

Comisión Nacional del Mercado de Valores

Dirección General de Entidades

c/ Serrano, 47

28001 Madrid

Barcelona, 19 de noviembre de 2009

Muy Señor Nuestro,

Con fecha 4 de noviembre de 2009 se remitió al domicilio social de AMCI Habitat, S.A. un requerimiento sobre los contenidos de los informes financieros anuales individuales y consolidados del ejercicio 2008 así como del informe financiero correspondiente al primer semestre de 2009.

A continuación les adjuntamos las siguientes explicaciones y aclaraciones en contestación a las cuestiones que se planteaban en dicho escrito.

Atentamente,

Enric Perez Mas

Director General Adjunto

En relación con el **punto 1** del requerimiento, debemos manifestarles que tras conversaciones con nuestro accionista Agrupació Mutua, ésta nos ha encargado una revisión exhaustiva del Plan Estratégico y su reelaboración, en su caso, para incluir los siguientes puntos:

- i) Adaptación de la actividad de construcción a la realidad actual del mercado y al cumplimiento de las ventas de la compañía.
- ii) La gestión de los activos principales con el fin de acelerar la generación de liquidez.
- iii) La reformulación de los planes de financiación / renegociación para ajustarla a los nuevos objetivos.

El resultado del trabajo anterior será sometido a la consideración del Consejo de Administración de AMCI Habitat en su próxima reunión.

De forma particular, nuestro accionista Agrupació Mutua nos ha trasladado que mantendrá su apoyo a AMCI Habitat en todos los órdenes que las medidas de control a las que se encuentra sometida la Agrupació Mutua lo permitan.

En relación al **punto 2** del requerimiento, cabe destacar que el segundo semestre de 2008 se presentó el Estado de Flujos de Efectivo elaborado con la clasificación de activos y pasivos en base a sus vencimientos (largo plazo y corto plazo) y no en función del ciclo de negocio a efectos de su comparación con el 2007. El EFE que aparece en las cuentas anuales de 2008 se ha elaborado en base a los nuevos criterios tal y como se menciona en el punto 3e de las Cuentas Anuales de 2008.

Por tanto los Estados de Flujo de Efectivo tanto individuales como consolidados preparados en conformidad con la legislación contable vigente son los que aparecen en las Cuentas Anuales de 31 de diciembre de 2008, ya que se han elaborado teniendo en cuenta, entre otras, con la NIC 7.

Procederemos a remitir en breve esta modificación en el informe financiero correspondiente al segundo semestre de 2008 mediante el sistema CIFRADO/CNMV.

En relación con el **punto 3** del requerimiento, informamos:

- a. En referencia a la partida de "Anticipos" cuyo importe asciende a 6.254 miles de euros cabe desglosar los mismos por los siguientes conceptos:

La filial Azone, S.L., participada en un 80% por AMCI Habitat, existe un anticipo por la compra de un solar en Fuente Álamo (Murcia) que asciende a 5.550 miles de euros:

Fuente Álamo

Concepto	Importe
Anticipos Fuente Álamo	3.750
Gestión Urbanística	420
Comisión CV Fuente Álamo	570
Gastos financieros	764
Otros	46
TOTAL	5.550

El contrato de compraventa de Fuente Álamo mencionado en el punto anterior contempla una condición suspensiva a la aprobación definitiva y publicación en el BORM del nuevo Plan de Ordenación Urbana de Fuente Álamo, con derecho a resolver el contrato en caso de no cumplirse los plazos pactados y por tanto reclamar las cantidades entregadas.

El importe restante hasta llegar a los 6.254 miles de euros se corresponden con anticipos a proveedores fruto de la actividad propia de la compañía que se detallan a continuación:

ASONE

Concepto	Importe
Provisión de fondos escrituras D.Horizontal	178
Anticipos comercializadoras de inmuebles	129
Otros	99

Góndolas Resort

Concepto	Importe
Anticipos a gestorias	126
Anticipos a sociedades tasadoras	6
Otros	14

AMCI Habitat

Concepto	Importe
Anticipos comercializadoras de inmuebles	86
Otros	66

- b. En cuanto a la partida de "Otros Acreedores no corrientes" la filial Desarrollos Helios, S.L., participada en un 68% por AMCI Habitat, existe la compra de un solar sito en el Término Municipal de Águilas, Murcia, de fecha 19-12-2006. La compra

