

Madrid, 24 de enero de 2012

**COMISIÓN NACIONAL DEL  
MERCADO DE VALORES**  
Departamento de Informes  
Financieros y Contables  
C/ Serrano, 47  
MADRID

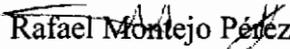
**COMUNICACIÓN RELATIVA A LAS CUENTAS ANUALES  
REFORMULADAS DE 2010**

Muy Sres. nuestros:

Como ampliación a la información remitida acerca de las cuentas anuales reformuladas de 2012, les aclaramos que tal formulación tenía como objetivo la eliminación, en la medida de lo posible, de las salvedades observadas por el auditor en su informe de auditoría inicial.

Por otro lado, les comunico que el motivo de la ausencia de firma del consejero Sa Nostra Inversiones EFC es el fallecimiento de su persona física representante, sin que tal entidad haya designado hasta la fecha sustituto. No obstante, en conversaciones mantenidas con representantes de dicha entidad, se me ha manifestado expresamente la conformidad con el contenido de las cuentas anuales reformuladas.

Sin otro particular, atentamente,

  
Rafael Montejo Pérez  
Secretario del Consejo de Administración

Comisión Nacional  
del Mercado de Valores  
REGISTRO DE ENTRADA  
Nº 2011143613 08/11/2011 11:32



AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de  
Gestión correspondientes al ejercicio  
2010 junto con el Informe de  
Auditoría de Cuentas Anuales

## **AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**

### **Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2010 junto con el Informe de Auditoría de Cuentas Anuales**

#### **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES**

#### **CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2010:**

Balances correspondientes al 31 de diciembre de 2010 y de 2009  
Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2010 y 2009  
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios 2010 y 2009  
Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2010 y 2009  
Memoria del ejercicio 2010

#### **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2010**

#### **ANEXO: INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO**

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales**

## Informe de auditoría de cuentas anuales

A los accionistas de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.:**

1. Hemos auditado las cuentas anuales de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.** (la Sociedad), que comprenden el balance 31 de diciembre de 2010, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad son los responsables de la formulación de las cuentas anuales, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2010 expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.** al 31 de diciembre de 2010, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de determinados aspectos señalados en la Nota 2.d) de la memoria adjunta, en la que se indica que el Grupo ha incurrido en pérdidas significativas de las actividades continuadas habiendo generado flujos netos de caja de explotación negativos, y que la situación actual del mercado en que opera la Sociedad está implicando reducción de pedidos de clientes y pérdida de alguno de ellos.

Estas circunstancias están provocando, entre otros aspectos, problemas de liquidez y tensiones de tesorería, que, junto con el elevado endeudamiento de la Sociedad y la situación actual del mercado en el que opera, ponen de manifiesto la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la Sociedad para continuar con sus operaciones. No obstante, los administradores, teniendo en consideración los factores mitigantes indicados en la Nota 2.d) de la memoria adjunta, factores que no ha podido ser verificados al no disponer de la evidencia documental respecto del apoyo financiero a la fecha del presente informe, han formulado las cuentas anuales del ejercicio 2010 bajo el principio de empresa en funcionamiento.

4. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 21), en la Nota 3.g), y en la Nota 3.i) de la memoria adjunta, los administradores de la Sociedad formularon en fecha 30 de marzo de 2011 las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2010, que fueron auditadas, habiéndose emitido nuestro informe de auditoría con fecha 26 de mayo de 2011. Con posterioridad los administradores de la Sociedad han reformulado las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio 2010 con fecha 18 de octubre de 2011 las cuales sustituyen a las formuladas inicialmente con fecha 30 de marzo de 2011. Como consecuencia de lo anterior, las cifras comparativas del ejercicio anterior difieren de las contenidas en las cuentas anuales aprobadas del ejercicio 2009 debido al registro contable de la corrección efectuada con carácter retroactivo según se indica en la nota 3.g) de la memoria.
  
5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2010 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2010. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.**

BDO Auditores, S.L.



**Emilio Domench Amezarri**  
Socio-Auditor de Cuentas

Madrid, 18 de octubre de 2011



Miembro ejerciente:  
**BDO AUDITORES, S.L.**

Año 2011 N° 01/11/39747  
COPIA GRATUITA

.....  
Este informe está sujeto a la tasa  
aplicable establecida en la  
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.  
.....

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**

**CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2010**

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**  
**BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y DE 2009**  
 (Expresados en euros)

ACTIVO	Notas a la Memoria	31/12/2010	31/12/2009
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>8.575.562,18</b>	<b>8.180.036,12</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	Nota 5	<b>849,21</b>	<b>1.058,71</b>
Aplicaciones informáticas		849,21	1.058,71
<b>Inmovilizado material</b>	Nota 6	<b>66.811,53</b>	<b>98.130,39</b>
Terrenos y construcciones		25.131,23	25.131,23
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		41.680,30	72.999,16
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>		<b>7.810.116,95</b>	<b>7.810.116,95</b>
Instrumentos de patrimonio	Nota 12	7.810.116,95	7.810.116,95
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>		<b>10.680,84</b>	<b>10.680,84</b>
Otros activos financieros		10.680,84	10.680,84
<b>Activos por Impuesto diferido</b>	Nota 16	<b>175.757,25</b>	<b>260.049,23</b>
<b>Deudas comerciales no corrientes</b>		<b>511.346,40</b>	-
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>143.656.474,87</b>	<b>149.440.651,72</b>
<b>Existencias</b>	Nota 15	<b>141.555.694,53</b>	<b>148.004.227,11</b>
Solares		130.631.857,59	129.239.656,20
Obra en curso		22.202.703,99	22.975.239,42
Obra terminada		11.037.138,84	13.614.139,53
(Deterioros)		(22.316.005,89)	(17.824.808,04)
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>948.708,44</b>	<b>1.053.027,17</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 8.3	477.493,38	471.782,18
Clientes empresas del grupo y asociadas	Notas 8.3 y 21	47.082,43	47.082,43
Deudores varios	Nota 8.3	265.291,59	246.931,45
Activos por impuesto corriente	Nota 16	85.280,93	85.042,64
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 16	73.560,11	202.188,47
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>		<b>118.283,32</b>	<b>118.283,32</b>
Créditos a empresas	Nota 8.3	118.283,32	118.283,32
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>		<b>108.540,23</b>	<b>108.702,50</b>
Valores representativos de deuda		104.000,00	104.000,00
Otros activos financieros		4.540,23	4.702,50
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>80.933,26</b>	<b>67.863,47</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	Nota 8	<b>844.315,09</b>	<b>88.548,15</b>
Tesorería		844.315,09	88.548,15
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>152.232.037,05</b>	<b>157.620.687,84</b>

*Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 24 Notas.*

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**  
**BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y DE 2009**  
 (Expresados en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas a la Memoria	31/12/2010	31/12/2009
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>21.077.473,51</b>	<b>26.459.510,82</b>
Fondos propios	Nota 14	21.487.573,77	27.066.292,24
Capital	Nota 14.1	13.384.852,95	13.384.852,95
Capital escriturado		13.384.852,95	13.384.852,95
Prima de emisión		12.596.569,90	12.596.569,90
Reservas	Nota 14.2	9.083.970,11	9.083.970,11
Legal y estatutarias		2.676.970,59	2.676.970,59
Otras Reservas		6.406.999,52	6.406.999,52
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Nota 14.3	(20.426,12)	(20.426,12)
Resultados de ejercicios anteriores (Resultados negativos de ejercicios anteriores)	Nota 14.4	(7.978.674,60) (7.978.674,60)	(14.244.073,64) (14.244.073,64)
Resultado del ejercicio		(5.578.718,47)	6.265.399,04
Ajustes por cambios de valor		(410.100,26)	(606.781,42)
Operaciones de cobertura	Nota 11	(410.100,26)	(606.781,42)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>653.693,18</b>	<b>1.031.011,16</b>
Provisiones a largo plazo	Nota 18	60.444,32	148.348,35
Otras provisiones	Nota 18.1.1	60.444,32	148.348,35
Deudas a largo plazo		593.248,86	882.662,81
Acreedores por arrendamiento financiero	Nota 9.1.1	6.790,34	15.231,15
Derivados	Nota 11	585.857,51	866.830,65
Otros pasivos financieros		601,01	601,01
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>130.500.870,36</b>	<b>130.130.165,86</b>
Provisiones a corto plazo	Nota 18	240.654,90	240.654,90
Deudas a corto plazo		121.506.598,28	113.558.058,42
Deudas con entidades de crédito	Nota 9.1.1	121.498.157,47	113.550.268,37
Acreedores por arrendamiento financiero	Nota 9.1.1	8.440,81	7.790,05
Deudas empresas grupo y asociadas corto plazo	Notas 9 y 21	3.556.336,48	3.806.196,68
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		5.197.280,70	12.525.255,86
Proveedores	Nota 9.1.1	2.304.373,19	3.238.806,49
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Notas 9 y 21	920,88	920,88
Acreedores varios	Nota 9.1.1	257.258,76	235.022,25
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 16	2.614.351,43	3.907.133,71
Anticipos de clientes	Nota 9.1.1	20.376,44	5.143.372,53
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>152.232.037,05</b>	<b>157.620.687,84</b>

*Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 24 Notas.*

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**  
**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2010 Y 2009**  
 (Expresadas en euros)

<b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>Notas a la Memoria</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocio</b>	<b>Nota 23</b>	<b>8.375.814,37</b>	<b>350.969,17</b>
Ventas netas		8.356.454,37	350.969,17
Prestaciones de servicios		19.360,00	-
<b>Var. de existencias de prod. terminados y en curso</b>		<b>4.899.533,48</b>	<b>9.964.907,95</b>
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>Nota 17.a</b>	<b>(16.083.986,00)</b>	<b>(10.317.404,49)</b>
Consumo de mercaderías		(6.693.254,62)	(352.496,53)
Consumo de materias primas y otras materias		(4.899.533,53)	(9.964.907,96)
Deterioro de existencias		(4.491.197,85)	-
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>2.973,57</b>	<b>65.958,05</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		2.973,57	65.958,05
<b>Gastos de personal</b>		<b>(507.868,29)</b>	<b>(550.407,46)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(413.959,21)	(444.755,58)
Cargas sociales	<b>Nota 17.b</b>	(93.909,08)	(105.651,88)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(843.907,53)</b>	<b>(565.777,25)</b>
Servicios exteriores		(671.867,93)	(521.462,84)
Tributos		(172.039,60)	(44.314,41)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Notas 5 y 6</b>	<b>(31.528,36)</b>	<b>(31.804,34)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(4.188.968,76)</b>	<b>(1.083.558,37)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>Nota 17.c</b>	<b>6.208,65</b>	<b>2.333,79</b>
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros		6.208,65	2.333,79
<b>Gastos financieros</b>	<b>Nota 17.c</b>	<b>(1.356.114,03)</b>	<b>(1.045.030,48)</b>
Por deudas con terceros		(1.356.114,03)	(1.045.030,48)
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b>		<b>(39.844,33)</b>	<b>(46.422,33)</b>
Cartera de negociación y otros		(39.844,33)	(46.422,33)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.389.749,71)</b>	<b>(1.089.119,02)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(5.578.718,47)</b>	<b>(2.172.677,39)</b>
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	<b>Nota 16</b>	<b>-</b>	<b>651.793,24</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(5.578.718,47)</b>	<b>(1.520.884,15)</b>
<b>RESULTADO DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS NETO DE IMPUESTOS</b>		<b>-</b>	<b>7.786.283,19</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(5.578.718,47)</b>	<b>6.265.399,04</b>

*Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estas Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Balances, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 24 Notas.*

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

**A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES A LOS**  
**EJERCICIOS 2010 Y 2009**  
 (Expresados en euros)

	Notas en la Memoria	2010	2009
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		<b>(5.578.718,47)</b>	<b>6.265.399,04</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por coberturas de flujos de efectivo.	(Nota 10)	308.864,17	(346.943,96)
- Efecto impositivo.		(92.659,29)	104.083,22
<b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		<b>216.204,88</b>	<b>(242.860,74)</b>
Ingresos y gastos imputados en pérdidas y ganancias			
- Por coberturas de flujos de efectivo.	(Nota 10)	(27.891,03)	(46.422,33)
- Efecto impositivo.		8.367,31	13.926,70
<b>C) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		<b>(19.523,72)</b>	<b>(32.495,63)</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B)</b>		<b>(5.382.037,31)</b>	<b>5.990.042,67</b>

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

**B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2010 Y 2009**

(Expresados en euros)

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Total
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2008</b>	13.384.852,95	12.596.569,90	9.083.970,11	(20.426,12)	-	(11.850.481,28)	(331.425,05)	22.863.060,51
Ajustes por errores (Nota 2.g)	-	-	-	-	-	2.393.591,36	-	2.393.591,36
<b>SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2009</b>	13.384.852,95	12.596.569,90	9.083.970,11	(20.426,12)	-	(14.244.072,64)	(331.425,05)	20.469.469,15
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	6.265.399,04	(275.356,37)	5.990.042,67
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(14.244.072,64)	14.244.072,64	-	-
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2009</b>	13.384.852,95	12.596.569,90	9.083.970,11	(20.426,12)	(14.244.072,64)	6.265.399,04	(606.781,42)	26.459.510,82
Ajustes por cambios de criterio 2007 y anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2010</b>	13.384.852,95	12.596.569,90	9.083.970,11	(20.426,12)	(14.244.072,64)	6.265.399,04	(606.781,42)	26.459.510,82
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(5.578.718,47)	196.681,16	(5.382.037,31)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	6.265.399,04	(6.265.399,04)	-	-
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	6.265.399,04	6.265.399,04	-	-
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2010</b>	13.384.852,95	12.596.569,90	9.083.970,11	(20.426,12)	(7.978.674,60)	(3.932.968,42)	(410.100,26)	21.077.473,51

*Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, los Balances, las Cuenta de Pérdidas y Ganancias, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 24 Notas.*

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2010 Y 2009**  
 (Expresados en euros)

	Nota de la Memoria	2010	2009
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>1.- Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>(5.578.718,47)</b>	<b>8.950.584,37</b>
<b>2.- Ajustes del resultado.</b>		<b>5.700.038,28</b>	<b>1.074.501,03</b>
a) Amortización del inmovilizado (+)	Nota 5 y 6	31.528,36	31.804,34
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	Nota 17.a	4.491.197,85	-
g) Ingresos financieros (-)	Nota 17.c	(6.208,65)	(2.333,79)
h) Gastos financieros (+)	Nota 17.c	1.183.520,72	1.045.030,48
k) Otros gastos (Operaciones interrumpidas)		-	-
<b>3.- Cambios en el capital corriente</b>		<b>(5.878.479,65)</b>	<b>(7.241.730,20)</b>
a) Existencias (+/-)	Nota 15	1.957.334,73	(9.590.082,86)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	Nota 8	(407.027,67)	108.217,58
c) Otros activos corrientes (+/-)	Nota 15	(12.907,52)	107.594,29
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	Nota 9	(7.327.975,16)	2.097.856,79
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	Nota 18	(87.904,03)	-
<b>4.- Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(1.177.312,07)</b>	<b>(1.042.696,69)</b>
a) Pagos por intereses (-)	Nota 17.c	(1.183.520,72)	(1.045.030,48)
c) Cobros de intereses (+)	Nota 17.c	6.208,65	2.333,79
d) Pagos (cobros) por impuesto s/beneficios (-/+)		-	-
<b>5.- Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+-1+-2+-3+-4)</b>		<b>6.934.471,91</b>	<b>1.740.658,51</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION</b>			
<b>6.- Pagos por inversiones (-)</b>		-	<b>(18.068.480,09)</b>
b) Inmovilizado intangible		-	-
c) Inmovilizado material		-	-
d) Inversiones inmobiliarias		-	-
e) Otros activos financieros		-	(8.227,96)
f) Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 20	-	(18.060.252,13)
<b>7.- Cobros por desinversiones (+)</b>		-	<b>24.731.262,41</b>
a) Empresas del grupo y asociadas	Nota 8.2	-	1.742.415,82
c) Otros activos financieros		-	34.841,11
f) Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 20	-	22.954.005,48
<b>8.- Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)</b>		-	<b>6.662.782,32</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>10.- Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.</b>		<b>(7.690.238,85)</b>	<b>(9.164.507,59)</b>
a) Emisión		8.018.666,45	57.431.304,86
2. Deudas con entidades de crédito(+)	Nota 9 y 22	8.018.666,45	54.991.564,29
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas(+)		-	2.439.740,57
b) Devolución y amortización de		<b>(328.427,60)</b>	<b>(66.595.812,45)</b>
2. Deudas con entidades de crédito(-)	Nota 9 y 22	(75.567,40)	(65.919.578,83)
2. Deudas con empresas del grupo y vinculadas	Nota 9 y 22	(249.860,20)	(676.233,62)
<b>12.- Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+-9+-10+-11)</b>		<b>7.690.238,85</b>	<b>(9.164.507,59)</b>
<b>E) AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+-A+-B+-C+-D)</b>			
		<b>755.766,94</b>	<b>(761.066,76)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	Nota 8	88.548,15	849.614,91
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 8	844.315,09	88.548,15

*Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Estados de Flujos de Efectivo, los Balance, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 24 Notas.*

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**

**MEMORIA DEL EJERCICIO 2010**

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

**a) Constitución y Domicilio Social**

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., (en adelante la sociedad dominante) se constituyó el 30 de julio de 1941 como sociedad anónima en España por un período de tiempo indefinido bajo la denominación social de Inmobiliaria Alcazar, S.A.

Su domicilio actual se encuentra en Calle Santander, 3, planta 2ª, Madrid.

Las presentes cuentas han sido reformuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante con fecha 18 de octubre de 2011. (Ver nota 2i y 2j).

**b) Actividad**

Su actividad consiste en la adquisición y construcción de fincas urbanas para su explotación en forma de arriendo, enajenación de las mismas, la prestación de servicios y la gestión de sus participaciones en sociedades del grupo, así como cualquier otra actividad relacionada con el mencionado objeto social.

La Sociedad es la cabecera de un Grupo de sociedades cuya actividad principal consiste en complementar la actividad de la sociedad principal mediante la edificación y la promoción inmobiliaria.

La Sociedad mantiene un volumen significativo de saldos y transacciones con las empresas del grupo.

El ejercicio social de la Sociedad comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año. En el resto de Notas de esta Memoria, cada vez que se haga referencia al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010, se indicará para simplificar "ejercicio 2010".

**c) Cuentas Anuales Consolidadas**

Según se indica más ampliamente en la Nota 12, la Sociedad posee participaciones mayoritarias en diversas sociedades. Por ello, de acuerdo con la normativa vigente, está obligada a formular y presentar cuentas anuales consolidadas, aunque dicha obligación no le exime de formular y presentar cuentas anuales individuales. Las cuentas anuales adjuntas corresponden exclusivamente a las individuales de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

Las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad presentan un volumen total de activos de 167.798.682,76 euros y un patrimonio neto atribuible a los accionistas de 20.652.674,52 euros. Asimismo, las ventas consolidadas y el resultado consolidado ascienden respectivamente a 8.374.360,00 y (6.091.262,41) euros. Dichas cuentas anuales consolidadas formuladas por los Administradores se someterán a la aprobación por la Junta General.

**d) Régimen Legal**

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

**e) Moneda funcional**

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en la Bolsa de Madrid, Barcelona y Bilbao. Su cotización al viernes, 31 de diciembre de 2010 asciende a 9,80 euros y a 31 de diciembre es 2009 asciende a 12,60 euros.

**NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

**a) Imagen Fiel**

Las cuentas anuales del ejercicio 2010 han sido obtenidas a partir de los registros contables de la Sociedad y se han formulado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, aplicando las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

**b) Principios Contables Aplicados**

Las cuentas anuales se han formulado aplicando los principios contables establecidos en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad.

**c) Moneda de Presentación**

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

**d) Aspectos Críticos de la Valoración y Estimación de la Incertidumbre**

Las cuentas anuales han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, es decir, asumiendo que la actividad de la Sociedad continúa. No obstante, existen algunas circunstancias que dificultan la capacidad de la Sociedad para seguir como empresa en funcionamiento, siendo compensadas por otras circunstancias que mitigan las dificultades originadas por aquellas. A continuación se enumeran ambos tipos de circunstancias o factores.

Factores causantes de duda sobre la capacidad de la entidad para continuar con su actividad:

- Se han obtenido pérdidas de las actividades continuadas significativas en los últimos ejercicios, los cuales están generando tensiones de tesorería, flujos de caja negativos y dificultades de atender las obligaciones de pago.
- El Grupo, debido a la situación actual del mercado financiero y su elevado endeudamiento, tiene dificultades para obtener financiación.
- La situación actual del mercado en que opera la Sociedad que está implicando reducción de pedidos de clientes y pérdida de alguno de ellos.
- La Hacienda Pública ha reclamado el pago el importe aplazado por el Grupo.

Factores que mitigan la duda sobre la capacidad de la entidad para continuar con su actividad:

- Elaboración de un plan de negocio para los próximos ejercicios que conlleva importantes cambios en diversos aspectos entre los que destacan:
  - o Refinanciación de toda la deuda por parte de las entidades financieras pertenecientes al accionariado,
  - o Potenciar la red comercial para agilizar ventas,
  - o Reforzar la política de reducción de gastos generales, de personal y de servicios externalizados.
  - o Apoyo financiero de los Accionistas mediante préstamos participativos.

**e) Comparación de la Información**

De acuerdo con la legislación mercantil, el Consejo de Administración presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, además de las cifras del ejercicio 2010 las correspondientes al ejercicio anterior. Las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas.

