299423

f) Existencias

El capítulo "Terrenos y Solares" incluye aquellos sobres los cuales aún no se ha iniciado la construcción. Una vez se inician las obras o éstas se hallan finalizadas, son transferidos, junto con el coste de la construcción, al epígrafe "Obra en Curso" o "Edificios Terminados" respectivamente. 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, juntamente con el coste del terreno asociado a las mismas.

En las existencias que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluyen en el precio de adquisición, o coste de producción, los gastos financieros correspondientes a financiación externa devengados durante el periodo de construcción.

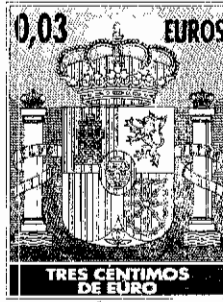
Cuando el valor neto realizable de las existencias resulta inferior a su precio de adquisición o su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como gasto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Cuando las circunstancias que causaron la corrección de valor de las existencias dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión, reconociéndolo como un ingreso en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

El análisis del valor neto realizable de las existencias, se ha realizado mediante valoraciones realizadas por sociedades de tasación independientes a 31 de diciembre de 2008, sujetas a las especificaciones del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, y de la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo, y que a su vez son conformes con las normas internacionales de valoración (IVS) y de contabilidad (NIIF). Los métodos principales empleados para la obtención de los valores han sido los de comparación con el mercado, los de actualización y los residuales. Dichas valoraciones determinan el valor de mercado, en la fecha de valoración, atendiendo a la coyuntura económica del momento.

g) Deudores Comerciales y Otras Cuentas a Cobrar

Los otros activos, que generalmente presentan un periodo 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.



OH6299424

CLASE 8.ª

P.P. 001

Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 _____ 24

La provisión para insolvencias de deudores a 31 de diciembre de 2008 se ha estimado en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a dicha fecha. 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) 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.

i) 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.

No obstante, debido a que la media para la realización de las existencias en el sector inmobiliario se estima en un periodo de entre 3 y 5 años, se clasifican dichos activos, así como los pasivos asociados a liquidar en el mencionado periodo, como corrientes.

j) Ingresos y Gastos

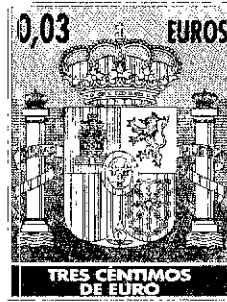
El Grupo de Sociedades sigue el criterio de contabilizar los ingresos por venta, y sus correspondientes costes, en el momento de la elevación a público del correspondiente contrato de compraventa.

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 2008 ascendía a 4.173.397,82 euros, que representaban compromisos de ventas, y figuran en el epígrafe de “acreedores comerciales”.

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.



CLASE 8.^a
2008



0H6299425

k) 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 2008, 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.

l) 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.

m) 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.

n) 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.

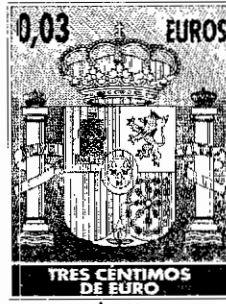
Las variaciones producidas en el ejercicio en los impuestos diferidos de activo o pasivo que no provengan de combinaciones de negocios se registran en la Cuenta de Resultados Consolidada o directamente en las cuentas de patrimonio del Balance de Situación Consolidado, según corresponda.

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.



CLASE 8.^a



0H6299426

Al 31 de diciembre de 2008, 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, incluidas las variaciones producidas en el ejercicio en los impuestos diferidos de activo o pasivo, a un ingreso de 1.691.391,82 euros (Nota 20).

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 tanto las bonificaciones y deducciones aplicables como el efecto fiscal de los ajustes de consolidación recogidos en la Cuenta de Resultados Consolidada.

o) 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.

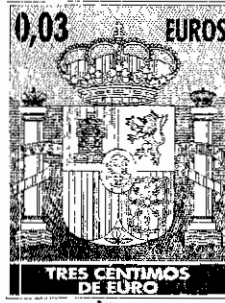
p) Estados de Flujos de Efectivo

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, entendiendo 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.



CLASE 8.^a



OH6299427

q) 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 Promotoras Inmobiliarias.

Riesgo de tipo de interés

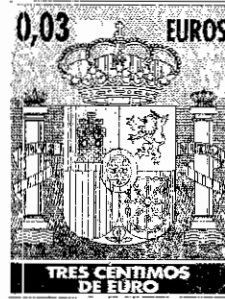
Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

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.



CLASE 8.ª
Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008



0H6299428

Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 28

La estructura de riesgo financiero al 31 de diciembre de 2008 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:

Tipo de interés fijo o protegido	6.000.000,00
Tipo de interés variable	5.000.000,00
TOTAL	11.000.000,00

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

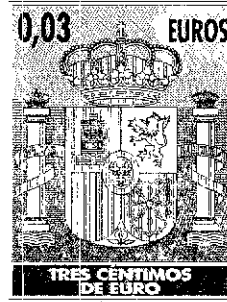
Riesgo de Liquidez

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.



0H6299429

CLASE 8.ª
MARCAS REGISTRADAS

Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCIHABITAT) Ejercicio 2008 _____ 29

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:

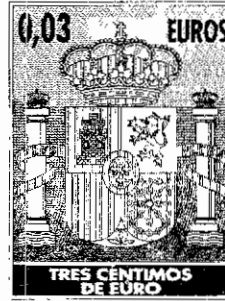
- La valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de los mismos.
- La vida útil de los activos materiales e intangibles.
- Las hipótesis empleadas para el cálculo del valor razonable de los instrumentos financieros.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos 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 información financiera primaria por segmentos se basa en segmentos de negocio ya que los riesgos y tasas de retorno del Grupo se ven afectados básicamente por diferencias en los servicios ofrecidos por cada uno. La Dirección del Grupo no presenta información financiera por áreas geográficas al estar la oferta de servicios concentrada en territorio español. Los negocios operativos están organizados y dirigidos de forma separada de acuerdo con la naturaleza de los servicios ofrecidos, representando cada segmento una unidad de negocio estratégica que ofrece servicios diferentes a distintos mercados.

Las transacciones entre segmentos se efectúan a precio de mercado. Los ingresos, gastos y resultados de los segmentos incluyen transacciones entre ellos, que han sido eliminados en el proceso de consolidación.



OH6299430

CLASE 8.^aCuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 30

Al 31 de diciembre de 2008, el Grupo está organizado en dos segmentos principales de negocio:

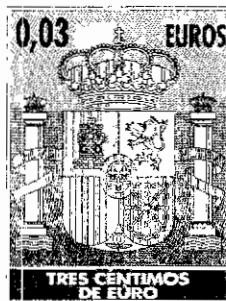
- (i) Promoción inmobiliaria
- (ii) Alquileres

Los principales epígrafes para el ejercicio 2008 son:

Epígrafe	Promoción Inmobiliaria	Alquileres	TOTAL
Ingresos de explotación	19.274.761,39	119.700,45	19.394.461,84
Gastos de explotación	23.219.347,98	231.050,77	23.450.398,75
Margen Bruto	(3.944.586,59)	(111.350,32)	(4.055.936,91)
Total Activo	164.554.949,26	13.137.847,72	177.692.796,98
Total Pasivo	162.995.482,98	9.697.314,00	177.692.796,98

Asimismo, la información financiera por segmentos del ejercicio 2007 es la siguiente:

Epígrafe	Promoción Inmobiliaria	Alquileres	TOTAL
Ingresos de explotación	19.027.380,82	56.410,09	19.083.790,91
Gastos de explotación	17.279.202,72	15.007,50	17.294.210,22
Margen Bruto	1.748.178,10	41.402,59	1.789.580,69
Total Activo	158.260.633,84	13.896.751,24	172.157.385,08
Total Pasivo	162.459.441,08	9.697.944,00	172.157.385,08



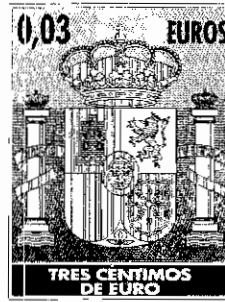
OH6299431

CLASE 8.ªCuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 31**NOTA 8. ACTIVOS INTANGIBLES**

El detalle y movimiento de este epígrafe a lo largo de los ejercicios 2007 y 2008 es el siguiente, en euros:

Descripción	2007	Amortización Acumulada	Total
Importe Neto a 1 de Enero de 2007		-	
Adquisiciones por Combinaciones de Negocio	3.000,00	-	3.000,00
Subtotal coste a 31 de Diciembre de 2007	3.000,00	-	3.000,00
Amortizaciones	(598,36)	-	(598,36)
Subtotal amortización acumulada a 31 de Diciembre de 2007	(598,36)	-	(598,36)
Importe Bruto a 31 de Diciembre de 2007	3.000,00	-	3.000,00
Amortización Acumulada a 31 de Diciembre de 2007	(598,36)	-	(598,36)
Importe Neto a 31 de Diciembre de 2007	2.401,64	-	2.401,64
Altas	-	13.693,47	13.693,47
Subtotal coste a 31 de Diciembre de 2008	3.000,00	13.693,47	16.693,47
Amortizaciones	(600,00)	(2.383,90)	(2.983,90)
Subtotal amortización acumulada a 31 de Diciembre de 2008	(1.198,36)	(2.383,90)	(3.582,26)
Importe Bruto a 31 de Diciembre de 2008	3.000,00	13.693,47	16.693,47
Amortización Acumulada a 31 de Diciembre de 2008	(1.198,36)	(2.383,90)	(3.582,26)
Importe Neto a 31 de Diciembre de 2008	1.801,64	11.309,57	13.111,21

Al 31 de diciembre de 2008 no existen elementos totalmente amortizados.