En relación al **punto 4** del requerimiento, informamos que todas las viviendas preventidas durante la fase de ejecución de las mismas contemplan en sus contratos una cláusula indemnizatoria en el supuesto de demora en el plazo de finalización y su puesta a disposición de los compradores. En este caso disponemos de 53 viviendas preventidas, de las que se han obtenido las correspondientes certificaciones de finalización de obra y puesta a disposición de los compradores en los plazos convenidos por un total de 34 viviendas, motivo por el cual, en estas no procede la aplicación de la cláusula de indemnización. Quedan afectadas por demoras poco significativas 19 de ellas.

De las 19 viviendas afectadas por cláusulas indemnizatorias, tienen contratadas pólizas de afianzamiento 18 de ellas por un importe de 1.189 miles de euros como consecuencia de los anticipos percibidas según los contratos de preventas.

En el caso de que el comprador retire su intención de compra de vivienda, éste perderá las cantidades entregadas a cuenta en concepto de indemnización por incumplimiento de contrato, no teniendo la compañía la obligación de devolver las cantidades recibidas.

Después de haber evaluado la situación, no se estima un impacto negativo significativo en los estados financieros de la sociedad.

En relación al **punto 5** del requerimiento a continuación se facilita la conciliación entre la diferencia de las Existencias iniciales y finales de la nota 13 de la memoria consolidada:

Existencias Iniciales a 31/12/2007	123.835.348,47
Variación de existencias (a)	17.922.447,58
Deterioros	-8.586.175,44
Altas de Anticipos	674.995,13
Bajas de Anticipos	-391.748,46
Variación en el perímetro de consolidación	-11.081.546,98
Traspaso de Inmuebles de Inversión	960.300,00
Existencias Finales a 31/12/2008	123.333.620,30

El siguiente cuadro muestra la conciliación entre la partida de existencias de la nota 13 de la memoria consolidada y la partida de "Variación de existencias de productos terminados y en curso":

Altas de Existencias	
- Terrenos y Solares	3.760.304,50
- Obras en curso	14.502.563,85
- Edificios en curso	182.546,63
Total Altas	18.445.414,98
Bajas de Existencias	
Obras en curso	-464.380,68
Edificios Terminados	-58.586,72
Total Bajas	-522.967,40
Variación de existencias (a)	17.922.447,58

En relación al **punto 6** del requerimiento, cabe destacar que las plusvalías se soportan por las correspondientes tasaciones realizadas a 31 de diciembre de 2008 por sociedades de tasación.

En relación al **punto 7** del requerimiento, les informamos que:

- El importe de los intereses capitalizados durante el periodo 2008 asciende a 5.693.021,66 euros y la tasa de capitalización es el tipo de interés de mercado pactado con las Entidades Financieras.
- En la actualidad todos los arrendamientos operativos son cancelables.
- El Grupo AMCI Habitat tiene como objetivo primordial el mantenimiento de una estructura de capital que garantice la capacidad del grupo para continuar como empresa en funcionamiento y salvaguardando el rendimiento necesario para los accionistas, en su caso. Se entiende por capital el patrimonio neto del Grupo. No obstante dado que una parte significativa de la financiación externa procede del accionista mayoritario, este podría, una vez adoptados los acuerdos pertinentes en los órganos que correspondan, recurrir a capitalizar parcialmente su deuda para asegurar el cumplimiento del objetivo anterior.

El nivel de capital necesario se establece en función de los presupuestos y del plan de negocio del Grupo, que contemplan el riesgo de negocio y los cambios en el entorno económico, general y sectorial.

- d. A continuación se detalla la información financiera resumida solicitada de las empresas asociadas de AMCI Habitat:

Sociedad			Importe neto de la	
	Activos	Pasivos	cifra de negocios	Resultado
Residencial Mediterráneo Europa, S.L.	10.145.471,63	5.442.901,74	19.036,64	-184.602,90
G56 Developments, S.L.	32.673.660,00	26.978.460,00	2.000,00	-102.406,00
Inmobiliària Social de l'Agrupació Mutua, S.L.	28.435.295,89	27.380.973,27	7.818.547,85	-19.809,97
Projectos Buñol 2007, S.A.	1.413.164,32	5.037,63	27.428,90	16.204,40

Con fecha 30 de julio de 2009, esta Sociedad procedió a la venta de la totalidad de participaciones en Inmobiliaria Social de l'Agrupació Mutua, S.L.