**f) Agrupación de Partidas**

A efectos de facilitar la comprensión del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, dichos estados se presentan de forma agrupada, presentándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

**g) Corrección de Errores**

El Grupo trata la corrección de errores de forma retrospectiva hasta el ejercicio en el que se originaron o hasta el último hasta el que se tiene información.

Las cuentas anuales del ejercicio 2010 incluyen ajustes en la columna 2009 como consecuencia de errores detectados en las cuentas anuales del ejercicio 2008. La explicación detallada de los ajustes por corrección de errores realizados en el ejercicio se muestra a continuación:

2008		Debe	Haber
Impuesto sobre beneficios	(1)	2.393.602,36	-
Créditos por pérdidas a compensar del ejercicio	(1)	-	(2.393.602,36)
		<b>2.393.602,36</b>	<b>(2.393.602,36)</b>

- (1) Se ha corregido la activación del crédito fiscal realizado por la Sociedad en el ejercicio 2008.

**h) Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas**

La preparación de las cuentas anuales exige que se hagan juicios de valor, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de políticas contables y los saldos de activos, pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias. Las estimaciones y asunciones respectivas son revisadas de forma continuada; los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el periodo en el cual se realizan, si éstas afectan sólo a ese periodo, o en el periodo de la revisión y futuros, si la revisión les afecta.

Al margen del proceso de estimaciones sistemáticas y de su revisión periódica, se llevan a término determinados juicios de valor entre los que destacan los relativos a la evaluación del eventual deterioro de activos, provisiones y pasivos contingentes.

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad. En las presentes cuentas anuales se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a la evaluación de las pérdidas por deterioro de determinados activos y la vida útil de los activos materiales e intangibles.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en próximos ejercicios; lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

**i) Reformulación de cuentas anuales**

Como consecuencia del proceso de revisión realizado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, correspondiente al informe financiero relativo al segundo semestre del ejercicio 2010 de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., el cual coincide con las anteriores cuentas formuladas, la Junta General de Accionistas solicitó al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante la reformulación de las cuentas anuales con fecha 18 de octubre de 2011. Las presentes cuentas anuales sustituyen a las formuladas por el Consejo de Administración con fecha 30 de marzo de 2011.

Las principales diferencias existentes entre las presentes cuentas anuales consolidadas reformuladas el día 18 de octubre de 2011 y las anteriores formuladas el 31 de marzo de 2011, son:

- el Grupo ha registrado un deterioro neto adicional de sus activos inmobiliarios por importe de 4.491 miles euros. Esta circunstancia figuraba como una limitación al alcance en el informe de auditoría de fecha 26 de mayo de 2011 dado que el Grupo no había realizado valoraciones actuales por expertos independientes de ningún activo propiedad del Grupo.

- el Grupo ha desactivado la totalidad del crédito fiscal que figura en su Activo a 31 de diciembre de 2010 por importe de 2.698 miles de euros. Esta circunstancia supuso una salvedad por incumplimiento de normas y principios contables generalmente aceptados en el informe de auditoría de fecha 26 de mayo de 2011.

**NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS**

Las propuestas de distribución del resultado de los ejercicios 2010 y 2009, formuladas por el Consejo de Administración, son las que se muestran a continuación, en euros:

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Base de reparto</b>		
Pérdida generada en el ejercicio	(5.578.718,47)	6.265.399,04
	<b>(5.578.718,47)</b>	<b>6.265.399,04</b>
<b>Aplicación a:</b>		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(5.578.718,47)	6.265.399,04
	<b>(5.578.718,47)</b>	<b>6.265.399,04</b>

#### **NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales para el ejercicio 2010, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) **Inmovilizado intangible**

Los bienes comprendidos en el inmovilizado intangible se valoraran por su coste, ya sea este el precio de adquisición o el coste de producción, minorado por la correspondiente amortización acumulada, en el caso de que tengan vida útil definida, y por las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado.

**Aplicaciones informáticas**

Las licencias para aplicaciones informáticas adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas.

Las aplicaciones informáticas, se amortizan linealmente durante su vida útil, a razón de un 25,00 % anual.

Los gastos de mantenimiento de las aplicaciones informáticas incurridos durante el ejercicio se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

b) **Inmovilizado material**

El inmovilizado material se encuentra valorado por su precio de adquisición neto de la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, del importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

El precio de adquisición incluye, en su caso, 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. Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material, que representan un aumento de la capacidad, productividad o un alargamiento de la vida útil, se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes, una vez dados de baja los valores contables de los elementos que hayan sido sustituidos.

El inmovilizado material, neto en su caso del valor residual del mismo, se amortiza distribuyendo linealmente el coste de los diferentes elementos que componen dicho inmovilizado entre los años de vida útil estimada que constituyen el período en el que la Sociedad espera utilizarlos, según el siguiente cuadro:

	<b>Porcentaje Anual</b>	<b>Años de Vida Útil Estimados</b>
Construcciones	2,00	50,00
Otras instalaciones	10,00	10,00
Mobiliario	10,00	10,00
Equipos informáticos	25,00	4,00
Elementos de transporte	12,00 - 25,00	8,33 - 4,00
Otro inmovilizado material	25,00	4,00

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 o rendimientos económicos futuros por su uso, enajenación o disposición por otra vía.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o de alguna unidad generadora de efectivo, en cuyo caso, se estiman los importes recuperables y se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

Se entiende que existe una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor contable supera a su importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Las correcciones valorativas por deterioro de los elementos del inmovilizado material, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

### c) **Arrendamientos y otras operaciones de carácter similar**

La Sociedad clasifica un arrendamiento como financiero cuando de las condiciones económicas del acuerdo de arrendamiento se deduce que se le han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso de que no se cumplan las condiciones del contrato de arrendamiento para ser considerado como financiero, éste se considerará como un arrendamiento operativo.

Los gastos de arrendamientos operativos incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Para los contratos de arrendamiento financiero, al inicio del mismo, la Sociedad registra un activo de acuerdo con su naturaleza, según se trate de un elemento, y un pasivo financiero por el mismo importe, que será el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados. Para el cálculo del valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento se utiliza el tipo de interés implícito del contrato y si éste no se puede determinar, el tipo de interés del arrendatario para operaciones similares.

La carga financiera total se distribuye a lo largo del plazo del arrendamiento y se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se registran como gastos del ejercicio en que se incurre en ellas.

A los activos reconocidos en el balance como consecuencia de arrendamientos financieros, se les aplican los criterios de amortización, deterioro y baja que les corresponden según su naturaleza.

#### d) **Instrumentos financieros**

La Sociedad determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial y, cuando está permitido y es apropiado, se reevalúa dicha clasificación en cada cierre del balance.

Los instrumentos financieros utilizados por la Sociedad, a efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

1. Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar.
2. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.
3. Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas.

#### **Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar**

##### Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se clasifican:

- a) Créditos por operaciones comerciales: activos financieros originados por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, y que no se negocian en un mercado activo. No incluyen aquellos activos financieros para los cuales la Sociedad pueda no recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio. Estos últimos se clasifican como disponibles para la venta.

### Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasifican:

- a) Débitos por operaciones comerciales: pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial.

Inicialmente, los activos y pasivos financieros incluidos en esta categoría, se valoran por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, los créditos y débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como en su caso, los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no resulta significativo.

En valoraciones posteriores, tanto activos como pasivos, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante lo anterior, los créditos y débitos con vencimiento no superior a un año que se valoraron inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo, en el caso de créditos, que se hubieran deteriorado.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor de un crédito, se ha deteriorado, es decir, si existe evidencia de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros correspondientes a dicho activo.

La pérdida por deterioro del valor de préstamos y cuentas a cobrar, corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

### **Inversiones mantenidas hasta el vencimiento**

Corresponden a valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, que comportan cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo, y para los que la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

En valoraciones posteriores, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor del activo, se ha deteriorado. La pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor de mercado del instrumento.

### **Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas**

Se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le son directamente atribuibles.

Posteriormente, se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Al cierre del ejercicio, y cuando existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable, se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

El importe de la corrección valorativa se determina como la diferencia entre el valor en libros y el importe recuperable, salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se toma en consideración la parte proporcional del patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que corresponden a elementos identificables en el balance de la participada.

### **Reclasificación de activos financieros**

Los activos financieros incluidos inicialmente en la categoría de mantenidos para negociar o a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, no pueden ser reclasificados a otras categorías, ni de éstas a aquéllas, salvo cuando proceda calificar al activo como inversión en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo o asociadas.

Aquellos activos que en su momento fueron reclasificados desde inversiones mantenidas hasta el vencimiento a activos mantenidos para la venta, y que al haber transcurrido el plazo legal de permanencia en dicha categoría, han sido clasificados de nuevo como inversiones mantenidas hasta el vencimiento, se valoran en el momento de esta conversión a su valor contable, de modo que este se convierte en su coste amortizado a dicha fecha. Cualquier pérdida o ganancia procedente de ese activo que previamente se hubiera reconocido directamente en el patrimonio neto se mantendrá en éste y se reconocerá en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias a lo largo de la vida residual de la inversión mantenida hasta el vencimiento, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

**Baja de activos financieros**

Un activo financiero, o parte del mismo, se da de baja cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

**Baja de pasivos financieros**

Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue la obligación correspondiente.

**Contratos de garantía financiera**

Inicialmente, se valoran por su valor razonable, que se corresponde con la prima recibida más, en su caso, el valor actual de las primas a recibir.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, y salvo que en dicho momento se hubiese clasificado como otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, se valoran por el mayor de los importes siguientes:

- a) El valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para transferir a un tercero la obligación asumida en el contrato.
- b) El inicialmente reconocido menos, si procede, la parte del mismo imputada a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias porque corresponde a ingresos devengados.

**Intereses y dividendos recibidos de activos financieros**

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Por el contrario, cuando los dividendos recibidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición se registran minorando el valor contable de la inversión.

Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho del socio a recibirlo. A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

**Instrumentos de patrimonio propio**

Figuran registrados en el patrimonio neto, como una variación de los fondos propios, no reconociéndose en ningún caso como activos financieros ni registrándose resultado alguno en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias como consecuencia de las operaciones realizadas con los mismos.

Los gastos derivados de estas transacciones, incluidos los gastos de emisión de estos instrumentos, se registran directamente contra el Patrimonio Neto como menores Reservas.

### **Fianzas entregadas**

Las fianzas entregadas por arrendamientos operativos y prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se registran como un pago anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio. En caso de fianzas entregadas a corto plazo se valoran por el importe desembolsado.

### **Fianzas recibidas**

Las fianzas recibidas por arrendamientos operativos y prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se registran como un cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio. En caso de fianzas recibidas a corto plazo se valoran por el importe recibido.

#### **e) Coberturas contables**

Se consideran coberturas contables aquellas que han sido designadas como tales en momento inicial, de las que se dispone de documentación de la relación de cobertura, y que son consideradas altamente eficaces.