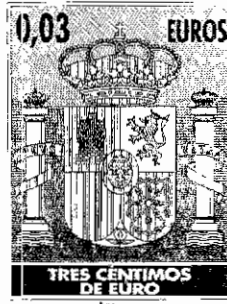
OH6299432

CLASE 8.^a
Inmovilizaciones materialesCuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 32**NOTA 9. INMOVILIZACIONES MATERIALES**

El detalle y movimiento de este epígrafe a lo largo de los ejercicios 2007 y 2008 es el siguiente, en euros:

Concepto	2007	2008	2007	2008	2007	2008
Importe Bruto a 1 de enero de 2007	3.107,24	129.258,34	55.584,62	99.055,57	23.113,67	310.119,44
Amortización Acumulada a 1 de enero de 2007	(2.136,01)	(47.875,98)	(4.513,36)	-	(3.653,14)	(58.178,49)
Importe Neto a 1 de Enero de 2007	971,23	81.382,36	51.071,26	99.055,57	19.460,53	251.940,95
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
Subtotal coste a 31 de Diciembre de 2007	-	(1.210,00)	-	-	4.171,09	2.961,09
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)
Subtotal amortización acumulada a 31 de Diciembre de 2007	(372,87)	(12.091,47)	(4.446,72)	(250,83)	(6.650,38)	(23.812,27)
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 a 31 de Diciembre de 2007	(2.508,88)	(59.967,45)	(8.960,08)	(250,83)	(10.303,52)	(81.990,76)
Importe Neto a 31 de Diciembre de 2007	598,36	68.080,89	46.624,54	98.804,74	16.981,24	231.089,77
Bajas	-	(2.033,81)	-	-	-	(2.033,81)
Subtotal coste a 31 de Diciembre de 2008	-	(2.033,81)	-	-	-	(2.033,81)
Amortizaciones	(372,87)	(12.758,44)	(4.446,72)	(250,83)	(7.732,09)	(25.560,95)
Bajas en amortización acumulada	-	1.503,25	-	-	-	1.503,25
Subtotal amortización acumulada a 31 de Diciembre de 2008	(372,87)	(11.255,19)	(4.446,72)	(250,83)	(7.732,09)	(24.057,70)
Importe Bruto a 31 de Diciembre de 2008	3.107,24	126.014,53	55.584,62	99.055,57	27.284,76	311.046,72
Amortización Acumulada 31 de Diciembre de 2008	(2.881,75)	(71.222,64)	(13.406,80)	(501,66)	(18.035,61)	(106.048,46)
Importe Neto a 31 de Diciembre de 2008	225,49	54.791,89	42.177,82	98.553,91	9.249,15	204.998,26

Al 31 de diciembre de 2008 no existen elementos totalmente amortizados.



OH6299433

CLASE 8.^a
INMUEBLES DE INVERSIÓN

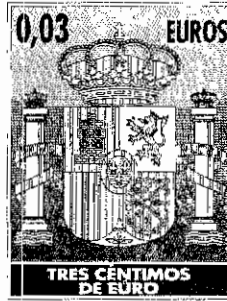
Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 33

NOTA 10. INMUEBLES DE INVERSIÓN

El detalle y movimiento de este epígrafe a lo largo de los ejercicios 2007 y 2008 es el siguiente, en euros:

Descripción	Importes
Importe Bruto a 1 de enero de 2007	1.042.187,64
Amortización Acumulada y Pérdida por deterioro a 1 de enero de 2007	(33.443,60)
Importe Neto a 1 de Enero de 2007	1.008.744,04
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
Subtotal coste a 31 de Diciembre de 2007	13.009.723,02
Amortizaciones	(120.457,82)
Adquisiciones por Combinaciones de Negocio	(1.258,00)
Subtotal amortización acumulada a 31 de Diciembre de 2007	(121.715,82)
Importe Bruto a 31 de Diciembre de 2007	14.051.910,66
Amortización Acumulada a 31 de diciembre de 2007	(155.159,42)
Importe Neto a 31 de Diciembre de 2007	13.896.751,24
Altas	432.447,25
Traspaso a existencias	(990.000,00)
Subtotal coste a 31 de Diciembre de 2008	(557.552,75)
Amortizaciones	(148.464,97)
Traspaso a existencias (Nota 13)	29.700,00
Deterioros (Nota 21.g)	(82.585,80)
Subtotal amortización acumulada y deterioros a 31 de Diciembre de 2008	(201.350,77)
Importe Bruto a 31 de Diciembre de 2008	13.494.357,91
Amortización Acumulada a 31 de Diciembre de 2008	(273.924,39)
Pérdida por deterioro a 31 de Diciembre de 2008	(82.585,80)
Importe Neto a 31 de Diciembre de 2008	13.137.847,72

Al 31 de diciembre de 2008 no existen elementos totalmente amortizados.



OH6299434

CLASE 8.^a

Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 34

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 119.700,45 euros (nota 21.e), y los gastos de explotación directamente relacionados han ascendido a 231.050,77 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:

Descripción	Condición de Arrendamiento	Valor Neto contable al 31/12/2008 (Miles de Euros)	Valor Base al 31/12/2008	Deterioro al 31/12/2008
Oficinas en Edificio Génova (*):				
Local B, corresponde a un local de 111,30 m ² situado en Avda. Gran Vía La Manga	No ha sido arrendado todavía.	234,58	240,96	-
Local C, corresponde a un local de 266 m ² situado en Avda. Gran Vía La Manga	No ha sido arrendado todavía.	573,05	609,61	-
Local en Edificio Murano (*):				
Corresponde a un local (Bloque 8, finca 3) de 104,24 m ² , situado en Gran Vía de la Manga s/n.	Arrendado a Esperanza Fresueda Sánchez	170,42	177,21	-
Local en Edificio Florencia (*):				
Corresponde a un local de 222,31 m ² situado en Gran Vía de la Manga s/n.	Arrendado a Iliá Panteleev Nikolav	444,53	460,18	-
Local en Edificio Murano (*):				
Corresponde a un local de 155,08 m ² situado en el Bloque 8, local 2 de la calle Gran Vía de la Manga s/n.	No ha sido arrendado todavía.	253,24	263,64	-
Local 1 en Edificio Marco Polo (*):				
Corresponde a un local (Bloque 1, Local N° 172) de 174 m ² situado en Gran Vía de la Manga s/n.	No ha sido arrendado todavía.	350,96	360,18	-
Edificios Vaporeto (*):				
Corresponde al local de 237,74 m ² (Bloque 4, planta baja) situado en Gran Vía de la Manga s/n.	No ha sido arrendado todavía.	431,39	406,47	(24,92)



OH6299435

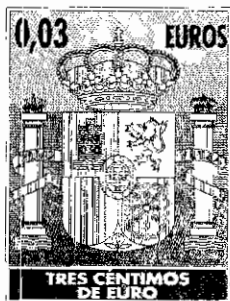
CLASE 8.^a

Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 35

Descripción	Expendimiento	Valor Neto	Valor Bruto	Impuesto
Edificio Tintorero (*):				
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.	431,39	406,47	(24,92)
Edificio Nápoles (*):				
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.	436,83	404,08	(32,75)
Edificio Capri (*):				
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.	449,88	480,15	-
Edificio Mareo Polo (*):				
Corresponde a un local de 251 m2 (Bloque 1-B, local 196) situado en Gran Vía de la Manga s/n.	Arrendado a María José Pérez García.	454,60	466,86	-
Local en edificio Neptuno (*):				
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.	245,16	251,22	-
Plazas de Parking:				
Corresponde a 127 plazas de parking situadas en la Plaza Fontana en la Gran Vía de la Manga s/n	No ha sido arrendado todavía.	1.683,89	1.995,57	-
Edificio Calle Balmes (**):				
Edificio situado sobre la calle Balmes Nº 141 de Barcelona	Varios arrendatarios.	6.878,99	9.969,37	-
Parking Automóvil:				
4 plazas de parking para automoviles situadas en Montcada i Reixach	Varios arrendatarios.	31,15	71,22	-
Parking Motocicleta:				
7 plazas de parking para motos situadas en Montcada i Reixach.	Varios arrendatarios.	9,60	50,93	-
Local comercial Polígono J-13:				
Corresponde a un local de 192,56 m2 situado en Gran Vía de la Manga s/n.	No ha sido arrendado todavía.	140,77	389,93	-
TOTAL		13.220,43	17.004,05	(82,59)

(*) Locales comerciales hipotecados en garantía del préstamo obtenido de la Agrupació Mútua del Comerç i la Indústria, M.S.R.P.F., según escritura pública de fecha 29 de marzo de 2007 (ver Nota 19).