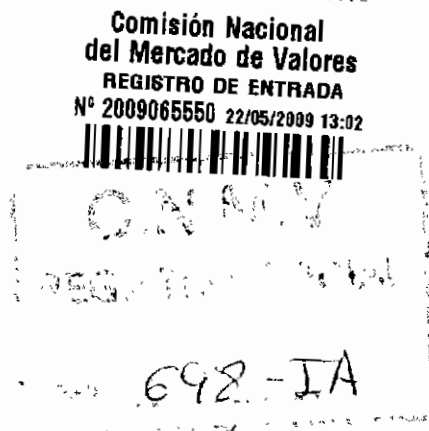
En relación al **punto 8** del requerimiento, destacamos:

- El epígrafe "Otros resultados" por importe de 4.854 miles de euros de la cuenta de resultados consolidada se corresponde a la pérdida financiera generada por la venta del grupo Promollar (grupo compuesto por 4 sociedades: Promollar Mediación y Construcción Inmobiliaria, S.L., Kourtas Business, S.L, Gerencia y Desarrollos Empresarial, S.L., SMM Traders, S.L.) de fecha 26 de mayo de 2009 por lo que entendemos que no procede reclasificar dicho importe a la partida de aprovisionamientos.
- El importe de 45.303 miles de euros se corresponde con la deuda que AMCI Habitat mantiene con su accionista principal. El vencimiento de dicha deuda es el 30 de diciembre de 2011.
- Una vez comprobado este hecho, sí que se observa que existían operaciones con partes vinculadas que procedemos a detallar a continuación:

Transacciones:	Agrupació Mutua
Gastos Financieros devengados	960.738,64
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	3.984.345,25

Comisión Nacional del Mercado de Valores
Dirección General de Mercados

Serrano, 47
28001 Madrid



Barcelona, 22 de mayo de 2009

Muy Señor Nuestro,

Con fecha 12 de mayo de 2009 se remitió al domicilio social de AMCI Habitat, S.A. un requerimiento sobre el informe de auditoría.

A continuación adjuntamos las siguientes explicaciones y aclaraciones en contestación a las cuestiones que se planteaban en dicho escrito.

Atentamente,

Enric Perez Mas ^v

Director General Adjunto

Sin perjuicio de requerimientos adicionales que pudieran derivarse de un análisis posterior de las cuentas anuales individuales y consolidadas de su entidad y con objeto de dotar a la información sobre las cuentas anuales de la máxima transparencia, y que dicha información se ajuste a lo previsto en la normativa contable aplicable, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 35.4, 85 Y 92 de la Ley del Mercado de Valores se les requiere para que en el plazo de diez días a contar desde la recepción de este escrito, remitan a esta Comisión Nacional, para poner, en su caso, a disposición del público, respuesta a las cuestiones que se plantean a continuación:

- 1. En los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales, individuales y consolidadas de AMCI, el auditor ha puesto de manifiesto una incertidumbre relacionada con la capacidad de la Sociedad para recuperar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las Cuentas Anuales, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, y que está sujeta al éxito de la reestructuración de su deuda, al apoyo continuado de sus accionista de referencia, Agrupació Mútua del Comerç i la Indústria, M.S.R.P.F., y a la recuperación del mercado inmobiliario.**

El auditor pone de manifiesto que el progresivo deterioro del mercado inmobiliario se ha reflejado en las cuentas anuales individuales y consolidadas de AMCI, en provisiones por valoración de activos inmobiliarios durante 2008, por importe, antes de impuestos, de 1.792 y 8.669 miles de euros, respectivamente, de acuerdo con las tasaciones de los mismos realizadas por expertos independientes.