Una cobertura se considera altamente eficaz si, al inicio y durante su vida, se puede esperar, prospectivamente, que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta que son atribuibles al riesgo cubierto sean compensados casi completamente por los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura, y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del ochenta al ciento veinticinco por ciento respecto del resultado de la partida cubierta.

A los efectos de su registro y valoración, las operaciones de cobertura realizadas por la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

#### **Cobertura de los flujos de efectivo**

Corresponde a las coberturas sobre la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción prevista altamente probable, siempre que pueda afectar a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

#### **f) Existencias**

En el capítulo de "Terrenos y Solares" se incluye aquellas inversiones sobre los cuales aun no se han iniciado la construcción, incluyéndose en el capítulo de "Proyectos" las inversiones que forman parte de las obras que se encuentran pendientes de finalización (es decir, el vuelo).

Una vez éstas se hallan finalizadas, son transferidos junto con el coste de la construcción, al epígrafe de "Edificios". Estos se hayan valorados a su coste de adquisición, con inclusión de los costes de urbanización y planificación así como otros directamente relacionados.

La Sociedad activa, como mayor coste de la construcción, los intereses de los préstamos recibidos destinados a la financiación de las promociones hasta su finalización. La cuenta de los intereses activados durante el ejercicio 2010 asciende a 3.296.670,03 euros (6.028.360,18 euros en el ejercicio 2009).

La sociedad ha determinado realizar una valoración de su cartera inmobiliaria cada 2 años aproximadamente, por lo que en julio de 2011 ha procedido a tasar la totalidad de su cartera inmobiliaria a través de GESVALT, lo que ha supuesto el registro adicional de deterioro sobre estos activos. (Ver Nota 15 Existencias).

La valoración se ha realizado sobre la base del valor en venta y valor de alquiler en el mercado de acuerdo con la definición adoptada por la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) y por el IVSC (Comité Internacional de Standards de Valoración de Activos), organizaciones que unen respectivamente las Organizaciones Internacionales y Europeas de Valoradores de Activos Fijos.

La sociedad en noviembre de 2008, encargó una valoración de la cartera inmobiliaria de todo el grupo a la sociedad Savills, la cual emitió su informe con fecha 15 de noviembre de 2008. La valoración total de la cartera ascendió a 199.784.000,00 euros.

#### **g) Transacciones en moneda extranjera**

Las transacciones en moneda extranjera se registran contablemente por su contravalor en euros, utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se realizan.

#### **h) Impuesto sobre beneficios**

El Impuesto sobre beneficios se registra en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias o directamente en el Patrimonio Neto, en función de donde se encuentran registradas las ganancias o pérdidas que lo han originado. El impuesto sobre beneficios de cada ejercicio recoge tanto el impuesto corriente como los impuestos diferidos, si procede.

El importe por impuesto corriente es la cantidad a satisfacer por la Sociedad como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto.

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 los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevea recuperar o pagar el activo o el pasivo.

Las variaciones producidas en el ejercicio en los impuestos diferidos de activo o pasivo se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias o directamente en el Patrimonio Neto, según corresponda.

Los activos por impuesto diferido se reconocen únicamente en la medida en que resulta probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

En cada cierre de balance se analiza el valor contable de los activos por impuestos diferidos registrados, y se realizan los ajustes necesarios en la medida en que existan dudas sobre su recuperabilidad fiscal futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

**i) Ingresos y gastos**

La Sociedad sigue el criterio de contabilizar los ingresos de venta de promociones, en el momento de formalización del correspondiente contrato de compra venta y elevación a público. Este criterio es el adoptado por la Sociedad para todas las obras que realiza, no aplicándose, por tanto, el criterio alternativo alguno.

Las cantidades percibidas durante la construcción de las promociones se consideran "Anticipos de clientes" hasta el momento de entrega del bien.

El resto de ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

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

**j) Provisiones y contingencias**

Las obligaciones existentes al cierre del ejercicio, surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad, y cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados, se registran en el balance como provisiones y se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación.

Los ajustes que surgen por la actualización de la provisión se registran como un gasto financiero conforme se van devengando. En el caso de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y siempre que el efecto financiero no sea significativo, no se efectúa ningún tipo de descuento.

**k) Transacciones entre partes vinculadas**

Con carácter general, los elementos objeto de una transacción con partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

**l) Activos no corrientes mantenidos para la venta**

Se clasifican en este apartado aquellos activos no corrientes cuyo valor contable se recuperará fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, siempre que, además, se cumplan los siguientes requisitos:

- a) El activo está disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata; y
- b) Su venta es altamente probable, porque concurren las siguientes circunstancias:
  - b1) La Sociedad está comprometida por un plan para vender el activo y ha iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan.
  - b2) La venta del activo se negocia activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.
  - b3) Se espera completar la venta dentro del año siguiente a la fecha de clasificación del activo como mantenido para la venta.
  - b4) Las acciones para completar el plan indican que es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran, en el momento de su clasificación en esta categoría, por el menor entre su valor contable y su valor razonable menos los costes estimados de venta.

Para la determinación del valor contable en el momento de la reclasificación, se determina el deterioro del valor en ese momento y se registra, si procede, una corrección valorativa por deterioro de ese activo.

Mientras un activo se encuentra clasificado como no corriente mantenido para la venta, no se amortiza, dotándose, en su caso, las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Cuando un activo deja de cumplir los requisitos para ser clasificado como mantenido para la venta se reclasifica en la partida del balance que corresponde a su naturaleza y se valora por el menor importe, en la fecha en que procede la reclasificación, entre su valor contable anterior a su clasificación como activo no corriente en venta, ajustado, si procede, por las amortizaciones y correcciones de valor que se hubiesen reconocido de no haberse clasificado como mantenido para la venta, y su importe recuperable, registrando cualquier diferencia en la partida de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias que corresponda a su naturaleza.

El criterio de valoración previsto anteriormente no es aplicable a los siguientes activos, que, aunque se clasifiquen a efectos de su presentación en esta categoría, se rigen en cuanto a la valoración por sus normas específicas:

- a) Activos por impuesto diferido, a los que resulta de aplicación la norma relativa al impuesto sobre beneficios.
- b) Activos procedentes de retribuciones a los empleados, que se rigen por la norma sobre pasivos por retribuciones a largo plazo al personal.
- c) Activos financieros, excepto inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que estén dentro del alcance de la norma sobre instrumentos financieros.
- m) **Estados de flujos de efectivo**

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

Efectivo o equivalentes: el efectivo comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los equivalentes al efectivo son instrumentos financieros, que forman parte de la gestión normal de la tesorería de la Sociedad, son convertibles en efectivo, tienen vencimientos iniciales no superiores a tres meses y están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

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

Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, 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.

**NOTA 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE**

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible lo largo del ejercicio 2010 es el siguiente:

	<b>1/01/2010</b>	<b>Altas</b>	<b>31/12/2010</b>
<b>Coste:</b>			
Aplicaciones informáticas	21.531,41	-	21.531,41
	<b>21.531,41</b>	-	<b>21.531,41</b>
<b>Amortización Acumulada:</b>			
Aplicaciones informáticas	(20.472,70)	(209,50)	(20.682,20)
	<b>(20.472,70)</b>	<b>(209,50)</b>	<b>(20.682,20)</b>
<b>Inmovilizado Intangible, Neto</b>	<b>1.058,71</b>	<b>(209,50)</b>	<b>849,21</b>

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible lo largo del ejercicio 2009 es el siguiente:

	<b>1/01/2009</b>	<b>Altas</b>	<b>Traspasos</b>	<b>31/12/2009</b>
<b>Coste:</b>				
Aplicaciones informáticas	21.531,41	-	-	21.531,41
	<b>21.531,41</b>	-	-	<b>21.531,41</b>
<b>Amortización Acumulada:</b>				
Aplicaciones informáticas	(19.987,12)	(485,58)	-	(20.472,70)
	<b>(19.987,12)</b>	<b>(485,58)</b>	-	<b>(20.472,70)</b>
<b>Inmovilizado Intangible, Neto</b>	<b>1.544,29</b>	<b>(485,58)</b>	-	<b>1.058,71</b>

**Elementos totalmente amortizados y en uso**

El desglose, por epígrafes, de los activos más significativos que, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, estaban totalmente amortizados y en uso, se muestra a continuación, con indicación de su valor de coste, en euros:

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Aplicaciones informáticas	20.681,41	19.843,41
	<b>20.681,41</b>	<b>19.843,41</b>

**NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL**

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2010 es el siguiente:

	<b>1/01/2010</b>	<b>Altas</b>	<b>Trasposos</b>	<b>31/12/2010</b>
<b>Coste:</b>				
Construcciones	47.620,77	-	-	47.620,77
Instalaciones técnicas y maquinaria	2.001,37	-	-	2.001,37
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	192.353,68	-	-	192.353,68
Equipos proceso de información	133.291,42	-	-	133.291,42
Elementos de transporte	72.203,25	-	-	72.203,25
Otro inmovilizado material	394,23	-	-	394,23
	<b>447.864,72</b>	-	-	<b>447.864,72</b>
<b>Amortización Acumulada:</b>				
Construcciones	(22.489,54)	-	-	(22.489,54)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(2.001,37)	-	-	(2.001,37)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(159.382,82)	(17.782,46)	-	(177.165,28)
Equipos proceso de información	(130.262,35)	(1.714,41)	-	(131.976,76)
Elementos de transporte	(35.598,25)	(11.821,99)	-	(47.420,24)
	<b>(349.734,33)</b>	<b>(31.318,86)</b>	-	<b>(381.053,19)</b>
<b>Inmovilizado Material, Neto</b>	<b>98.130,39</b>	<b>(31.318,86)</b>	-	<b>66.811,53</b>

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2009 es el siguiente:

	<b>31/12/2008</b>	<b>Altas</b>	<b>Trasposos</b>	<b>31/12/2009</b>
<b>Coste:</b>				
Construcciones	47.620,77	-	-	47.620,77
Instalaciones técnicas y maquinaria	2.001,37	-	-	2.001,37
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	192.353,68	-	-	192.353,68
Equipos proceso de información	133.291,42	-	-	133.291,42
Elementos de transporte	72.203,25	-	-	72.203,25
Otro inmovilizado material	394,23	-	-	394,23
	<b>447.864,72</b>	-	-	<b>447.864,72</b>
<b>Amortización Acumulada:</b>				
Construcciones	(22.489,54)	-	-	(22.489,54)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(2.001,37)	-	-	(2.001,37)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(141.600,36)	(17.782,46)	-	(159.382,82)
Equipos proceso de información	(128.547,94)	(1.714,41)	-	(130.262,35)
Elementos de transporte	(23.776,36)	(11.821,89)	-	(35.598,25)
	<b>(318.415,57)</b>	<b>(31.318,76)</b>	-	<b>(349.734,33)</b>
<b>Inmovilizado Material, Neto</b>	<b>129.449,15</b>	<b>(31.318,76)</b>	-	<b>98.130,39</b>

**Elementos totalmente amortizados y en uso**

El desglose, por epígrafes, de los activos más significativos totalmente amortizados y en uso, se muestra a continuación, con indicación de su valor de coste:

	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
Construcciones	47.620,77	22.489,54
Maquinaria	2.001,37	2.001,37
Otras instalaciones	14.529,42	15.753,66
Mobiliario	11.852,15	11.852,15
Equipos proceso de información	130.694,42	129.551,43
Elementos de transporte	15.565,60	15.565,60
	<b>222.263,73</b>	<b>197.213,75</b>

**Bienes afectos a garantías**

Al 31 de diciembre de 2010 y de 2009, todo el inmovilizado material es de libre disposición y no afecto a ninguna garantía.

