

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
Dirección General de Mercados
Calle Serrano, 47
28001 – MADRID

Barcelona, a 3 de Noviembre de 2011.

Muy Sres. Nuestros:

En contestación a su requerimiento de fecha 6 de octubre de 2011, recibido el pasado 10 de los corrientes, se procede a dar cumplimiento al mismo dentro del plazo de los quince días indicado en el párrafo segundo.

1. En este sentido les informamos a continuación respecto de lo solicitado en relación al desequilibrio patrimonial y a la situación de la entidad respecto de la gestión continuada:
 - 1.1. Estado en que se encuentran las ampliaciones previstas: La ampliación de capital está prevista en dos tramos, un primer tramo por importe de 13,4 millones de euros mediante la capitalización de créditos participativos del accionista mayoritario y un segundo tramo de 5,6 millones de euros mediante aportaciones dinerarias a desembolsar por el resto de accionistas.

La totalidad de la ampliación de capital por 19 millones de euros se halla garantizada por parte del accionista mayoritario que dispone de la pertinente autorización de la Dirección General de Seguros para que en el supuesto de que el segundo tramo por las aportaciones dinerarias no fuera suscrito hasta la totalidad de los 19 millones de euros, siendo en su caso la suscripción indicada de 5,6 millones mediante capitalización de créditos del accionista mayoritario. Respecto del primer tramo se otorgó escritura de capitalización del crédito participativo mediante escritura notarial de fecha 13 de diciembre del 2010. Respecto del primer tramo así como del segundo tramo de la indicada ampliación de capital ratificada en la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2011, en tanto que se están realizando los trámites necesarios para obtener las autorizaciones pertinentes, se hallan pendientes de su inscripción en el Registro Mercantil. En el momento en que se haya procedido a la inscripción de las mencionadas escrituras se procederá a poner lo en su conocimiento mediante el correspondiente Hecho Relevante.

Sin embargo y en concreto y en respuesta a su requerimiento, y en relación a los restantes puntos de este primer apartado les manifestamos lo siguiente:

- i. La aportación máxima dineraria a obtener es la prevista en la ampliación de capital dineraria del segundo tramo, es decir por la totalidad de 5,6 millones de euros, si bien en las actuales circunstancias no podemos prever la cantidad máxima a que los accionistas acudirían en el ejercicio de sus derechos de suscripción.

1.2.

Respecto del calendario de cobros previsto para hacer frente a los pagos esperados hasta finales del año 2011 y según se ha estimado en las previsiones de la compañía, se establecía la necesidad de poder disponer del importe de 1,6 millones para garantizar una tesorería suficiente y así atender los pagos corrientes previstos por importe de 1,5M. Asimismo en las previsiones y estimaciones efectuadas por la compañía se incluye la posibilidad de acceder a la venta, y en paralelo al alquiler, de un número determinado de apartamentos de segunda residencia de la filial Asone S.L.

Según el plan de tesorería a fecha Octubre de 2011 los ingresos netos previstos por distintos conceptos ascendían a la suma de 1M.- de euros habiéndose cubierto hasta el momento la cantidad de 0,7M.- de euros, con una desviación respecto del presupuesto de 0,3M.- de euros, esta diferencia se estima por un descenso en la venta de viviendas prevista hasta la fecha.

Así mismo, los pagos previstos a la misma fecha ascendían a la suma de 1.1M.- de euros, habiéndose recortado los mismos en la cantidad de 0,3M.- de euros, esta reducción en los pagos se debe en parte al ajuste en ciertos costes de estructura, el hecho de la desviación en la venta de viviendas que ha conllevado el no tener que atender comisiones por dicho concepto al ser este un coste variable vinculado a la venta, y a la negociación del préstamo iniciada con La Caixa que se comenta en el punto 1.2.ii.a.

Al ser la desviación en pagos equivalente a la desviación producida en los ingresos, ha permitido que a los efectos de tesorería se haya podido hacer frente a los pagos comprometidos.