Asimismo se indica que, 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, la Sociedad y su Grupo se encuentran inmersos 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 relación con la salvedad anteriormente descrita deberán facilitar la siguiente información:

- 1.1. Razones por las cuales, los administradores no han revelado en los estados financieros la existencia de eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la entidad siga funcionando normalmente, conforme a lo establecido en el párrafo 23 de la NIC 1 "Presentación de**

Estados Financieros", así como, en su caso, de los factores mitigantes de tal incertidumbre.

Los administradores no dudan de la posibilidad de que la entidad siga funcionando normalmente. A pesar de ello, en su informe de gestión, en la página 52, en el apartado referente a Principales Riesgos sí recogieron que:

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

Asimismo se comentaban los riesgos asociados al sector inmobiliario:

- Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria*
- Riesgos Asociados a la promoción inmobiliaria*
- La reducción del valor de mercado de los activos*

Así pues, los administradores de AMCI HABITAT S.A. revelaron toda la información en los estados financieros de la compañía.

La deuda vencida e impagada a la que hace referencia el informe de auditoría corresponde a un importe de 855.000.-€, lo que significa el 0,56% sobre el total del pasivo corriente y no corriente, de la sociedad Promollar Mediación y Construcción Inmobiliaria S.A., filial de AMCI HABITAT S.A.

En relación con el total endeudamiento bancario del Grupo AMCI HABITAT S.A. a fecha 31 de diciembre de 2008 cabe resaltar que el mismo es de un 63,41% sobre el total de los activos tasados de la compañía, ratio que, dada la situación actual del mercado inmobiliario, se considera razonable.

1.2. Las medidas previstas por la Entidad, los acuerdos alcanzados y el calendario de implantación para que desaparezcan las incertidumbres a que hace referencia el auditor respecto del desarrollo futuro de la Entidad y su grupo, de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas. En concreto, la Entidad deberá indicar:

- a. Situación actual del plan de reestructuración de la deuda y plazo previsto de finalización del proceso de renegociación de las condiciones de la deuda con las entidades financieras acreedoras.**

Actualmente la Compañía se encuentra en negociaciones con acreedores bancarios, para la renovación de la deuda que vence durante este año 2009, pasándola de corto a largo plazo, y al objeto de

adaptarla al desarrollo y situación real de las Promociones.

- b. Si como consecuencia de la renegociación de la deuda se estima que se va a producir una modificación sustancial de las condiciones actuales del pasivo financiero o parte del mismo, atendiendo a lo indicado en los párrafos 40-42 y GA 62 de la NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración", la Entidad deberá informar sobre el impacto estimado en resultados que, en su caso, supondría la citada renegociación.**

Las negociaciones que se están llevando a cabo tienen como objetivo mejorar la estructura del pasivo así como disminuir los costes financieros.

- c. En relación con la valoración de los activos inmobiliarios del Grupo basada en las tasaciones realizadas por expertos independientes, indiquen si estos informes contienen algún tipo de advertencia o limitación sobre el alcance de los resultados de las valoraciones.**

Las valoraciones realizadas por las Sociedades de Tasación, siguiendo los criterios establecidos en los estándares internacionales de valoración (IVS) no contienen advertencias ni limitaciones de ningún tipo.

- d. Respecto a la situación actual del mercado inmobiliario y financiero, causada por la disminución de la demanda, unido al exceso de oferta y a las dificultades en la obtención de financiación adicional, describanse las medidas concretas que tiene previsto adoptar la Sociedad con objeto de minimizar su impacto en la situación financiera de la Entidad y de su Grupo.**

Actualmente, a nivel de negocio, la compañía tiene activos que están finalizados o en fase de finalización, tanto en el sector de la primera residencia, en régimen de protección oficial, como en el sector de la segunda residencia. En ambos sectores se prevé una realización y entrega normal de las viviendas. Ello conllevará, durante el ejercicio 2009, una reducción de la carga financiera y una mejora del cash flow de tesorería.

- e. **Cualquier otra información que sea relevante para la comprensión de la situación actual de los factores causantes de la duda sobre la continuidad de la actividad de la Entidad y de su Grupo.**

No existe ninguna información que la compañía considere relevante para la comprensión de las dudas expresadas por los auditores de sus cuentas.