**Arrendamientos financieros**

Del importe contabilizado en inmovilizado material, 56.637,65 euros se mantienen bajo contratos de arrendamiento financiero.

**Otra información**

La totalidad del inmovilizado material de la Sociedad se encuentra afecto a la explotación y debidamente asegurado y no estando sujeto a ningún tipo de gravamen.

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

La Sociedad tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, entendiéndose que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

## **NOTA 7. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR**

### **7.1) Arrendamientos financieros (la Sociedad como arrendatario)**

La Sociedad tiene los siguientes activos financiados mediante contratos de arrendamiento financiero a 31 de diciembre de 2010:

		<b>Reconocimiento inicial</b>			
	<b>Valor Razonable</b>	<b>Valor actual de los pagos mínimos acordados</b>	<b>Valor Opción de Compra</b>	<b>Duración del Contrato (Años)</b>	<b>Tiempo Transcurrido (Años)</b>
Elementos de transporte	56.637,65	33.616,45	780,00	5,30	3,50
<b>Inmovilizado Material</b>	<b>56.637,65</b>	<b>33.616,45</b>	<b>780,00</b>	-	-

La Sociedad tenía los siguientes activos financiados mediante contratos de arrendamiento financiero a 31 de diciembre de 2009:

		<b>Reconocimiento inicial</b>			
	<b>Valor Razonable</b>	<b>Valor actual de los pagos mínimos acordados</b>	<b>Valor Opción de Compra</b>	<b>Duración del Contrato (Años)</b>	<b>Tiempo Transcurrido (Años)</b>
Elementos de transporte	56.637,65	33.616,45	780,00	5,30	2,50
<b>Inmovilizado Material</b>	<b>56.637,65</b>	<b>33.616,45</b>	<b>780,00</b>	-	-

El importe total de pagos futuros en arrendamientos financieros al cierre del ejercicio es el siguiente:

	<b>Ejercicio 2010</b>	<b>Ejercicio 2009</b>
Importe total de los pagos futuros mínimos al cierre del ejercicio	15.231,15	23.021,20
(-) Gastos financieros no devengados	(1.142,85)	(2.719,00)
Valor actual al cierre del ejercicio	14.088,30	21.082,20
Valor de la opción de compra	780,00	780,00

El detalle de los vencimientos de los contratos de arrendamiento financiero es el siguiente:

	Pagos mínimos		Valor actual	
	2010	2009	2010	2009
Hasta 1 año	8.440,81	7.790,00	8.103,18	6.220,05
Entre uno y cinco años	6.790,34	15.231,00	5.985,12	14.862,15
	<b>15.231,15</b>	<b>23.021,00</b>	<b>14.088,30</b>	<b>21.082,20</b>

## 7.2) Arrendamientos operativos (la Sociedad como arrendatario)

El cargo a los resultados del ejercicio 2010 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 80.345,89 euros (75.440,80 en el ejercicio anterior).

## NOTA 8. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de activos financieros a largo plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que se muestran en la Nota 12, es el siguiente:

	Créditos, Derivados y otros		Total	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.3)	522.027,24	10.680,84	522.027,24	10.680,84
<b>Total</b>	<b>522.027,24</b>	<b>10.680,84</b>	<b>522.027,24</b>	<b>10.680,84</b>

El detalle de activos financieros a corto plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que se muestran en la Nota 12, es el siguiente:

	Valores representativos de deuda		Créditos, Derivados y otros		Total	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
<b>Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:</b>	-	-	844.315,09	88.548,15	844.315,09	88.548,15
- Efectivo y otros activos líquidos (Nota 8.1.a)	-	-	844.315,09	88.548,15	844.315,09	88.548,15
<b>Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (Nota 8.2)</b>	<b>104.000,00</b>	<b>104.000,00</b>	-	-	<b>104.000,00</b>	<b>104.000,00</b>
<b>Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.3)</b>	-	-	<b>912.690,95</b>	<b>888.781,88</b>	<b>912.690,95</b>	<b>888.781,88</b>
<b>Total</b>	<b>104.000,00</b>	<b>104.000,00</b>	<b>1.757.006,04</b>	<b>977.330,03</b>	<b>1.861.006,04</b>	<b>1.081.330,03</b>

**8.1) Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias****8.1.a) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El detalle de dichos activos a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es como sigue:

	<b>Saldo a 31/12/2010</b>	<b>Saldo a 31/12/2009</b>
Cuentas corrientes	843.508,57	88.178,10
Caja	806,52	370,05
<b>Total</b>	<b>844.315,09</b>	<b>88.548,15</b>

**8.2) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento**

Su composición a corto y largo plazo es el siguiente:

	<b>Saldo a 31/12/2010</b>		<b>Saldo a 31/12/2009</b>	
	<b>Largo Plazo</b>	<b>Corto Plazo</b>	<b>Largo Plazo</b>	<b>Corto Plazo</b>
Valores representativos de deuda e intereses con otras empresas	-	104.000,00	-	104.000,00
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>104.000,00</b>	<b>-</b>	<b>104.000,00</b>

Estas inversiones corresponden a depósitos a tipo fijo con una rentabilidad de mercado.

**8.3) Préstamos y partidas a cobrar**

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es la siguiente:

	<b>Saldo a 31/12/2010</b>		<b>Saldo a 31/12/2009</b>	
	<b>Largo Plazo</b>	<b>Corto Plazo</b>	<b>Largo Plazo</b>	<b>Corto Plazo</b>
<b>Créditos por operaciones comerciales</b>				
Cientes empresas del grupo	-	47.082,43	-	47.082,43
Cientes terceros	511.346,40	477.493,38	-	471.782,18
Deudores terceros	-	265.291,59	-	246.931,45
<b>Total créditos por operaciones comerciales</b>	<b>511.346,40</b>	<b>789.867,40</b>	<b>-</b>	<b>765.796,06</b>
<b>Créditos por operaciones no comerciales</b>				
A empresas del grupo	-	118.283,32	-	118.283,32
Fianzas y depósitos	10.680,84	4.540,23	10.680,84	4.702,50
<b>Total créditos por operaciones no comerciales</b>	<b>10.680,84</b>	<b>122.823,55</b>	<b>10.680,84</b>	<b>122.985,82</b>
<b>Total</b>	<b>522.027,24</b>	<b>912.690,95</b>	<b>10.680,84</b>	<b>888.781,88</b>

Los saldos deudores comerciales y otras cuentas a cobrar incluyen deterioros causados por riesgos de insolvencia, según el detalle adjunto:

<b>Deterioros</b>	<b>Saldo a 31/12/2008</b>	<b>Saldo a 31/12/2009</b>	<b>Corrección valorativa por deterioro</b>	<b>Reversión del deterioro</b>	<b>Salidas y reducciones</b>	<b>Saldo a 31/12/2010</b>
<b>Créditos por operaciones no comerciales</b>						
Créditos a empresas del grupo	(306.037,97)	(306.037,97)	-	-	-	(306.037,97)
<b>Total</b>	<b>(306.037,97)</b>	<b>(306.037,97)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(306.037,97)</b>

**8.4) Otra información relativa a activos financieros****a) Reclasificaciones**

Los activos financieros reclasificados por la Sociedad, son los descritos a continuación:

**b) Clasificación por vencimientos**

El vencimiento de los instrumentos financieros de activo al cierre del ejercicio 2010 es el siguiente:

	Vencimiento años					Más de 5 años	Total
	2011	2012	2013	2014	2015		
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas</b>	<b>118.283,32</b>	-	-	-	-	-	<b>118.283,32</b>
Créditos a empresas	118.283,32	-	-	-	-	-	118.283,32
<b>Inversiones financieras</b>	<b>108.540,23</b>	-	-	-	-	<b>10.680,84</b>	<b>119.221,07</b>
Valores representativos de deuda	104.000,00	-	-	-	-	-	104.000,00
Otros activos financieros	4.540,23	-	-	-	-	10.680,84	15.221,07
<b>Deudas comerciales no corrientes</b>	-	<b>511.346,40</b>	-	-	-	-	<b>511.346,40</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>789.867,40</b>	-	-	-	-	-	<b>789.867,40</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	477.493,38	-	-	-	-	-	477.493,38
Clientes, empresas del grupo y asociadas	47.082,43	-	-	-	-	-	47.082,43
Deudores varios	265.291,59	-	-	-	-	-	265.291,59
<b>Total</b>	<b>1.016.690,95</b>	<b>511.346,40</b>	-	-	-	<b>10.680,84</b>	<b>1.538.718,19</b>

En el ejercicio 2009, los únicos activos financieros a largo plazo corresponde a fianzas. No se incorpora los vencimientos de esta partida por no ser un importe significativo.

**c) Activos en garantía**

No existen activos ni pasivos cedidos en garantía.