(**) Edificio hipotecado en garantía de un préstamo bancario con el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (ver Nota 16).



OH6299436

CLASE 8.ª

NOTA 11. INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

El movimiento de este epígrafe, durante el ejercicio 2008 es el que se muestra a continuación, en euros:

	31/12/2007	Saldo	Bajas	Altas	31/12/2008
Residencial Mediterráneo Europa, S.L.	3.595.676,40	-	(101.135,13)	-	3.494.541,27
G56 Developments, S.L.	184.651,66	186.668,70	-	2.761.000,00	3.132.320,36
Inmobiliària Social de l'Agupació Mútua, S.L. (*)	-	-	(9.904,99)	-	537.066,30
Proyectos Buñol 2007, S.A.	-	1.002.031,67	-	100.000,00	1.102.031,67
Total	3.780.328,06	1.188.700,37	(111.040,12)	2.861.000,00	8.256.054,61

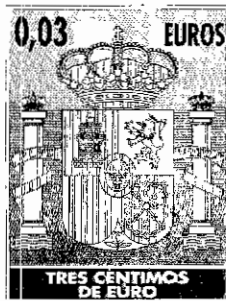
(*) En el ejercicio 2008 el Grupo ha cambiado el método de la integración proporcional por el método de la participación, por considerar que no posee un control efectivo sobre la gestión de la misma.

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2008, es el que se muestra a continuación, en euros:

	Comparticipación	Comparticipación por el método de la participación
Residencial Mediterráneo Europa, S.L.	45,00	3.494.541,27
G56 Developments, S.L.	42,00	3.132.320,36
Inmobiliària Social de l'Agupació Mútua, S.L.	50,00	527.161,31
Proyectos Buñol 2007, S.A.	25,00	1.102.031,67
Total		8.256.054,61

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 2008, es el siguiente, en euros:

	Fecha último ejercicio	Fondos propios	Comparticipación	Comparticipación por el método de la participación	Fondos propios	Comparticipación por el método de la participación	Total
Residencial Mediterráneo Europa, S.L.	31/12/2008	2.500.000,00	2.500.000,00	-	(112.827,21)	(184.602,90)	4.702.569,89
G56 Developments, S.L.	31/12/2008	5.529.108,95	-	474.993,05	-	(102.406,00)	5.901.696,00
Inmobiliària Social de l'Agupació Mútua, S.L.	31/12/2008	1.200.000,00	-	-	(125.867,41)	(19.809,97)	1.054.322,62
Proyectos Buñol 2007, S.A.	31/12/2008	400.000,00	1.000.000,00	-	(8.077,71)	16.204,40	1.408.126,69
Total		9.629.108,95	3.500.000,00	474.993,05	(246.772,33)	(290.614,47)	13.066.715,20



0H6299437

CLASE 8.ª

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 2008 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 neto del ejercicio	Participación en pérdidas netas al finalizar el ejercicio de participación
Residencial Mediterráneo Europa, S.L.	45,00	(184.602,90)	(83.071,30)
G56 Developments, S.L.	42,00	(102.406,00)	(43.010,52)
Inmobiliària Social de l'Agupació Mútua, S.L.	50,00	(19.809,97)	(9.904,99)
Proyectos Buñol 2007, S.A.	25,00	16.204,40	4.051,10
		(290.614,47)	(131.935,71)

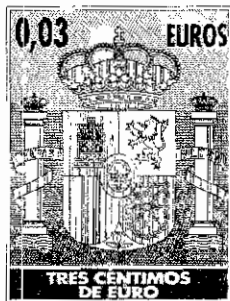
La información relevante de dichas sociedades se encuentra en la Nota 2.

NOTA 12. INVERSIONES FINANCIERAS NO CORRIENTES

El detalle y movimiento de este epígrafe a lo largo del ejercicio 2007 y 2008 es el siguiente, en euros:

Participación	Credito a largo plazo con empresas asociadas y vinculadas	Otros créditos a largo plazo	Créditos de valores a largo plazo	Total
Importe Neto a 1 de Enero de 2007	1.700.000,00	33.594,04	-	1.733.594,04
Altas	11.250.166,20	135.224,51	106.661,46	11.492.052,17
Bajas	(500.000,00)	-	-	(500.000,00)
Cambios en el perímetro de consolidación	-	567,08	-	567,08
Trasposos	-	(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
Altas	6.130.000,00	-	38.156,90	6.168.156,90
Cambios en el perímetro de consolidación	3.415.000,00	(567,08)	-	3.414.432,92
Trasposos (Nota 14 y 11)	(9.035.166,20)	(100.000,00)	-	(9.135.166,20)
Importe Neto a 31 de Diciembre de 2008	12.960.000,00	35.224,51	144.818,36	13.140.042,87

La cartera de valores a largo plazo corresponde a instrumentos financieros que se detallan en la Nota 18.



OH6299438

CLASE 8.^a

RENTAS DEL ESTADO

Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 38

Créditos a Empresas Asociadas

El detalle de los créditos concedidos a empresas asociadas al 31 de diciembre de 2008 es como sigue, en euros:

	Tipo de Interés	Importe	Intereses Devengados	Vencimiento
Immobiària Social de l'Agrupació Mútua, S.L.	Euribor anual+			
	2%	7.430.000,00	115.011,99	2010
G56 Developments, S.L.	Euribor+2,5%	4.800.000,00	183.667,10	2010
Residencial Mediterráneo Europa, S.L.	6%	730.000,00	-	2011
		12.960.000,00	298.679,09	

El detalle de los intereses a Empresas Asociadas corresponde con los intereses devengados y no vencidos de la deuda con Immobiària Social de l'Agrupació Mútua, S.L. y G56 Developments, S.L., registrada dentro de las inversiones financieras corrientes (Nota 14) por ser su vencimiento inferior a un año.

NOTA 13. EXISTENCIAS

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

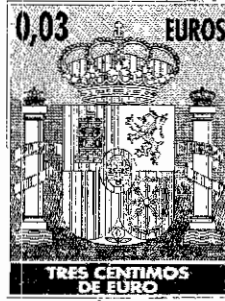
	31/12/2008	Alta	Baja	Revisión anual del Balance de Cierre	31/12/2007
Terrenos y solares	66.024.557,66	3.760.304,50	-	(950.308,62)	69.794.853,54
Obras en curso	44.963.241,84	14.502.563,85	(464.380,68)	(5.738.398,31)	53.263.026,70
Edificios construidos	3.457.740,11	182.546,63	(58.586,72)	-	3.581.700,02
Deterioros	(973.711,45)	(8.586.175,44)	-	-	(9.559.886,89)
Anticipos	10.363.520,31	674.995,13	(391.748,46)	(4.392.840,05)	6.253.926,93
Total	123.835.348,47	10.534.234,67	(914.715,86)	(11.081.546,98)	123.333.670,30

Estos activos se encuentran en garantía de los préstamos hipotecarios constituidos (Nota 16).

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.



CLASE 8.ª



OH6299439

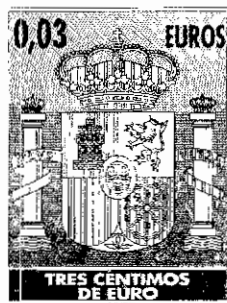
NOTA 14. INVERSIONES FINANCIERAS CORRIENTES

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

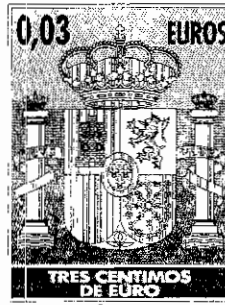
	31/12/2007	Altas	Bajas	Traspaso (2007/2008)	31/12/2008
Intereses	226.359,18	771.799,38	(420.482,43)	-	625.199,61
Créditos	107.451,96	4.910.987,51	-	6.274.166,20	11.292.605,67
Total empresas asociadas y vinculadas	333.811,14	5.682.786,89	(420.482,43)	6.274.166,20	11.917.805,28
Otros créditos	85.968,80	-	-	(85.268,70)	700,10
Depósitos y fianzas constituidas a corto plazo	2.479.370,40	15.490,18	(2.316.250,00)	-	178.610,58
Imposiciones a corto plazo	1.764.960,10	349.749,54	-	(1.012.950,00)	1.101.759,64
Deterioros	-	(5.990,08)	-	-	(5.990,08)
Total otras inversiones	4.330.299,30	359.249,64	(2.316.250,00)	(1.098.218,70)	1.275.080,24
	4.664.110,44	6.042.036,53	(2.736.732,43)	6.274.166,20	13.192.885,52



CLASE 8.^a



OH6299440



OH6299441

CLASE 8.ª

Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 41

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

Empresa	Año	Tipo de crédito	Importe	Importe devengado y no vencido	Expiración
		Euribor a 3 meses			
Çabira, S.C.C.L.	2006	+ 1,75%	107.451,96	5.562,51	2009
G56 Developments, S.L.	2007	10%	3.612.906,78	138.237,73	2009
G56 Holding, S.L.	2007	Euribor + 2%	5.237.080,73	93.368,72	2009
		Euribor a 90 días			
G56 Developments, S.L.	2008	+ 1,75%	2.335.166,20	89.351,56	2009
			11.292.605,67	326.520,52	

El detalle de los intereses a Empresas asociadas y vinculadas corresponde con los intereses devengados y no vencidos de la deuda por créditos no corrientes con Immobiliària Social de l'Agrupació Mútua, S.L. y G56 Developments, S.L. (Nota 12) y por los intereses del préstamos corrientes con G56 Holding, S.L. y Çabira, S.C.C.L.