2. **El apartado 5 del artículo 202 de la Ley de Sociedades Anónimas, dispone que las sociedades que hayan emitido valores admitidos a negociación en un mercado regulado de cualquier Estado miembro de la Unión Europea, incluirán en el informe de gestión, en una sección separada, su informe de gobierno corporativo.**

No obstante, el informe de gestión formulado por el Consejo de Administración en su reunión del 9 de marzo de 2009, no incluye el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Con fecha 5 de mayo de 2009 la Entidad ha publicado mediante Hecho Relevante el Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2008.

A este respecto, se solicita:

- 2.1 **Certificado del Secretario del Consejo manifestando que el Informe Anual de Gobierno Corporativo forma parte del informe de gestión y que ha sido aprobado, junto con las cuentas anuales por el Consejo de Administración.**
- 2.2 **Que recabe manifestación expresa del auditor de haber verificado que la información contable que contiene el citado Informe Anual de Gobierno Corporativo concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2008 y si la inclusión del Informe Anual de Gobierno Corporativo en el informe de gestión modifica la opinión remitida con fecha 16 de marzo de 2009.**
3. **La disposición adicional decimoctava de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, asigna al Comité de Auditoría, entre otras funciones, la de establecer las relaciones con los auditores externos de la Sociedad. En relación con la elaboración de las Cuentas Anuales de las entidades emisoras, esta Comisión Nacional entiende que la aplicación práctica de las funciones generales descritas en la referida norma debería incluir, entre otras cuestiones, la supervisión por parte de dicho Comité de la elaboración de las Cuentas Anuales de la Entidad y su grupo de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados, guardando uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior y conteniendo la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, y con el objeto de evitar**

que los auditores externos e independientes de la entidad manifiesten una opinión con salvedades sobre las mismas.

3.1 En relación a este punto, deberán indicarse las acciones llevadas a cabo por el Comité de Auditoría tendentes a la consecución del objetivo de que los estados financieros expresen la imagen fiel y por ello reciban por parte del auditor una opinión favorable en su informe de auditoría sobre las Cuentas Anuales individuales y consolidadas de AMCI, así como manifestación sobre si el Comité de Auditoría, en su caso, ha preparado para su presentación a la Junta de Accionistas el informe sobre su actividad anual en el que se describan y expliquen con claridad cuáles han sido las discrepancias entre el Consejo de Administración y los auditores externos.

El Comité de Auditoría ha mantenido diversas reuniones con los auditores externos al efecto de encargarles el informe anual de auditoría del ejercicio, facilitar toda la documentación necesaria para la elaboración de la misma y así los manifiesta en el punto 5 de su informe donde los auditores mencionan que: " las cuentas anuales 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".

En consecuencia nos remitimos a la opinión de los auditores.

DOÑA SOFÍA JIMÉNEZ GARCÍA, Secretaria no Consejera del Consejo de Administración de AMCI HABITAT S.A.

CERTIFICA

Que el Informe Anual de Gobierno Corporativo forma parte del informe de gestión y que ha sido aprobado, junto con las cuentas anuales individuales y consolidadas, por el Consejo de Administración de AMCI HABITAT S.A. en su reunión del día 9 de marzo de 2009.

Y para que así conste a los efectos oportunos expido la presente certificación, en Barcelona a 18 de mayo de 2009.

La Secretaria

Fdo. Sofía Jiménez García

Sr. D^a Sofía Jiménez García
Secretaria del Consejo de Administración
AMCI HABITAT, S.A.
Gran Vía de les Corts Catalanes, 619, Ático 1^a
08007 Barcelona

14 de mayo de 2009

Muy señora nuestra:

En relación al requerimiento de la CNMV nº 2009036844 de fecha 5 de mayo de 2009 recibido por **AMCI HABITAT, S.A.** (en adelante "la Sociedad"), les confirmamos, en calidad de auditores de **AMCI HABITAT, S.A.** para las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio 2008, que: hemos verificado que la información contable que contiene el Informe Anual de Gobierno Corporativo de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2008 concuerda con las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2008, por lo que no modifica nuestra opinión de las cuentas anuales de **AMCI HABITAT, S.A.** correspondientes al ejercicio 2008.

BDO Audiberia Auditores, S.L.



Santiago Sañé Figueras
Socio-Auditor de Cuentas