**NOTA 9. PASIVOS FINANCIEROS**

El detalle de pasivos financieros a largo plazo, es el siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
<b>Débitos y partidas a pagar (Nota 9.1.1)</b>	<b>6.790,34</b>	<b>15.231,15</b>	<b>601,01</b>	<b>601,01</b>	<b>7.391,35</b>	<b>15.832,16</b>
<b>Derivados de cobertura (Nota 11)</b>	-	-	<b>585.857,51</b>	<b>866.830,65</b>	<b>585.857,51</b>	<b>866.830,65</b>
<b>Total</b>	<b>6.790,34</b>	<b>15.231,15</b>	<b>585.857,51</b>	<b>866.830,65</b>	<b>593.248,86</b>	<b>882.662,81</b>

El detalle de pasivos financieros a corto plazo, es el siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Débitos y partidas a pagar (Nota 9.1.1)	121.506.598,28	113.558.058,42	6.139.265,75	12.424.318,83	127.645.864,03	125.982.377,25
<b>Total</b>	<b>121.506.598,28</b>	<b>113.558.058,42</b>	<b>6.139.265,75</b>	<b>12.424.318,83</b>	<b>127.645.864,03</b>	<b>125.982.377,25</b>

### 9.1) Débitos y partidas a pagar

Su detalle a 31 de diciembre de 2010 y 2009 se indica a continuación, euros:

	Saldo a 31/12/2010		Saldo a 31/12/2009	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
<b>Por operaciones comerciales:</b>				
Proveedores	-	2.304.373,19	-	3.238.806,49
Proveedores partes vinculadas (Nota 21)	-	920,88	-	920,88
Acreeedores	-	257.258,76	-	235.022,25
Anticipos de clientes	-	20.376,44	-	5.143.372,53
<b>Total saldos por operaciones comerciales</b>	<b>-</b>	<b>2.582.929,27</b>	<b>-</b>	<b>8.618.122,15</b>
<b>Por operaciones no comerciales:</b>				
Deudas con entidades de crédito	6.790,34	118.127.414,59	15.231,15	111.754.776,54
Deuda financiera con partes vinculadas (Nota 21)	-	3.556.336,48	-	3.806.196,68
<b>Préstamos y otras deudas</b>	<b>6.790,34</b>	<b>121.683.751,07</b>	<b>15.231,15</b>	<b>115.560.973,22</b>
Deudas por intereses explícitos con entidades de crédito	-	3.379.183,69	-	1.803.281,88
<b>Deudas por intereses explícitos</b>	<b>-</b>	<b>3.379.183,69</b>	<b>-</b>	<b>1.803.281,88</b>
Fianzas recibidas	601,01	-	601,01	-
<b>Total saldos por operaciones no comerciales</b>	<b>7.391,35</b>	<b>125.062.934,76</b>	<b>15.832,16</b>	<b>117.364.255,10</b>
<b>Total Débitos y partidas a pagar</b>	<b>7.391,35</b>	<b>127.645.864,03</b>	<b>15.832,16</b>	<b>125.982.377,25</b>

El importe de las deudas con garantía real es de 105.642.457,82 euros según el siguiente detalle para el ejercicio 2010:

Deuda	Importe inicial	31/12/2010	Tipo de garantía	Último vencimiento	Activo cedido en garantía	Promoción asociada al Préstamo
BBVA	22.800.000,00	21.087.579,93	Hipotecaria	28/02/2013	Promoción inmobiliaria	Villanueva de la Cañada
Cajamar	2.207.159,00	12.398,76	Hipotecaria	31/01/2026	Promoción inmobiliaria	Jazmines
B. Popular Hipotecario	8.967.200,00	3.822.469,26	Hipotecaria	04/08/2038	Promoción inmobiliaria	Vicario III
Caja España	20.127.432,00	20.127.432,00	Hipotecaria	18/07/2032	Promoción inmobiliaria	Dalenas General
Deutsche Bank	4.802.000,00	4.100.000,00	Hipotecaria	26/07/2034	Promoción inmobiliaria	Vicario IV
Sabadell	21.675.810,44	21.675.810,44	Hipotecaria	31/03/2013	Promoción inmobiliaria	Las Morceras
Caja España	28.200.000,00	25.433.730,61	Hipotecaria	08/07/2035	Promoción inmobiliaria	Dalenas fase I
Sa Nostra	3.350.000,00	3.377.036,82	Hipotecaria	28/07/2011	Promoción inmobiliaria	El Puig
B. Popular Hipotecario	1.160.000,00	1.160.000,00	Hipotecaria	24/11/2012	Promoción inmobiliaria	Vicario III
Sa Nostra	846.000,00	846.000,00	Hipotecaria	31/12/2013	Promoción inmobiliaria	Inca
Sa Nostra	500.000,00	500.000,00	Hipotecaria	30/09/2012	Promoción inmobiliaria	La Linea
Sa Nostra	4.000.000,00	4.046.419,20	Hipotecaria	04/05/2013	Promoción inmobiliaria	Bens Daval
		<b>106.188.877,02</b>				

Parte de estos pasivos han sido renegociados y/o renovados con las entidades financieras. (Ver nota 21 Hechos posteriores).

El importe de las deudas con garantía real es de 102.873.255,48 euros según el siguiente detalle para el ejercicio 2009:

Deuda	Importe inicial	31/12/2009	Tipo de garantía	Último vencimiento	Activo cedido en garantía	Promoción asociada al Préstamo
Sa Nostra	3.500.000,00	3.508.908,49	Hipotecaria	13/12/2010	Promoción inmobiliaria	Villanueva de la Cañada
BBVA	22.800.000,00	20.500.000,00	Hipotecaria	28/02/2010	Promoción inmobiliaria	Villanueva de la Cañada
B. Popular Hipotecario	11.970.000,00	227.799,68	Hipotecaria	04/10/2020	Promoción inmobiliaria	Vicario II
Cajamar	2.207.159,00	26.359,65	Hipotecaria	31/01/2026	Promoción inmobiliaria	Jazmines
B. Popular Hipotecario	8.967.200,00	5.176.878,45	Hipotecaria	04/08/2037	Promoción inmobiliaria	Vicario III
Caja España	20.127.432,00	20.127.432,00	Hipotecaria	18/07/2032	Promoción inmobiliaria	Dalenas General
Deutsche Bank	4.802.000,00	4.100.000,00	Hipotecaria	26/07/2034	Promoción inmobiliaria	Vicario IV
Sabadell	21.675.810,44	21.675.810,44	Hipotecaria	30/06/2010	Promoción inmobiliaria	Las Morceras
Caja España	28.200.000,00	24.151.655,00	Hipotecaria	08/07/2035	Promoción inmobiliaria	Dalenas fase I
Sa Nostra	3.350.000,00	3.378.411,77	Hipotecaria	28/07/2011	Promoción inmobiliaria	El Puig
		<b>102.873.255,48</b>				

### 9.1.1) Deudas con entidades de crédito

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2010 se indica a continuación, en euros:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos y créditos	118.118.973,78	-	118.118.973,78
Deudas por leasings	8.440,81	6.790,34	15.231,15
Deudas por intereses	3.379.183,69	-	3.379.183,69
	<b>121.506.598,28</b>	<b>6.790,34</b>	<b>121.513.388,62</b>

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2009 se indica a continuación, en euros:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos y créditos	111.746.986,49	-	111.746.986,49
Deudas por leasings	7.790,05	15.231,15	23.021,20
Deudas por intereses	1.803.281,88	-	1.803.281,88
	<b>113.558.058,42</b>	<b>15.231,15</b>	<b>113.573.289,57</b>

### a) Pólizas de Crédito

Al 31 de diciembre de 2010, la Sociedad tiene pólizas de crédito concedidas con un límite total que asciende a 10.249.115,46 euros (10.150.000,00 en el ejercicio anterior), cuyo importe dispuesto de las mismas a dicha a fecha asciende a 8.430.096,76 euros (7.371.187,68 en el ejercicio anterior).

El detalle de las pólizas de crédito al 31 de diciembre de 2010, expresadas en euros, se indica a continuación:

<b>Deuda</b>	<b>Límite</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>Tipo de garantía</b>	<b>Último vencimiento</b>	<b>Cobertura tipo</b>
Caja Madrid	2.000.000,00	617.755,00	Personal	20/06/2011	Póliza de crédito
Banco Santander Central Hispano	850.000,00	354.166,69	Personal	19/12/2011	Póliza de crédito
Ibercaja	600.000,00	600.000,00	Personal	28/02/2011	Póliza de crédito
Deutsche Bank	200.000,00	202.100,33	Personal	14/07/2011	Póliza de crédito
SA Nostra	3.000.000,00	3.045.033,28	Personal	31/07/2011	Póliza de crédito
SA Nostra	2.500.000,00	2.529.309,48	Personal	03/05/2012	Póliza de crédito
SA Nostra	3.500.000,00	3.554.965,29	Personal	31/03/2011	Póliza de crédito
Sabadell	900.000,00	882.616,52	Personal	31/03/2011	Póliza de crédito
Sabadell	144.150,17	144.150,17	Personal	31/03/2011	Póliza de crédito
	<b>13.694.150,17</b>	<b>11.930.096,76</b>			

Parte de estos pasivos han sido renegociados y/o renovados con las entidades financieras. (Ver nota 21 Hechos posteriores).

El detalle de las pólizas de crédito al 31 de diciembre de 2009, expresadas en euros, se indica a continuación:

<b>Deuda</b>	<b>Límite</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>Tipo de garantía</b>	<b>Último vencimiento</b>	<b>Cobertura tipo</b>
Caja Madrid	2.000.000,00	899.048,22	Personal	20/06/2011	Póliza de crédito
Banco Santander Central Hispano	850.000,00	566.666,68	Personal	19/12/2011	Póliza de crédito
Ibercaja	600.000,00	600.000,00	Personal	28/02/2011	Póliza de crédito
Deutsche Bank	1.200.000,00	298.981,93	Personal	26/09/2010	Póliza de crédito
SA Nostra	3.000.000,00	3.013.696,31	Personal	31/07/2010	Póliza de crédito
SA Nostra	2.500.000,00	1.992.794,54	Personal	25/02/2010	Póliza de crédito
	<b>10.150.000,00</b>	<b>7.371.187,68</b>			

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

El detalle de los vencimientos de las deudas con entidades de crédito a largo plazo es el siguiente para el ejercicio 2010:

<b>Vencimiento</b>	<b>Euros</b>
2012	6.790,34
	<b>6.790,34</b>

El detalle de los vencimientos de las deudas con entidades de crédito a largo plazo es el siguiente para el ejercicio 2009:

<b>Vencimiento</b>	<b>Euros</b>
2011	8.440,81
2012	6.790,34
	<b>15.231,15</b>

**9.2) Otra información relativa a pasivos financieros****a) Clasificación por vencimientos**

El detalle de los vencimientos de los débitos y partidas a pagar de pasivo al cierre del ejercicio 2010:

	<b>Vencimiento años</b>						<b>Total</b>
	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>Más de 5</b>	
<b>Deudas</b>	<b>42.647.836,73</b>	<b>29.114.535,15</b>	<b>21.507.930,97</b>	<b>2.115.933,04</b>	<b>2.115.933,08</b>	<b>27.567.556,13</b>	<b>125.062.934,76</b>
Deudas con entidades de crédito	39.083.059,44	29.107.744,81	21.507.930,97	2.115.933,04	2.115.933,08	27.567.556,13	121.498.157,47
Acreedores por arrendamiento financiero	8.440,81	6.790,34					15.231,15
Otros pasivos financieros	3.556.336,48						3.556.336,48
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>2.582.929,27</b>	<b>601,01</b>					<b>2.583.530,28</b>
Proveedores	2.304.373,19						2.304.373,19
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	920,88						920,88
Acreedores varios	257.258,76						257.258,76
Otros	20.376,44	601,01					20.977,45
<b>Total</b>	<b>45.230.766,00</b>	<b>29.115.136,16</b>	<b>21.507.930,97</b>	<b>2.115.933,04</b>	<b>2.115.933,08</b>	<b>27.567.556,13</b>	<b>127.653.255,38</b>

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2009:

	Vencimiento años						Total
	2010	2011	2012	2013	2014	Más de 5	
<b>Deudas</b>	<b>15.277.561,15</b>	<b>1.111.984,45</b>	<b>234.348,91</b>	<b>235.201,40</b>	<b>243.157,16</b>	<b>98.277.834,28</b>	<b>117.380.087,26</b>
Deudas con entidades de crédito	13.462.973,41	1.103.543,64	227.558,57	235.201,40	243.157,16	98.277.834,28	113.550.268,37
Acreedores por arrendamiento financiero	7.790,05	8.440,81	6.790,34				23.021,20
Otros pasivos financieros	3.806.797,69						3.806.797,69
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>3.474.749,62</b>						<b>3.474.749,62</b>
Proveedores	3.238.806,49						3.238.806,49
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	920,88						920,88
Acreedores varios	235.022,25						235.022,25
<b>Deuda con características especiales</b>	<b>866.830,65</b>						<b>866.830,65</b>
<b>Total</b>	<b>19.619.141,42</b>	<b>1.111.984,45</b>	<b>234.348,91</b>	<b>235.201,40</b>	<b>243.157,16</b>	<b>98.277.834,28</b>	<b>121.721.667,53</b>

**NOTA 10. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. “DEBER DE INFORMACIÓN” DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO**

Conforme a lo indicado en la disposición adicional tercera. Deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio, que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se informa de que la Sociedad no mantiene saldos pendientes de pago a proveedores que a 31 de diciembre de 2010 acumula un aplazamiento superior al plazo legal.