1.2.i. Adicionalmente se informa que se han previsto la venta de apartamentos propiedad de la filial Asone S.L. en la Manga del Mar Menor por un volumen de ventas de 3,360 miles de euros. A consecuencia de la atonía del mercado al 30 de septiembre se han llevado a cabo ventas por un importe de 716 miles de euros. A la fecha de la presente información se ha previsto proceder a la escritura de venta de otra vivienda por 200 miles de euros, existiendo previsiones por nuevos contratos por 450 miles de euros adicionales, lo cual en la actualidad se estima la cifra de ventas en 1.366 miles de euros. Dichas ventas corresponden únicamente a las realizadas de las existencias propiedad de la sociedad participada Asone S.L. Por el concepto de ingresos previstos por alquileres, estos han supuesto un resultado en los ingresos consolidados al cierre del mes de septiembre de 163 miles de euros, y dado que la cifra estimada derivada del contrato con Pierre et Vacances supone una cifra de 140 miles de euros adicionales, el total de ingresos en alquileres se estima que ascenderá a la suma de 303 miles de euros, mientras que la cifra que se había estimado en las previsiones de la compañía era de 48 miles de euros.

1.2.ii. Dadas las actuales condiciones de mercado no se ha previsto la obtención de fondos líquidos dado que a pesar de los esfuerzos llevados a cabo destinados a obtener dichos fondos no existe la posibilidad de obtener fondos o financiación por las entidades bancarias ni de terceros ni por supuesto y debido a las actuales circunstancias ningún tipo de aportación dineraria de los accionistas.

- 1.2.iii. Se están llevando a cabo negociaciones para realizar determinadas acciones de reestructuración de deuda –o renegociar deuda- respecto de los vencimientos inmediatos a corto plazo y no vinculados con la venta de activos en el período comprendido entre noviembre y diciembre. Obviamente el importe de 13.394.008 de euros correspondiente a la partida contabilizada como crédito a pagar (cuenta Capital emitido pendiente de inscripción) no es un pasivo exigible en los términos establecidos en el actual plan contable sobre el reconocimiento de los pasivos en función de su exigibilidad aunque por legalidad se presenta en cuentas y figura como pasivo exigible a corto. Respecto de las deudas –exigibles- mantenidas exclusiva y únicamente con las entidades financieras les manifestamos lo siguiente:
- 1.2.iii.a. Se han iniciado conversaciones con Caixa Girona (ahora La Caixa) al objeto de proceder a la cancelación anticipada de la totalidad del préstamo hipotecario por 4.305.372.-euros sobre las viviendas propiedad de AMCI Habitat en la población de Montesquiú, este importe a su vez equivale a su valor de tasación actual. Se estima que de la precedente negociación existiría un impacto en la cuenta de resultados de aproximadamente 200.000 euros de pérdida si bien esta quedaría compensada en este mismo ejercicio por el ahorro en costes e intereses (cancelación del préstamo de La Caixa mediante la venta de activos).
 - 1.2.iii.b. Respecto de la entidad Barclays se está procediendo actualmente a renegociar la renovación del crédito de 1,2 millones de euros.
 - 1.2.iii.c. Respecto del préstamo de la CAM (entidad actualmente intervenida por el Banco de España) y con vencimiento en diciembre de 2011 y por un montante de 3.543 miles de euros se está a la espera de los contactos para llegar a acuerdos respecto de la sistemática a seguir respecto de esta deuda detentada por Amci Habitat Mediterráneo al estar participada por Amci al 60% y siendo el restante 40% propiedad de la propia entidad acreedora (Caja de Ahorros Mediterránea – CAM).
- 1.3. Las negociaciones llevadas a cabo con la finalidad de renegociar las deudas con las entidades bancarias se hallan en el ámbito privado por lo que la renegociación de la deuda se realizó fuera del ámbito de lo establecido en los supuestos contemplados en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley Concursal por lo que entendemos que en esta fase y en las actuales circunstancias no es necesaria la obtención de un informe técnico emitido por un experto.
- 1.4. A la presente fecha subsisten los factores causantes respecto de la continuidad de la entidad y de su grupo, siendo única y exclusivamente factores mitigantes los que puedan derivarse del resultado final de las ampliaciones de capital previstas y de la evolución de los negocios ya previstos –y estimados- en las previsiones de la Compañía, así como el buen fin de las negociaciones en curso que se siguen con las entidades financieras referidas en el punto 1.2.iii.