Las otras inversiones corresponden básicamente a imposiciones a corto plazo en entidades financieras.

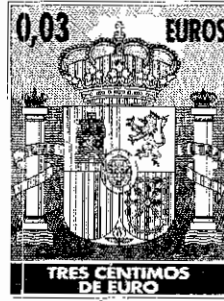
NOTA 15. PATRIMONIO NETO

El movimiento del Patrimonio Neto consolidado durante el ejercicio 2007 y 2008 ha sido el siguiente, en euros:

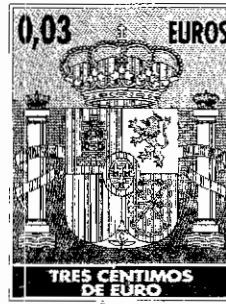
	Saldo a 01/01/07	Ampliación de capital	Reserva Legal	Reserva de Impuesto de Sociedades	Reserva de Resultados	Reserva de Dividendos	Reserva de Retención	Saldo a 31/12/07
Saldo a 01/01/07	8.386.722,00	1.120.003,62	15.222,52	280.493,50	943.010,10	677.451,38	11.422.903,12	
Ampliación de capital	8.386.722,00	13.977.870,00	-	-	-	-	22.364.592,00	
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	160.535,94	782.474,16	(943.010,10)	-	-	
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	(873.408,50)	-	(873.408,50)	
Altas en patrimonio de consolidación	-	-	-	(60.000,00)	-	585.309,28	525.309,28	
Bajas en el patrimonio de consolidación	-	-	-	(1.883.995,77)	-	-	(1.883.995,77)	
Variación de minoritarios por aumento de capital	-	-	-	-	-	159.976,82	159.976,82	
Acciones propias	(210.012,00)	(162.054,80)	6.534,10	-	-	-	(365.532,70)	
Saldo a 31/12/07	16.563.432,00	14.935.818,82	182.292,56	(881.028,11)	(873.408,50)	1.422.737,48	31.349.844,25	
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	853.965,53	(1.727.374,03)	873.408,50	-	-	
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	(7.474.248,29)	(384.738,26)	(7.858.986,55)	
Bajas en el patrimonio de consolidación	-	-	-	-	-	-	579.463,79	
Acciones propias	97.920,00	100.986,80	(2.685,60)	579.463,79	-	-	196.221,20	
Saldo a 31/12/08	16.661.352,00	15.036.805,62	1.033.572,49	(2.028.938,35)	(7.474.248,29)	1.037.999,22	24.266.542,69	



CLASE 8.^a
 2008 00000 00000



OH6299442



OH6299443

CLASE 8.^a
TENDENCIA

Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 43

Capital Social de la Sociedad Dominante

Al 31 de diciembre de 2008, 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.

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 2008 fue de 6,52 euros, siendo de 4,50 euros a la fecha actual.

La composición del accionariado de la Sociedad al 31 de diciembre de 2008, es el siguiente:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje
Agrupació Mútua del Comerç i la Indústria, M.S.R.P.F.	3.939.415	70,46%

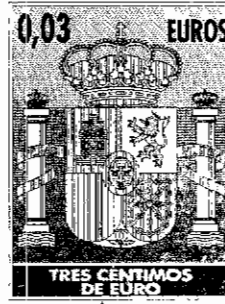
Prima de Emisión

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 reservas 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 2007 y al 31 de diciembre de 2008 es como sigue, en euros:

Accionista	Porcentaje	Participación en los fondos propios al 31 de diciembre de 2007	Participación en los fondos propios al 31 de diciembre de 2008
Asone, 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
Total		5.049.709,54	1.422.737,48



OH6299444

CLASE 8.ª
1.º SEMESTRE 2008

Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 44

	Porcentaje de Participación	Activos Netos	Participación en los Activos Netos
Asona, S.L.	20,00%	2.606.693,60	521.338,72
Desarrollos Helios, S.L.	32,00%	944.279,10	302.169,31
Amci Habitat Mediterraneo, S.L.	40,00%	536.227,98	214.491,19
		4.087.200,68	1.037.999,22

NOTA 16. PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES Y CORRIENTES

El resumen de los pasivos financieros corrientes al 31 de diciembre de 2007 y 31 de diciembre de 2008 se indica a continuación, en euros:

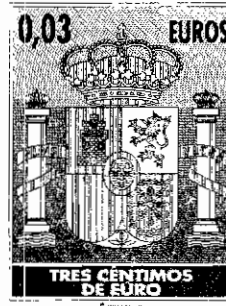
	31 de diciembre de 2007		
	Corrientes	No Corrientes	Totales
Préstamos y pólizas de crédito	77.959.817,78	5.018.000,00	82.977.817,78
Efectos descontados	100.999,72	-	100.999,72
Deudas por intereses	121.521,63	-	121.521,63
	78.182.339,13	5.018.000,00	83.200.339,13

	31 de diciembre de 2008		
	Corrientes	No Corrientes	Totales
Préstamos y pólizas de crédito	81.333.015,84	5.018.000,00	86.351.015,84
Deudas por intereses	325.497,34	-	325.497,34
	81.658.513,18	5.018.000,00	86.676.513,18

Préstamos no corrientes

El detalle de los préstamos bancarios vigentes al 31 de diciembre de 2008, expresados en euros, es el siguiente:

Entidad	Garantía	Fecha de vencimiento	Importe (euros)	Principio de cargo
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (nota 10)	Hipotecaria	31/07/2010	5.018.000,00	5.018.000,00



OH6299445

CLASE 8.^a
 Prestamos corrientes

Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 45

Prestamos corrientes

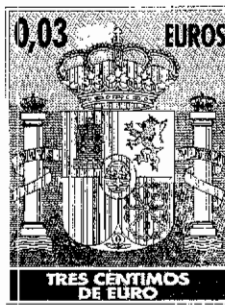
El detalle de los préstamos bancarios vigentes al 31 de diciembre de 2008, expresados en euros, es el siguiente:

Entidad	Garantía	Fecha de vencimiento	Importe	Participación
Caixa Girona	Hipotecaria	30/10/2039	4.660.000,00	3.961.001,00
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	Hipotecaria	30/09/2008(*)	921.000,00	921.000,00
Caixa d' Estalvis Laietana	Hipotecaria	23/07/2038	4.210.000,00	4.205.646,85
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	Hipotecaria	30/11/2040	2.400.000,00	2.400.000,00
Caixa Laietana	Hipotecaria	15/01/2040	1.300.000,00	1.300.000,00
Caixa Laietana	Hipotecaria	21/05/2034	244.408,67	224.676,51
Caixa Laietana	Hipotecaria	09/03/2025	46.682,35	35.890,48
Caixa Penedes	Hipotecaria	27/01/2009	855.000,00	855.000,00
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	Hipotecaria	31/12/2037	1.722.000,00	1.445.162,88
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	25.529.903,09
Banco Santander Central Hispano	Hipotecaria	30/11/2010	5.000.000,00	5.000.000,00
Caja de Ahorros del Mediterráneo	Hipotecaria	11/11/2010	3.416.000,00	3.416.000,00
Caja Madrid	Hipotecaria	08/02/2036	1.600.000,00	720.000,00
Caixa Laietana	Hipotecaria	21/07/2043	5.399.000,00	4.606.582,61
Caja Castilla la Mancha	Personal	01/08/2009	1.500.000,00	1.500.000,00
			82.237.065,02	66.956.363,42

(*) El vencimiento de este préstamo hipotecario ha sido renovado.

Los préstamos hipotecarios tienen como garantía los inmuebles del Grupo que forman parte de las promociones en curso (Nota 13) registradas en el activo corriente, por lo que se presentan como deudas en el pasivo corriente del balance de situación adjunto, independientemente de la fecha de su vencimiento. Estos préstamos se subrogan a los compradores de los correspondientes activos motivo por el cual no se muestra en esta memoria el desglose de los vencimientos para los próximos cinco ejercicios.

Existen préstamos por un importe global de 63.680.363,42 euros, cuyo vencimiento es superior a un año.