**NOTA 11. DERIVADOS**

Los instrumentos derivados de cobertura mantenidos por la Sociedad durante el ejercicio 2010 se detallan a continuación:

Tipo de derivado	Descripción de la Cobertura/Negociación	Valor razonable 31/12/2009	Riesgo cubierto
De tipo de interés	Cobertura de variaciones en el tipo de interés	585.857,51	Swap
		<b>585.857,51</b>	

Los instrumentos derivados de cobertura mantenidos por la Sociedad durante el ejercicio 2009 se detallan a continuación:

<b>Tipo de derivado</b>	<b>Descripción de la Cobertura/Negociación</b>	<b>Valor razonable 31/12/2009</b>	<b>Riesgo cubierto</b>
De tipo de interés	Cobertura de variaciones en el tipo de interés	171.088,00	Swap
De tipo de interés	Cobertura de variaciones en el tipo de interés	654.817,77	Swap
De tipo de interés	Cobertura de variaciones en el tipo de interés	40.924,88	Swap
		<b>866.830,65</b>	

Los instrumentos derivados incluidos en el cuadro anterior cumplen con los requisitos detallados en la Nota 4 para ser considerados de cobertura.

Dichos instrumentos de cobertura han supuesto unos resultados globales reconocidos en el patrimonio neto de 216.204,88 euros y una transferencia en la cuenta de pérdidas y ganancias de 19.523,72 euros.

#### **11.1) Otra información relativa a derivados y coberturas**

##### **a) Valor razonable de los instrumentos financieros designados como instrumentos de cobertura, al cierre del ejercicio**

	<b>Ejercicio 2010</b>		<b>Ejercicio 2009</b>	
	<b>Activos</b>	<b>Pasivos</b>	<b>Activos</b>	<b>Pasivos</b>
De tipos de interés (Banco Andalucía)	-	-	-	40.924,88
De tipos de interés (BBVA)	-	-	-	171.088,00
De tipos de interés (Banco Sabadell)	-	585.857,51	-	654.817,77
	-	<b>585.857,51</b>	-	<b>866.830,65</b>

**NOTA 12. EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS**

Las participaciones mantenidas al 31 de diciembre de 2010 en Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas se detallan a continuación:

Sociedad	Descripción de la actividad	% de capital		Coste	Deterioro	Valor en libros de la participación	Fecha últ. balance	¿Auditado? (SI/NO)	Capital Social	Reservas	Result. neg. de ej. anteriores	Resultado último ejercicio	Total Patrimonio Neto	V.T.C. particip.	V.T.C. - Val Inv.
		% part. directa	% part. Indirecta												
R. Cala Millor	En liquidación	47	-	28.247,57	(7.330,00)	20.917,57	31/12/1999	NO	43.243,00	-	-	-	43.243,00	20.324,21	(593,36)
Royalquvir S.A.	En liquidación	100	-	96.313,39	(96.312,19)	1,2	31/12/1999	NO	156.263,00	-	(2.308,00)	-	153.955,00	153.955,00	153.955,80
Cofeba-AC J. MatH-Cupido	Sin actividad	100	-	4.430,66	(4.429,46)	1,2		NO	1	-	-	-	1	1	(0,2)
Altos del Brijan S.A.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	-	4.063.525,19	-	4.063.525,19	31/12/2010	NO	4.060.101,21	-	(130.185,78)	(236,58)	3.929.678,85	3.929.678,85	(133.846,34)
Promociones Can Batllú S.L.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	-	2.200.000,00	-	2.200.000,00	31/12/2010	NO	2.200.000,00	426,34	(23.935,60)	(511.971,98)	1.664.518,76	1.664.518,76	(535.481,24)
Royalur España Residencia Senior Can Picafort,	En liquidación	55	-	3.005.060,75	(3.005.060,75)	-	31/12/1999	NO	144.243,00	-	(690.515,00)	-	(546.272,00)	(300.449,66)	(300.449,66)
El Encinar del Guadaro, en liquidación y Promociones	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	-	-	3.381,69	-	3.381,69		NO	3.005,00	-	-	-	3.005,00	-	(3.381,69)
Alojamientos residenciales	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	-	3.512.601,02	(3.512.601,02)	-	31/12/2010	NO	3.002.918,62	-	(3.002.208,90)	-	709,72	709,72	709,72
						310.191,2			1.500.000,00	4	(21.851,50)	(335,47)	1.788.004,27	1.788.004,27	244.528,50

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en Bolsa.

Las participaciones mantenidas al 31 de diciembre de 2009 en Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas se detallan a continuación:

Sociedad	Descripción de la actividad	% de capital		Coste	Deterioro	Valor en libros de la participación	Fecha últ. balance	¿Auditado? (SI/NO)	Capital Social	Reservas	Result. neg. de ej. anteriores	Resultado último ejercicio	Total Patrimonio Neto	V.T.C. particip.	V.T.C. - Val Inv.
		% part. directa	% part. Indirecta												
R. Cala Millor	En liquidación	47	-	28.247,57	(7.330,00)	20.917,57	31/12/1999	NO	43.243,00	-	-	-	43.243,00	20.324,21	(593,36)
Royalquvir S.A.	En liquidación	100	-	96.313,39	(96.312,19)	1,2	31/12/1999	NO	156.263,00	-	(2.308,00)	-	153.955,00	153.955,00	153.953,80
Cofeba-AC J. Maat/Cupido	Sin actividad Promoción Inmobiliaria.	100	-	4.430,66	(4.429,46)	1,2		NO	1	-	-	-	1	1	(0,2)
Altos del Brian S.A.	Edificaciones Promoción Inmobiliaria.	100	-	4.063.525,19	-	4.063.525,19	31/12/2009	NO	4.060.101,21	-	8129.273,12)	(912,66)	3.929.915,43	4.060.101,21	(3.423,98)
Can Batllu S.L.	Edificaciones En liquidación	100	-	2.200.000,00	-	2.200.000,00	31/12/2009	NO	2.200.000,00	963,04	(24.148,75)	(323,55)	2.176.490,74	2.176.490,74	(23.509,26)
Royaltur España Residencia Senior Ca n Pleafort.	Edificaciones En liquidación	55	-	3.005.060,75	(3.005.060,75)	-	31/12/1999	NO	144.243,00	-	(690.515,00)	-	(546.272,00)	(300.449,60)	(300.449,60)
El Encinar del Guadaro, en liquidación y Promociones	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	-	3.381,69	-	3.381,69		NO	3.005,00	-	-	-	3.005,00	-	(3.381,69)
Alojamientos residenciales	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	-	3.512.601,02	(3.512.601,02)	-	31/12/2009	NO	3.002.918,62	-	(3.002.184,21)	(24,699)	709,72	709,72	709,72
				1.543.475,77	-	1.543.475,77	31/12/2009	NO	1.500.000,00	310.198,75	(5.784,58)	(16.074,73)	1.788.339,44	1.788.339,44	244.863,67

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en Bolsa.

### **NOTA 13. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Según se indica en el informe sobre la política de gestión de riesgos establecida por la Sociedad, las actividades de la misma están expuestas a diferentes tipos de riesgos financieros, destacando fundamentalmente los riesgos de crédito, de liquidez y los riesgos de mercado (tipo de cambio, tipo de interés, y otros riesgos de precio).

#### **13.1) Riesgo de crédito**

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, e inversiones, que representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

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

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

#### **13.2) Riesgo de liquidez**

La situación general de los mercados financieros, especialmente el mercado bancario, ha sido particularmente desfavorable para los demandantes de crédito. La Sociedad se presta una atención permanente a la evolución de los diferentes factores que pueden ayudar a solventar crisis de liquidez y, en especial, a las fuentes de financiación y sus características.

En especial, podemos resumir los puntos en los que se presta mayor atención:

- Liquidez de activos monetarios: la colocación de excedentes se realiza siempre a plazos muy cortos. Colocaciones a plazos superiores a tres meses, requieren de autorización explícita.
- Diversificación vencimientos de líneas de crédito y control de financiaciones y refinanciaciones
- Control de la vida remanente de líneas de financiación.
- Diversificación fuentes de financiación: a nivel corporativo, la financiación bancaria es fundamental debido a la facilidad de acceso a este mercado y a su coste, en muchas ocasiones, sin competencia con otras fuentes alternativas.

No se excluye la utilización de otras fuentes en el futuro.

**13.3) Riesgo de mercado**

La Sociedad opera en un mercado con dificultades debido a la coyuntura actual.

**13.4) 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 Pérdidas y Ganancias.

Dependiendo de las estimaciones de la Sociedad y de los objetivos de la estructura de la deuda, pueden realizarse operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos.

Los tipos de interés de referencia de la deuda contratada por la Sociedad son, fundamentalmente, el Euribor.

**NOTA 14. FONDOS PROPIOS****14.1) Capital Social**

Al 31 de diciembre de 2010, así como al 31 de diciembre de 2009, el capital social está representado por 4.446.795 acciones al portador de 3,01 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Las sociedades con participación directa o indirecta igual o superior al 10% del capital social son las siguientes:

Socio	2010		2009	
	Nº Participaciones	% Participación	Nº Participaciones	% Participación
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Las Baleares (SA NOSTRA)	1.854.497,00	41,70	1.854.497,00	41,70
Grupo Familiar Onofre de Miguel, S.A.	1.334.038,00	30,00	1.334.038,00	30,00
Caja España e Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad	889.351,00	20,00	889.351,00	20,00
Resto	368.909,00	8,30	368.909,00	8,30
	<b>4.446.795,00</b>	<b>100,00</b>	<b>4.446.795,00</b>	<b>100,00</b>

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao.