2. Respecto de la venta de la sociedad Ockeibo Construmat se informa de lo siguiente:
 - 2.1. El comprador es la sociedad Pactras Inmuebles S.L. no siendo esta una entidad vinculada y por tanto plenamente independiente del Grupo AMCI Habitat.
 - 2.2. No existen pactos de recompra
 - 2.3. Dicha venta fue realizada por el importe de 1 euro, dado que la sociedad en el momento de su venta presentaba fondos propios negativos, con un pasivo frente a terceros, no vinculados al Grupo, superior a la valoración de los activos y hallándose previamente reflejado el efecto de tales circunstancias debidamente provisionado en las cuentas anuales de AMCI Habitat. Esta operación de compra venta de participaciones sociales de Ockeibo Construmat S. L. U., se halla protocolizada mediante escritura realizada ante Notario de Barcelona Sr. José Rubiés Mallol (nº protocolo 1.035) en fecha 4 de marzo de 2010.
3. Préstamos y avales concedidos a las sociedades asociadas Residencial Mediterráneo Europa S.L. (y su filial Qualta) y la sociedad G56 Development:
 - 3.1. La situación general actualizada respecto de los créditos concedidos a las sociedades asociadas y avales consolidada al 30 de junio 2011, no auditada,, es la siguiente:
 - 3.1.1. Residencial Mediterráneo Europa S.L. y su participada Qualta s.p.a. ascienden a 850.000 euros. Dichos créditos si bien su vencimiento se establecía en septiembre del presente año se está negociando su renovación o en su caso conversión en crédito participativo. Por parte de AMCI Habitat se procedió a afianzar el Crédito con Garantía Hipotecaria otorgado por la entidad financiera MPS hasta un total de 6M. de euros, dispuesto actualmente en 2M. de euros, concedido para la realización de las obras por parte de Qualta (participada al 100% de Residencial Mediterráneo Europa) en el sur de Italia.
 - 3.1.2. G56.Development mantiene un crédito por 18.720 miles de euros correspondiente a la agrupación de varios créditos y sus intereses en un solo contrato de crédito con vencimiento en enero del 2015. Con esta entidad no se mantienen avales.
 - 3.2. La situación patrimonial de las sociedades asociadas es la siguiente:
 - 3.2.1. Residencial Mediterráneo Europa S.L.
La situación patrimonial al 31 de diciembre del 2010 según consta en la revisión limitada de los auditores PW Coopers era de 2.101 miles de euros
La situación patrimonial –no auditada- al 30 de junio del 2011 es de 2.091 miles de euros.

La situación patrimonial al 31 de diciembre del 2010 los fondos propios auditados por BDO- Bulgaria- presentaba unos fondos propios negativos por un importe aproximado de 460.000 euros (926 miles de levas) ello a consecuencia de una provisión por un deterioro de las existencias de aproximadamente 1.250 miles de euros (2.432 miles de levas).La situación no auditada al 30 de junio del 2011 es de 830 miles de euros negativos (1.659 miles de levas) A pesar de lo anterior la asociada G56 no tiene saldos vencidos y no pagados, indicando que el activo a 31 de diciembre del 2010 de 30 millones de euros se hallarían únicamente afectado por la deuda con la entidad bancaria por 6 millones de euros, no existiendo otras deudas que las de los propios accionistas de la sociedad.

- 3.3. Respecto de la recuperabilidad de la inversión mantenida con la sociedad G56 Developments, se dispone del informe de auditoría emitido por BDO Bulgaria en el cual no se desprende la existencia de factores negativos o adversos en los cuales se indique la necesidad de llevar a cabo provisiones por deterioro de las ya efectuadas e incluidas en las cuentas anuales auditadas ello soportado además por las tasaciones existentes realizadas por sociedad de tasación independiente sita en Bulgaria con nº de protocolo 2355 de 20 de Diciembre de 2010. Dicho informe forma parte de la documentación utilizada por BDO Bulgaria para la realización de su informe de auditoría del ejercicio 2010.

Los co-audidores de AMCI Habitat Individual y Consolidado, Ernst&Young y Price Waterhouse Coopers, han obtenido de la Compañía los estados financieros auditados por BDO Bulgaria respecto de G56 Developments, así como los informes de tasación pertinentes que han sido utilizados como soporte de los deterioros realizados en los activos. La pérdida de valor de los activos ha sido tenida en cuenta en el informe de auditoría realizado por BDO Bulgaria y ha sido tenida en cuenta en las provisiones por deterioro de inversiones financieras actualmente reflejadas en las cuentas anuales individuales y consolidadas de AMCI Habitat. No obstante en el informe de auditoría de los co-audidores Ernst & Young y Price Waterhouse Coopers se hace mención de que su opinión se ha basado en los trabajos realizados por los auditores de G56 Developments en Bulgaria y dada la importancia de esta inversión equivalente al 17% del Grupo Consolidado de la Compañía, esta inversión y su buen fin supone una incertidumbre en cuanto a su realización.