0H6299446

CLASE 8.^a

Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 46

Pólizas de crédito corrientes

El detalle de las pólizas de crédito, al 31 de diciembre de 2008, expresadas en euros, se indica a continuación:

Entidad	Fecha	Importe	Saldo
Caixa Catalunya	03/08/2009	3.000.000,00	2.967.932,51
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	08/11/2008 (*)	1.500.000,00	1.454.757,56
Barclays	27/04/2009	1.000.000,00	995.969,41
Caixa Nova	03/04/2009	1.000.000,00	977.008,24
Caja de Ahorros del Mediterráneo	20/06/2009	3.000.000,00	2.994.134,05
Banco de Valencia	11/07/2009	1.000.000,00	971.290,16
Caja Madrid	25/01/2009	90.000,00	90.000,00
Caja de Ahorros del Mediterráneo	04/08/2009	5.000.000,00	3.014.760,49
Caja de Ahorros del Mediterráneo	14/06/2009	640.800,00	640.800,00
Caixa Laietana	13/09/2015 (**)	270.000,00	270.000,00
		16.500.800,00	14.376.652,42

(*) El vencimiento de esta póliza de crédito ha sido renovado.

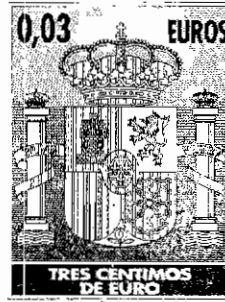
(**) Póliza de crédito que tiene como con garantía hipotecaria los inmuebles del Grupo que forman parte de las promociones en curso (Nota 13) registradas en el activo corriente.

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

NOTA 17. OTROS ACREEDORES NO CORRIENTES Y ACREEDORES COMERCIALES CORRIENTES

El saldo a 31 de diciembre de 2008 de 4.314,00 euros de "Otros Acreedores No Corrientes" corresponde a fianzas recibidas por los alquileres de inmuebles.

Asimismo, dentro del epígrafe de "Acreedores Comerciales Corrientes" se encuentran registrados 13.357.102,63 euros correspondientes a la deuda con un proveedor, de los cuales 12.107.102,63 euros tienen vencimientos en 2011 pero se registran en el pasivo corriente por tratarse de la compra de un terreno.



OH6299447

CLASE 8.^a
Y/OBLIGACIONES

Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 47

NOTA 18. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

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

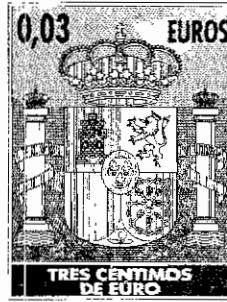
Instrumento	Descripción	Importe	Objetivo	Fecha	Categoría
Cap/Flor	Cobertura del tipo de Interés ligado a una línea genérica de préstamos por un importe total de 6 millones de euros.	626,00	Vanaciones del Euribor 12M por encima del 5,20%	30/10/2011	Especulativo
Swap	Cobertura del tipo de Interés ligado a una línea genérica de préstamos por un importe total de 6 millones de euros.	144.192,36	Cobertura de subidas del Tipo de Interés por un tipo de interés fijo del 4,36%	30/10/2011	Especulativo
Total Derivados a Cobrar		144.818,36			
Swap	Cobertura del tipo de interés ligado a una línea de préstamo por importe total de 5 millones de euros.	289.692,00	Cobertura de subidas del tipo de interés por un tipo de interés variable relacionada al Eumbor a 3 meses	27/07/2012	Especulativo
Total Derivados a Pagar		289.692,00			

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

NOTA 18A. ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DE RIESGOS DE MERCADO

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

Variable	Impacto	Impacto	Impacto	Impacto
Incremento interés en 50 puntos básicos	297.284,49	297.284,49	126.080,93	126.080,93
Decremento interés en 50 puntos básicos	(461.415,26)	(461.415,26)	(195.690,31)	(195.690,31)
TOTAL	(164.130,77)	(164.130,77)	(69.609,38)	(69.609,38)



OH6299448

CLASE 8.^a
ESTADO

Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 48

NOTA 19. SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO, ASOCIADAS Y VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del grupo, asociadas y vinculadas corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2008 que no han sido eliminados por el proceso de consolidación, se indica a continuación, en euros:

	31 de diciembre de 2008	31 de diciembre de 2007
Créditos e intereses		
Inmobiliària Social de l'Agrupació Mútua, S.L.	7.430.000,00	-
Agrupació Mútua del Comerç i la Indústria, M.S.R.P.F.	-	4.675.000,00
G56 Developments, S.L.	4.800.000,00	-
Residencial Mediterráneo Europa, S.L.	730.000,00	-
Total no corriente	12.960.000,00	4.675.000,00
Deudores		
Qualta Italia	85.800,00	-
Agrupació Mútua del Comerç i la Indústria, M.S.R.P.F.	10.496,67	-
Total deudores	96.296,67	-
Créditos		
Agrupació Mútua del Comerç i la Indústria, M.S.R.P.F.	-	34.000.000,00
G56 Developments, S.L.	5.948.072,98	-
G56 Holding, S.L.	5.237.080,73	-
Çabira, S.C.C.L.	107.451,96	-
Intereses		
Inmobiliària Social de l'Agrupació Mútua, S.L.	115.011,99	-
Agrupació Mútua del Comerç i la Indústria, M.S.R.P.F.	-	1.722.464,21
G56 Developments, S.L.	411.256,39	-
G56 Holding, S.L.	93.368,72	-
Çabira, S.C.C.L.	5.562,51	-
Total créditos e intereses	11.917.805,28	35.722.464,21
Total corriente	12.014.101,95	35.722.464,21

El detalle de los créditos a cobrar a largo y corto plazo se muestra en la Nota 12 y 14, respectivamente.



OH6299449

CLASE 8.^aCuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 49

El detalle de los préstamos con Agrupació Mútua del Comerç i la Indústria, M.S.R.P.F. es el siguiente:

Descripción	Tipo de interés	Año	2008	2007
Agrupació Mútua del Comerç i la Indústria, M.S.R.P.F. (*)	Euribor+1,5	2012	4.675.000,00	4.675.000,00
Total deuda no corriente con grupo			4.675.000,00	4.675.000,00
Agrupació Mútua del Comerç i la Indústria, M.S.R.P.F. (**)	5%	2011	35.075.000,00	34.000.000,00
Total deuda corriente con grupo			35.075.000,00	34.000.000,00

(*) Se trata de un préstamo que se encuentra garantizado por locales comerciales tal como se explica en la Nota 10.

(**) Se trata de un préstamo destinado a financiar las promociones en curso (Nota 13) registradas en el activo corriente.

NOTA 20. IMPUESTOS Y SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente, en euros:

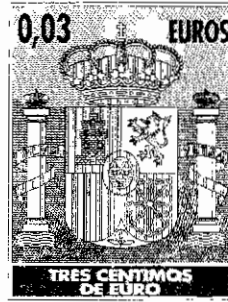
Descripción	2008		2007	
	2008	2007	2007	2006
No corriente:				
Pasivo por impuestos diferidos	-	2.834.615,39	-	5.263.983,32
Crédito por pérdidas a compensar e impuestos no corrientes	-	-	817.365,27	-
	-	2.834.615,39	817.365,27	5.263.983,32
Corriente:				
Impuesto sobre el Valor Añadido	1.034.234,79	-	4.464.061,45	55.092,28
Retenciones por IRPF	-	175.545,54	-	151.530,36
Impuesto sobre Sociedades del ejercicio	441.613,26	6.907,61	282.857,53	523.983,46
Organismos de la Seguridad Social	-	7.824,77	-	10.112,07
Otros impuestos	-	-	9.276,21	-
	1.475.848,05	190.277,92	4.756.195,19	740.718,17

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 30%, según la sociedad.



CLASE 8.^a
IMPUESTO DE SOCIEDADES



OH6299450

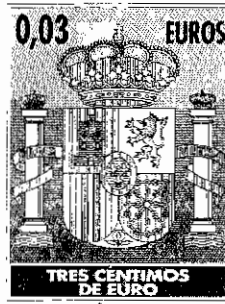
Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 50

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 del Grupo 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:

	2008	2007
Resultado contable del ejercicio antes del gasto en concepto del Impuesto sobre Sociedades	(9.550.378,37)	(1.566.969,39)
Ajustes al Beneficio Consolidado del Ejercicio antes de Impuestos como consecuencia de los Ajustes de Consolidación	6.994.421,25	1.256.334,64
Ajustes al Beneficio Consolidado del Ejercicio antes de Impuestos como consecuencia de los Ajustes de NIIF	-	723.385,40
Diferencias permanentes:		
Aumentos	2.185.676,14	29.629,68
Diferencias temporales:		
Aumentos	-	3.267.054,57
Compensación Bases Imponibles negativas	(50.764,38)	(756.297,57)
Base Imponible Positiva (Resultado Fiscal)	45.810,55	2.953.137,33
Base Imponible Negativa (Resultado Fiscal)	(466.855,91)	-



OH6299451

CLASE 8.ªCuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 51

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

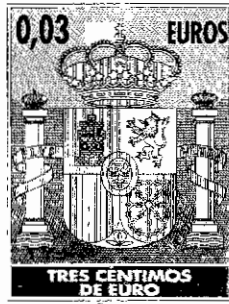
	2008	2007
Cuota al 25% - 30% sobre la Base Imponible Positiva	13.743,16	1.013.707,21
Menos: deducciones	-	(455.000,00)
Cuota Líquida	13.743,16	558.707,21
Menos: retenciones y pagos a cuenta	(448.448,81)	(317.581,28)
Cuota a devolver	(441.613,26)	(282.857,53)
Cuota a Pagar	6.907,61	523.983,46

El gasto por Impuesto sobre Sociedades para el 31 de diciembre de 2008 y 2007, incluye los siguientes conceptos:

	2008	2007
Ingreso por impuesto sobre sociedades del ejercicio en concepto de Impuesto sobre Sociedades por las distintas sociedades del Grupo	707.263,39	(778.595,05)
(Más) / Menos: Ajustes aplicación Normas Internacionales de Información Financiera	(2.398.655,21)	85.186,55
(Ingreso)/Gasto Consolidado por Impuesto sobre Sociedades	(1.691.391,82)	(693.408,50)

La evolución de los activos y pasivos no corrientes por impuestos diferidos se muestra a continuación, en euros:

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Activos no corrientes:				
Créditos fiscales	725.518,67	-	(725.518,67)	-
Otros	91.846,60	-	-	(91.846,60)
	817.365,27	-	(725.518,67)	(91.846,60)
Pasivos no corrientes:				
Existencias (Nota 21.g)	5.231.984,88	1.285,71	(2.398.655,21)	-
Instrumentos Financieros Derivados	31.998,44	-	(31.998,44)	-
	5.263.983,32	1.285,71	(2.430.653,65)	2.834.615,38



OH6299452

CLASE 8.^a
2003-2008

Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 52

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:

Años de Origen	Años de Destino	Importe
2003	2018	2.495.823,14
2004	2019	1.335.854,44
2006	2021	1.161.914,46
2007	2022	1.263.381,56
2008	2023	482.050,93
		6.739.024,53

NOTA 21. INGRESOS Y GASTOS**a) Aprovisionamientos**

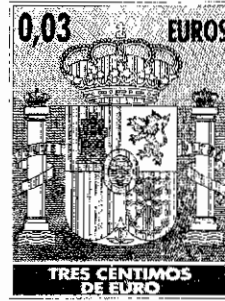
La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

	2008	2007
Trabajos realizados por terceros	11.996.131,01	7.285.547,71
Compra de solares	-	6.154.125,23
Total Aprovisionamientos	11.996.131,01	13.439.672,94

b) Gastos de Personal

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

	2008	2007
Sueldos y salarios	534.122,62	430.601,95
Seguridad Social a cargo de la empresa	101.725,28	97.756,76
Otros gastos sociales	8.292,20	10.409,57
Total Gastos de Personal	644.140,10	538.768,28



OH6299453

CLASE 8.ªCuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCIHABITAT) Ejercicio 2008 53

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

	2008	2007
Dirección	2	2
Administración	6	5
Técnicos	2	2
Total	10	9

A 31 de diciembre de 2008, el Grupo tenía un total de 10 empleados (3 hombres y 7 mujeres), perteneciendo todos al segmento de negocios de España.

c) Otros Gastos de Explotación

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

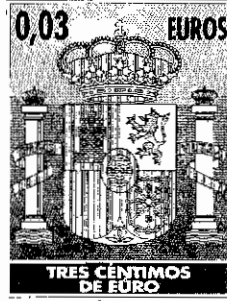
	2008	2007
Arrendamientos y cánones	47.534,14	37.393,36
Reparaciones y conservación	7.063,15	3.323,27
Servicios profesionales independientes	985.210,85	1.075.563,98
Transportes	2.537,67	2.129,04
Primas de seguros	103.153,38	74.357,22
Servicios bancarios y similares	213.087,39	180.815,58
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	60.583,96	64.719,95
Suministros	59.441,67	47.795,00
Otros servicios	297.836,55	288.538,62
Otros tributos	364.917,64	532.846,08
Tótal Otros Gastos de Explotación	2.141.366,40	2.307.482,10

d) Transacciones con Empresas del Grupo, Asociadas y Vinculadas

El importe de las transacciones realizadas durante el ejercicio 2008 incluidas en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta y no eliminadas en el proceso de consolidación, se detalla a continuación, en euros:

	Importe de las transacciones	Importe de las transacciones eliminadas	Importe de las transacciones no eliminadas
Agrupació Mútua, M.S.R.P.F.	724.016,85	-	2.152.178,79
Inmobiliària Social de l'Agrupació Mútua, S.L.	-	535.356,55	-
G56 Developments, S.L.	-	516.575,38	-
G56 Holding, S.L.	-	358.869,87	-
Çabira, S.C.C.L.	-	6.852,26	-
Total	724.016,85	1.417.654,06	2.152.178,79

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



OH6299454

CLASE 8.^aCuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 54**e) Ventas**

La distribución de las ventas correspondiente a las actividades ordinarias del Grupo, por categorías de actividades y áreas geográficas, se muestra a continuación:

	2008		2007		2006	
	€	€	€	€	€	€
Murcia	580.486,00	16.960,00	597.446,00	31.050,00	16.790,00	47.840,00
Cataluña	48.080,96	102.740,45	150.821,41	752.448,00	39.620,09	792.068,09
Total	628.566,96	119.700,45	748.267,41	783.498,00	56.410,09	839.908,09

f) Resultado Financiero Neto

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

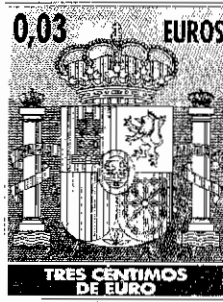
	2008	2007
	€	€
Ingresos Financieros	1.719.869,49	1.518.695,49
Gastos Financieros	(6.905.365,42)	(4.670.184,19)
Total Resultado Financiero Neto	(5.185.495,93)	(3.151.488,70)

g) Gastos por Deterioro

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

	2008	2007
	€	€
Deterioros por Combinación de Negocio	-	145.873,25
Deterioros de Existencias (Nota 13)	8.586.175,44	827.838,20
Deterioros de Inmuebles de Inversión (Nota 10)	82.585,80	-
Total Gastos por Deterioros	8.668.761,24	973.711,45

El deterioro de existencias ha supuesto una aplicación de impuestos diferidos generados en ejercicios anteriores por combinaciones de negocio, por importe de 2.398.655,21 euros (Nota 20).



OH6299455

CLASE 8.^a**NOTA 22. REMUNERACIONES Y SALDOS MANTENIDOS CON EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y LOS AUDITORES DE CUENTAS****Remuneraciones Administradores y Alta Dirección**

El Grupo 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 2008 y 2007, es el siguiente:

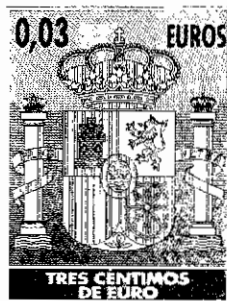
	Saldo en euros	
	2008	2007
Retribución fija	-	117.429,00
Dietas	66.000,00	65.000,00
Total	66.000,00	182.429,00

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

	Saldo en euros	
	2008	2007
Externos Dominicales	45.000,00	182.429,00
Externos Independientes	21.000,00	-
Total	66.000,00	182.429,00

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

	Saldo en euros	
	2008	2007
Retribución total de los Consejeros	66.000,00	182.429,00
Remuneración total de los Consejeros / Resultado atribuido a la Sociedad Dominante (expresados en porcentaje)	(0,88%)	(20,89%)



OH6299456

CLASE 8.ª

000 000 0000

Cuentas Anuales Consolidadas de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 56

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 2008 son los siguientes:



Sociedad	Capital	Créditos
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.R.P.F.	38.675.000,00	1.722.464,21

Otras Obligaciones

Al 31 de diciembre de 2008, 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, el detalle de participaciones en otras sociedades con el mismo, análogo o complementario objeto social cuya titularidad corresponde a los miembros del Órgano de Administración, es el siguiente:

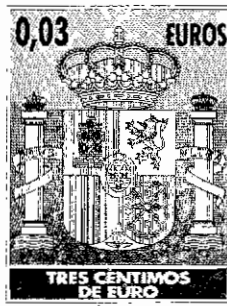


Nombre	Sociedad Dependiente	Porcentaje	Objeto Social	Cargo
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.R.P.F.	AMCI Rehabilitació, S.L.U.	100%	Promotora Inmobiliaria	Presidente del Consejo de Administración
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria M.S.R.P.F.	AMCI BD 2008, S.L.	80%	Promotora Inmobiliaria	Administrador Único
D. Carlos Masip Soler	Futurinvest Gestión, S.L.U.	100%	Compraventa de valores inmobiliarios y mobiliarios	Administrador Único
D. Carlos Masip Soler	Futurinvest Inmobiliaria BCN, S.L.U.	100%	Promotora Inmobiliaria	Administrador Único
D. Jordi Roche i Puigdevall	Roche Puigdevall, S.L.	20%	Arrendamiento y explotación de bienes inmuebles	Presidente del Consejo de Administración
D. Jordi Roche i Puigdevall	Proyectos Dracon, S.L.	99%	Consultoría y asesoramiento económico-financiero de empresas	Administrador Único



CLASE 8.^a

84.99.01.01



OH6299457

Remuneración a los Auditores

El importe de los honorarios devengados por los servicios de auditoría de las cuentas anuales consolidadas e individuales del grupo del ejercicio 2008 ha ascendido a 81.510 euros, siendo los del ejercicio 2007 de 78.000 euros. No se han devengado honorarios por ningún otro servicio.