- 3.4. No existen, según la información disponible, a la fecha presente saldos vencidos y no pagados con acreedores de las entidades asociadas.
- 3.5. Respecto de la recuperabilidad de los préstamos concedidos a estas entidades cabe indicarse que su recuperación se halla indubitadamente vinculada con la evolución y tendencias del mercado inmobiliario. En este caso y dado que se tratan de inversiones en empresas asociadas que tienen proyectos en fase de ejecución y cuyas obras están, en la actualidad paradas, la posibilidad de la recuperación futura se halla asimismo supeditada a obtener la financiación adicional necesaria para completar las obras pendientes. A este respecto se han iniciado conversaciones con la entidad Unicredit Bulbank para la obtención de dicha financiación. asimismo como se mantienen conversaciones con la entidad Monti di Paschi de Siena para, en su caso, la renegociación de los préstamos a la sociedad participada Qualta Italia s.p.a.

4. En la actualidad no disponemos de elementos negativos que permitan –u obliguen– a reconsiderar la retrocesión del ingreso de 2,4 millones de euros y no se espera ni se estima ningún efecto negativo no previsto con la excepción de la provisión para riesgo y gastos de 0,9 millones relacionada con plazos de entrega.

Respecto de las posibles demandas por incumplimiento de contrato hasta el momento y según la información disponible ascienden a 850.000 euros pendientes de resolución judicial. Este importe se estima cubierto con la cifra mencionada anteriormente de 0,9 millones de euros.

Todo ello como resultado de proceder una vez comunicada fehacientemente por carta notarial, debido a que la mayor parte de los compradores son extranjeros no residentes en España, y habida cuenta de que las viviendas se habían puesto a disposición de los compradores y estos no hubieron comparecido para proceder al otorgamiento de la correspondiente escritura de compra venta ante notario, y reflejada como indemnización la retención de las cantidades recibidas a cuenta en el contrato privado, no obstante y previendo posibles reclamaciones judiciales, se procedió a realizar una provisión por importe de 900 miles de euros, habiéndose únicamente recibido reclamaciones judiciales por importe de 850 miles de euros. Se estima que la provisión es actualmente suficiente dado el tiempo transcurrido sin tener conocimiento de posteriores reclamaciones a la cifra indicada.

5. Valoración de los activos por expertos independientes. Se detalla a continuación la siguiente información:

Detalle de las inversiones valoradas:

Amci la totalidad de sus activos inmobiliarios y existencias fueron valoradas a finales de 2010 por Sociedad de Tasación y Tinsa.

Azone valoradas en su totalidad por Tecnitasa.

Góndolas valoradas en su totalidad por Tecnitasa

Helios valoradas en su totalidad por Tinsa

Todos los informes se realizaron a finales de 2010, habiéndose puesto a disposición de los co-audidores y no tienen en ningún caso fecha superior a los 6 meses.

La metodología empleada para el tratamiento y análisis de los activos ha sido utilizada bajo las normas ECO/805/2003 de 27 de marzo según normas de valoración de bienes de inmuebles.

6. Clasificación como existencias de los activos puestos en alquiler en Azone:

Entendemos que la obtención de un contrato mediante el cual se han puesto a disposición del mercado los apartamentos propiedad de la sociedad participada (Azone, S.L.) en la Manga del Mar Menor no altera la propia naturaleza del bien que sigue estando a la venta bajo las condiciones en que se clasificó en el balance al 31 de diciembre del 2010 y por lo tanto se mantiene en el balance al 30 de junio del 2011. En el contrato suscrito con la entidad gestora de los alquileres Pierre & Vacances se establece que el período de alquiler corresponde al período vacacional de junio a septiembre así como se mantiene la comercialización de los apartamentos para su venta como objetivo prioritario, por lo que se estima que dichos activos al hallarse destinados prioritariamente a su venta permiten su clasificación dentro del epígrafe de existencias. Dicho contrato firmado el 1 de

marzo de 2011 tiene vigencia de 10 años para la gestión de alquileres vacacionales, no obstante, el mismo contrato prevé como cláusula de finalización anticipada del mismo si el número de viviendas gestionadas se sitúa por debajo de las 90 unidades, dado que el principal objetivo por parte de la compañía es la venta de las viviendas.

7. Información remitida el 28 de febrero del 2011:

En fecha 18 de Octubre de 2.011 se procedió por parte de la sociedad a remitir vía cifradoc a la CNMV la información financiera del segundo semestre de 2.010 corrigiendo de acuerdo con las cuentas anuales formuladas, la información previamente remitida.

Lo que le comunicamos a los efectos pertinentes.

Fdo. Jordi Cortada Passola
SECRETARIO NO CONSEJERO
AMCI HABITAT, S.A.