NOTA 23. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

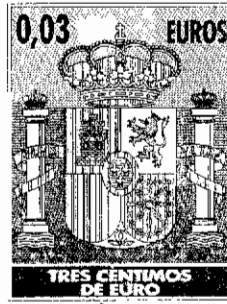
El Grupo no tienen activos ni han incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

NOTA 24. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2008, no han acaecido hechos relevantes que afecten a las Cuentas Anuales consolidadas del Grupo a dicha fecha.



CLASE 8.^a
IMP. S. S. S. S.



0H6299458

Informe de Gestión Consolidado de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 _____ 58

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO 2008



CLASE 8.^a
CORREO



0H6299459

Informe de Gestión Consolidado de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 _____ 59

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

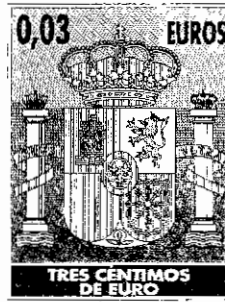
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO 2008

En este año de 2008 se han producido una serie de acontecimientos que ya se habían manifestado principalmente en la segunda mitad del año anterior, una corrección en el sector de la Promoción Inmobiliaria que venía detectándose desde finales de 2006, aunque esta ralentización no se manifestó de manera mas brusca hasta el segundo periodo de 2007 y una crisis del sector financiero que empezó en agosto de 2007 cuando se hizo pública la problemática proveniente de los EEUU con las hoy conocidas hipotecas subprime. Todo parecía indicar que quedaría resuelto en un breve espacio de tiempo y circunscrito al otro lado del Atlántico.

Durante el 2008 no sólo la situación no ha sido atajada, sino que ha traspasado fronteras agravándose en tal magnitud que ha terminado en una crisis de liquidez y de confianza en el sector financiero que ha desembocado en una contracción del crédito en general y en particular en el sector inmobiliario afectando a todos los sectores a nivel mundial.

Consecuencia de todo ello, en el sector inmobiliario hoy en día prácticamente las transacciones de viviendas se han quedado limitadas a los compromisos adquiridos en años anteriores, y a su vez se ha producido una corrección en los precios de los activos inmobiliarios.

El Grupo AMCI Habitat, está formado por AMCI Habitat, S.A. y sus sociedades dependientes, razón por la cual se emite el presente Informe de Gestión a nivel de consolidación para reflejar la realidad del mismo.

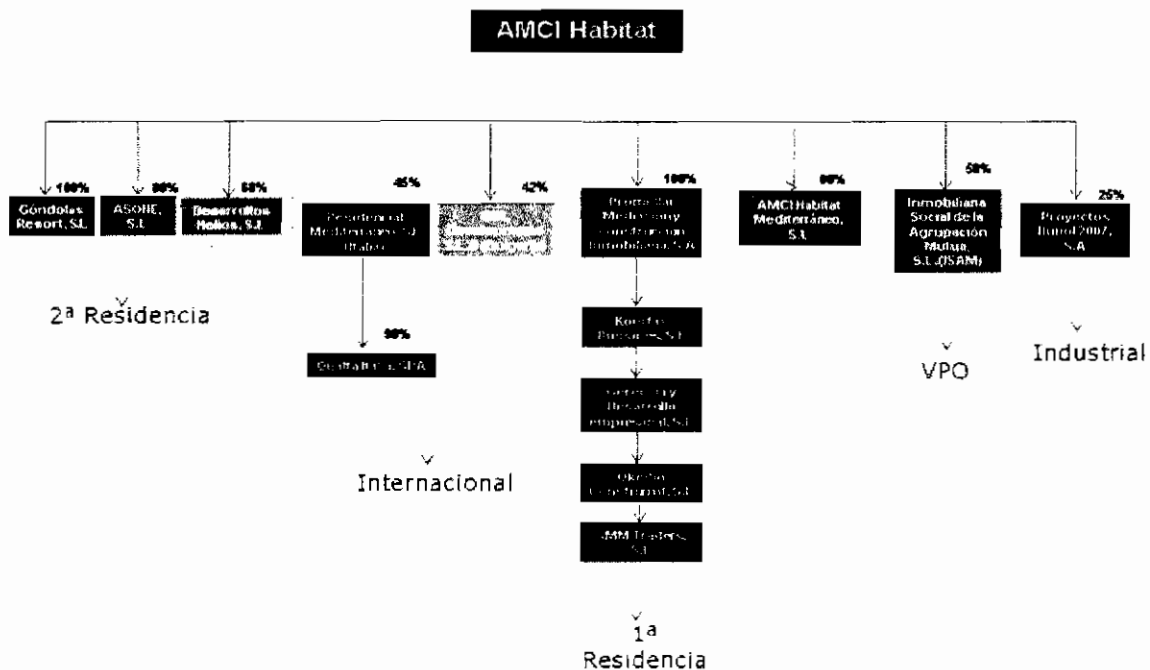


OH6299460

CLASE 8.ª
SOCIEDADES DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

Informe de Gestión Consolidado de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 60

AMCI Habitat, S.A. consolida con aquellas sociedades participadas sobre las que ejerce una gestión directa por el sistema de Integración Global, consolidando el resto de sociedades en las que participa por el sistema de Puesta en Equivalencia.



Las Sociedades que están por integración global son:

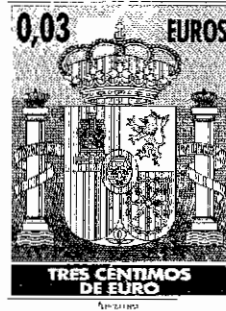
- Góndolas Resort, S.L. (Sociedad Unipersonal)
- Asone, S.L.
- Desarrollos Helios, S.L.
- Grupo Promollar
- AMCI Habitat Mediterráneo, S.L.

Las Sociedades que están en puesta en equivalencia son:

- Residencial Mediterráneo, S.L.
- G56 Developments, S.L.
- Inmobiliària Social de l' Agrupació Mútua, S.L.
- Proyectos Buñol 2007, S.A.



CLASE 8.^a
CÓDIGO 81000000

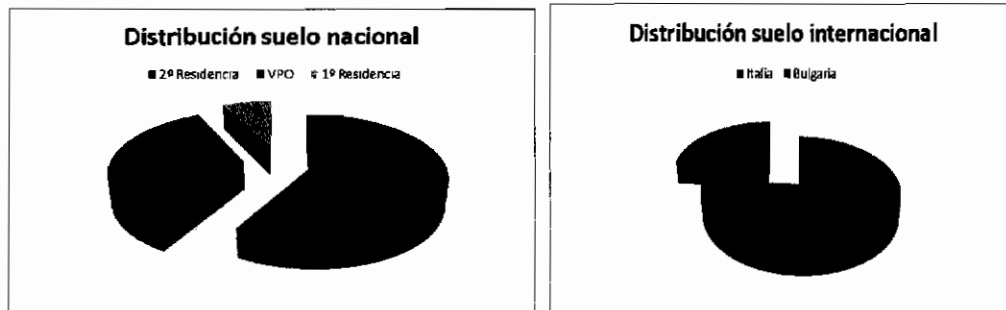


0H6299461

La actividad del grupo se centra en la promoción inmobiliaria, desarrollando proyectos de primera residencia destinadas tanto al sector libre como a la protección oficial y proyectos de segunda residencia.

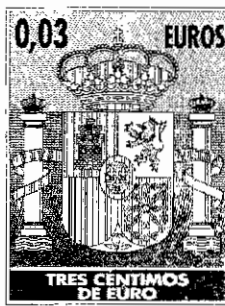
La primera residencia tiene presencia en Cataluña y Andalucía, y la segunda residencia, a nivel nacional en Murcia y a nivel internacional en países como Italia y Bulgaria.

Asimismo, el Grupo posee en menor medida activos inmobiliarios que destina al alquiler.



Durante 2008 no se han iniciado nuevos proyectos de construcción de viviendas, teniendo como objetivo seguir con la finalización de los proyectos ya iniciados, consiguiendo a finales de ejercicio la previsión estimada de conclusión de 120 viviendas en el ámbito de la Protección Oficial y 144 viviendas en el sector residencial, y con la previsión de finalizar el resto durante el año 2009, con el siguiente detalle:

- 219 viviendas destinadas a primera residencia de las que 170 son en régimen de Protección Oficial. De estas últimas, 120 se han terminado durante el ejercicio, habiendo obtenido las correspondientes autorizaciones administrativas para su escrituración durante el pasado mes de Diciembre. A fecha del cierre del ejercicio 2008 se han escriturado dos tercios del total de las mismas, quedando el resto pendiente para el primer trimestre de 2009. El resto de las viviendas en ejecución tiene prevista su finalización durante el primer semestre de 2009.
- 217 viviendas destinadas a segunda residencia, de las que a finales de 2008 se habían terminado 144. A pesar de haber terminado las mismas durante el pasado mes de Octubre e iniciado los oportunos trámites para la obtención de las correspondientes cédulas de habitabilidad, por parte de las administraciones locales se concedieron las mismas a mediados de Enero de 2009, motivo por el cual no se ha podido iniciar el trámite de escrituración de las unidades vendidas antes de la finalización del ejercicio tal y como estaba previsto.



OH6299462

CLASE 8.ª
70 - 61240

Informe de Gestión Consolidado de AMCI Habitat, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AMCI HABITAT) Ejercicio 2008 _____ 62

También en 2008 han estado llevándose a cabo la ejecución de viviendas destinadas a segunda residencia en el mercado internacional en Bulgaria, este desarrollo se efectúa en varias fases, constando la primera fase de un total de 288 unidades.

El importe neto de la cifra de negocios consolidada asciende a 748.267 euros de los cuales 628.566 euros a venta de inmuebles.

A 31 de diciembre de 2008 se ha realizado la correspondiente valoración de todos los activos inmobiliarios propiedad de las distintas sociedades que forman el grupo consolidado, estas valoraciones han sido realizadas por sociedades de tasación independientes conforme a los estándares internacionales de valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración, conforme a los requisitos previstos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Del análisis de las mismas y su comparación con los correspondientes valores que figuran en la contabilidad, se han detectado deterioros por valor de 8.668.761 euros, procediendo a anotar el correspondiente gasto en la cuenta de explotación de consolidación, reflejándose en el individual un deterioro 1.791.587 euros por provisión de cartera.

Ello también se ve reflejado con el correspondiente ajuste fiscal en el impuesto sobre sociedades consolidado por importe de 1.691.392 euros de ingreso.

El resultado financiero asciende a pérdidas por importe de 5.185.496 euros debido a los costes financieros que tiene el grupo por su propia actividad. Gran parte de estos gastos financieros están asociados a la promoción inmobiliaria.

Producto de lo comentado anteriormente, la cuenta de resultados individual deja una pérdida de 2.069.265 euros y una pérdida a nivel de consolidación de 7.474.248 euros, principalmente a causa del deterioro anotado como resultado de la valoración de los activos que conforman el Grupo AMCI Habitat y a consecuencia de no poder otorgar todas las escrituras de ventas previstas para el año 2008.

En este ejercicio no se han realizado nuevas inversiones en inmuebles de inversión de la compañía, que se destina al alquiler y que están formados por:

Edificios de viviendas con un coste de 6.950.130 euros.

Locales Comerciales y plazas de aparcamiento con un coste de 6.544.228 euros.

Estos activos soportan unas deudas con Bancos por importe de 5.018.000 euros

En cuanto al inmovilizado financiero, AMCI Habitat participa en el accionariado de distintas promotoras y a su vez realiza otras aportaciones en concepto de préstamo.



CLASE 8.^a



0H6299463

Respecto de las inversiones financieras en las empresas que forman o están vinculadas al Grupo AMCI Habitat, estas se han visto incrementadas en este ejercicio respecto del año anterior en la cifra de 7.207.660 euros en el activo no corriente y 4.910.988 euros en el activo corriente.

La partida de existencias esta formada por los distintos activos destinados a la promoción, estos se desglosan en los siguientes conceptos en el consolidado:

- Obra terminada por importe de 3.581.700 euros.
- Obra en curso por importe de 53.263.027 euros.
- Suelos para la promoción inmobiliaria por importe de 69.794.854 euros.

La deuda con garantía hipotecaria que tienen estas existencias asciende a un total de 65.726.363 euros.

Los acreedores de suelo ascienden a un importe de 13.357.102 euros.

En el corto plazo la sociedad mantiene créditos con la banca con un límite de 16,5 millones de euros.

Principales riesgos:

La situación actual de la economía incidirá durante este año de manera negativa en la actividad inmobiliaria, al ajuste propio del sector por el alto número de viviendas en el mercado superior a la demanda existente, se añade la dura situación financiera que afecta al sector bancario, esto hace que se haya producido un importante recorte en la concesión de préstamos para la adquisición de inmuebles por parte de los posibles compradores que se ven imposibilitados de formalizar la adquisición de una vivienda.

El Grupo AMCI Habitat no está inmune a esta problemática, si bien durante el ejercicio de 2009 se producirán entregas de viviendas ya vendidas en ejercicios anteriores, con la consiguiente cancelación de endeudamiento con la banca y entrada de tesorería, estas se pueden ver comprometidas en el supuesto de que los compradores no consigan la financiación necesaria para realizar las mismas.

En este año también será una dificultad añadida la negociación por la renovación del crédito corriente.



CLASE 8.^a



OH6299464

- **Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria:** La actividad del Grupo AMCI Habitat está centrada en la construcción de viviendas para uso como primera o segunda residencia. Esta actividad tiene un carácter cíclico pues está relacionada con la coyuntura económica.
- **Riesgos asociados a la promoción de viviendas:** Si se produce un retraso en la ejecución se podría dar la situación en la que hubiera que pagar penalizaciones a los clientes, mayores gastos financieros o riesgo de venta de las viviendas.
- **Reducción del valor de mercado de los activos:** La adquisición y tenencia de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas. Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse y aparecer los deterioros de activos tal y como ha sucedido este ejercicio en el Grupo AMCI Habitat.
- **Riesgos por el elevado nivel de endeudamiento:** La Compañía ha conseguido hasta el momento financiar sus inversiones por medio de préstamos hipotecarios y otros créditos bancarios. En caso de no tener acceso a financiación o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento del grupo podría quedar limitada.

Artículo 116 bis de la Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores:

De conformidad con lo establecido en el artículo 116 bis de la Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores, introducido por la Ley 6/2007, de 12 de abril, a continuación se presenta la siguiente información:

- a) La estructura de capital, incluidos los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje del capital social que represente;

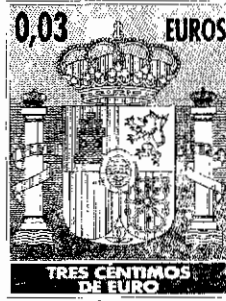
El capital social de la compañía es de 16.773.444 dividido en 5.591.148 acciones de 3 euros de valor nominal cada una, siendo todas ellas de la misma clase y con iguales derechos políticos y económicos.

- b) Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores;

No existen restricciones a la transmisibilidad de los valores.



CLASE 8.^a



0H6299465

c) Las participaciones significativas en el capital, directas o indirectas;

- *Agrupación Mutua del Comercio y la Industria posee una participación directa del 70,458 % en el capital social de la compañía.*
- *Futurinvest Gestión, S.L. posee una participación directa del 5,561% en el capital social de la compañía.*
- *Jordi Romero Piñero posee una participación directa del 5,724% en el capital social de la compañía.*
- *Xiela Trading, S.L. posee una participación directa del 4,284% en el capital social de la compañía.*

d) Cualquier restricción al derecho de voto;

No existe ningún tipo de limitación o restricción al derecho de voto.

e) Los pactos parasociales;

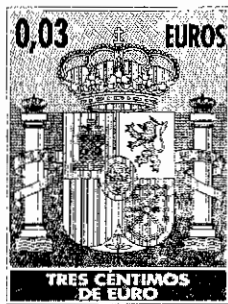
No hay constancia de la existencia de ningún tipo de pacto parasocial entre los accionistas de la sociedad.

f) Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración a la modificación de los estatutos de la sociedad;

La compañía no tiene ninguna norma distinta que la contemplada en la ley de Sociedades Anónimas.

g) Los poderes de los miembros del consejo de administración y, en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones;

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 euros según el artículo 153.1b de la ley de Sociedades Anónimas.



OH6299466

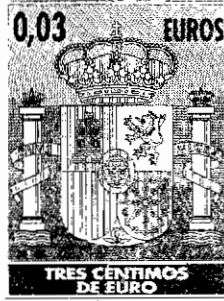
CLASE 8.ª

- h) Los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial para la sociedad. Esta excepción no se aplicará cuando la sociedad esté obligada legalmente a dar publicidad a esta información;

AMCI Habitat no ha efectuado ningún acuerdo significativo que afecte al control de la Compañía.

- i) Los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan de indemnizaciones cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.

AMCI Habitat no tiene concertado ningún tipo de indemnización por despidos improcedentes o por cualquier otro tipo de motivo.



OH6299467

CLASE 8.ª

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 2008 que se componen de las adjuntas hojas número OH6299401 a OH6299467.

Barcelona, 9 de marzo de 2009
El Consejo de Administración

D. Fèlix Millet Tusell
Presidente

Agrupació Mútua del Comerç i la Indústria
M.S.R.P.F. representada por:
D. Miguel Navas Moreno
~~Vicepresidente primero~~

D. Nicolás Pachán Gárriz
Vicepresidente segundo

Dña. Montserrat Casanovas Ramón
Vocal

Dña. Mercè Rotllan Vilalta
Vocal

D. Jordi Roche Puigdevall
Vocal

D. Carlos Masip Soler
Vocal

Dña. Isabel Cabanyes Sala
Vocal

Dña. Sofia Jiménez García
Secretaria no consejera