**14.2) Reservas**

El detalle de las Reservas es el siguiente:

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Reserva legal	2.676.970,59	2.676.970,59
Reservas voluntarias	6.386.573,40	6.386.573,40
Reservas para participaciones de la sociedad dominante	20.426,12	20.426,12
<b>Total</b>	<b>9.083.970,11</b>	<b>9.083.970,11</b>

**a) Reserva Legal**

La Reserva Legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los Socios en caso de liquidación. Al 31 de diciembre de 2010, la Reserva Legal estaba dotada en su totalidad.

**14.3) Acciones propias**

A 31 de diciembre de 2010 y de 2009, la Sociedad posee 1.240 acciones propias, que representan el 0,028% del capital social, adquiridas por un precio total de 20.426,12 euros.

Asimismo, la Sociedad tiene constituida una reserva por un importe igual al de las acciones propias. Esta reserva es de carácter indisponible en tanto estas acciones no sean enajenadas o amortizadas por la Sociedad.

**NOTA 15. EXISTENCIAS**

El detalle de las existencias a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
Terrenos	130.631.857,59	129.239.656,20
Edificación	11.037.138,84	13.614.139,53
Promociones en curso	22.202.703,99	22.975.239,42
Deterioros	(22.316.005,89)	(17.824.808,04)
	<b>141.555.694,53</b>	<b>148.004.227,11</b>

La Sociedad, atendiendo al contenido de la orden de 15 de mayo de 2001 del Ministerio de Economía y Hacienda, ha procedido a reclasificar la cuenta de promociones en curso en “promociones en curso de construcciones de ciclo corto” y “promociones en curso de construcciones de ciclo largo”, por lo que al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el detalle de esta partida es el siguiente:

	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
Promociones en curso de construcción de ciclo corto	22.202.703,99	22.975.239,42
Promociones en curso de construcción de ciclo largo	-	-
<b>Total promociones en curso</b>	<b>22.202.703,99</b>	<b>22.975.239,42</b>

### **Gastos financieros capitalizados**

El importe capitalizado por estos conceptos como mayor coste de dichos activos en el ejercicio 2009 ascienden a 3.296.670,03 euros (6.028.000,00 euros en el ejercicio 2008).

### **Otra información**

Las altas del ejercicio 2010 corresponden principalmente a la activación de gastos financieros en las promociones de Villanueva de la Cañada, Dalena Golf y las Moreras.

En obra en curso, las altas más importantes se han producido en las promociones de Dalena Golf Estepona por importe de 1.596.745,33 euros.

Las altas en el ejercicio 2009 corresponden principalmente a trabajos en los solares de Villanueva de la Cañada y Dalena Golf Estepona por importe de 2.081.492,60 y 1.032.715,63 euros respectivamente.

Dentro de la obra en curso, las inversiones más importantes se han realizado en las promociones de Dalena Golf Estepona por importe de 3.895.115,12 euros y en la promoción de La Línea por importe de 471.078,17 euros.

**Bens d’Aval:** Como consecuencia de la aprobación del PTM (Plan Territorial de Mallorca) aprobado en el ejercicio 2004, ciertos terrenos propiedad de la Sociedad situados en Ben’s D’aval (Mallorca), han sido calificados como ARIP (Área Rural de Interés Paisajístico), en su modalidad de APT Costas, no permitiéndose la edificación de viviendas. Como consecuencia se dotó en el ejercicio 2004 una provisión de depreciación de existencias en base a estudios realizados por expertos independientes por importe de 1.500.000,00 euros.

La situación actual es la siguiente: Anuncio de demanda de reclamación patrimonial presentada el pasado día 29 de octubre de 2010, seguido ante el juzgado Contencioso./Adm. Nº3, con número de procedimiento Ordinario 224/2010, y en este procedimiento se solicita al Consell, por las lesiones producidas en nuestros bienes y derechos, la cantidad de OCHO MILLONES DOSCIENTOS SIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN EUROS, CON SESENTA CENTIMOS DE EUROS (8.207.891'60.-€). El pasado 20 de junio de los presentes se formalizó la presentación de nuestra demanda.

**Residencia Can Picafort:** A lo largo del ejercicio 2010, esta propiedad ha sido calificada como rústica. El estado actual es el siguiente: el pasado 28 de mayo de 2010, se presentó escrito ante el Ayuntamiento de Santa Margarita donde se formulaba la responsabilidad patrimonial de esa Administración, así como la del Govern y el Consell, por todas las lesiones producidas en nuestros bienes y derechos, por importe de SEIS MILLONES SETECIENTOS VEINTRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS, CON DIECOCHO CENTIMOS DE EURO (6.723.484,18.-€). El pasado 1 de febrero de 2011 se nos notificó por parte del Ayuntamiento de Santa Margarita, el inicio del expediente para determinar la responsabilidad del Ayuntamiento y de su posible obligación de indemnizarnos. La última notificación recibida por parte del Ayuntamiento es del pasado 24 de agosto de los presentes, en donde se nos informa del cambio de órgano instructor, a consecuencia del cambio habido dentro del consistorio después de las últimas elecciones municipales.

En opinión de los letrados que llevan ambos procedimientos la recuperabilidad de las cantidades reclamadas es probable (>50% de probabilidad)

La Sociedad en el ejercicio 2008 tasó su cartera inmobiliaria. Con motivo de esta valoración la sociedad dotó una provisión de 16.300.405,89 euros de sus promociones en curso por la diferencia entre su valor contable y su valor razonable, basado en tasaciones realizadas por expertos independientes. En el ejercicio 2010, la Sociedad ha realizado nuevas valoraciones de su cartera inmovilizaría, por lo que ha dotado 7.836.676,35 euros de mayor provisión y ha aplicado 3.345.478,50 euros.

El detalle de la localización geográfica al 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

Nombre	Terrenos	Proyecto	Edificación	Total
Can Picafort (Palma Mallorca)	4.810.036,84	1.291.441,66	-	6.101.478,50
Sa Torre (Palma Mallorca)	-	-	-	-
Ben's D'Aval (Palma Mallorca)	1.869.732,63	159.819,33	-	2.029.551,96
La Manga (Malaga)	29.089,28	-	-	29.089,28
Los Randos (Malaga)	39.940,42	-	-	39.940,42
La Suiza	17.841,86	-	-	17.841,86
La Linea de la Concepcion (Cadiz)	5.449.997,27	-	-	5.449.997,27
Vicario 1 fase	534.887,65	-	52.431,22	587.318,87
Vicario 3 y 4ª fase	-	-	10.958.506,55	10.958.506,55
Vicario V Fase	-	29.647,44	-	29.647,44
Jazmines-CªSuarez (Malaga)	-	-	26.201,07	26.201,07
El Puig (Valencia)	6.796.260,96	65.396,98	-	6.861.657,94
Villanueva de la Cañada (Madrid)	32.562.123,41	1.479.844,28	-	34.041.967,69
Dalena Golf (Estepona) Fase 1	42.224.805,52	17.390.343,40	-	59.615.148,92
Dalena Golf (Estepona) Fase 2	-	1.087.014,45	-	1.087.014,45
Dalena Golf (Estepona) Fase 3	-	429.799,38	-	429.799,38
Dalena Golf (Estepona) Fase 4	-	114.365,43	-	114.365,43
Las Moreras	36.297.141,75	155.031,64	-	36.452.173,39
	<b>130.631.857,59</b>	<b>22.202.703,99</b>	<b>11.037.138,84</b>	<b>163.871.700,42</b>

El importe de las existencias que se encuentran hipotecadas a 31 de diciembre de 2010 asciende a 163.784.828,86 euros.

El detalle de la localización geográfica al 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

Nombre	Terrenos	Proyecto	Edificación	Total
Can Picafort (Palma Mallorca)	4.810.036,84	1.291.441,66	-	6.101.478,50
Sa Torre (Palma Mallorca)	-	-	-	-
Ben's D'Aval (Palma Mallorca)	1.869.732,63	159.819,33	-	2.029.551,96
La Manga (Malaga)	29.089,28	-	-	29.089,28
Los Randos (Malaga)	39.940,42	-	-	39.940,42
La Suiza	17.841,86	-	-	17.841,86
La Linea de la Concepcion (Cadiz)	7.294.412,63	2.426.869,07	-	9.721.281,70
Vicario 1 fase	534.887,65	-	52.431,22	587.318,87
Vicario 2 fase	-	-	644.267,05	644.267,05
Vicario 3 y 4ª fase	-	-	12.865.039,11	12.865.039,11
Vicario V Fase	-	29.647,44	-	29.647,44
Jazmines-CªSuarez (Malaga)	-	-	52.402,15	52.402,15
El Puig (Valencia)	6.681.720,04	65.396,98	-	6.747.117,02
Villanueva de la Cañada (Madrid)	31.311.371,83	1.479.844,28	-	32.791.216,11
Dalena Golf (Estepona) Fase 1	41.546.914,63	15.793.598,07	-	57.340.512,70
Dalena Golf (Estepona) Fase 2	-	1.072.009,11	-	1.072.009,11
Dalena Golf (Estepona) Fase 3	-	419.266,88	-	419.266,88
Dalena Golf (Estepona) Fase 4	-	82.314,96	-	82.314,96
Las Moreras	35.103.708,39	155.031,64	-	35.258.740,03
	<b>129.239.656,20</b>	<b>22.975.239,42</b>	<b>13.614.139,53</b>	<b>165.829.035,15</b>

El importe de las existencias que se encuentran hipotecadas a 31 de diciembre de 2009 asciende a 165.659.570,85 euros.

Los terrenos ubicados en La Línea de la Concepción por un importe de 6.832.650,80 euros, y titulares de los derechos de edificabilidad hotelera, se encontraban comprometidos para su venta a la sociedad Torre Playa Investment en virtud de contrato de compra venta suscrito por las partes en el ejercicio 2004. No obstante como consecuencia del incumplimiento por la parte compradora, la Sociedad ha iniciado procedimiento judicial para la resolución del citado contrato y se encuentra pendiente de resolución.

### **NOTA 16. SITUACIÓN FISCAL**

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente, en euros:

	31/12/2010		31/12/2009	
	A Cobrar	A Pagar	A Cobrar	A Pagar
<b>No corriente:</b>				
Activos por impuestos diferidos (efecto impositivo swap)	175.757,25	-	260.049,23	-
	<b>175.757,25</b>	-	<b>260.049,23</b>	-
<b>Corriente:</b>				
Impuesto sobre el Valor Añadido	73.560,11	2.586.307,55	202.188,47	3.875.898,63
Devolución de Impuestos	85.280,93	-	85.042,64	-
Retenciones por IRPF	-	18.555,79	-	21.577,94
Organismos de la Seguridad Social	-	9.488,09	-	9.657,14
	<b>158.841,04</b>	<b>2.614.351,43</b>	<b>287.231,11</b>	<b>3.907.133,71</b>

La Sociedad solicitó aplazamiento de la liquidación del IVA correspondiente a la autoliquidación del mes de mayo de 2009, siendo concedido por la administración tributaria en noviembre 2009.

Como se indica en la nota 21 “Hechos posteriores”, Hacienda ha requerido el pago del mismo más los intereses de demora.

### **Situación fiscal**

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En consecuencia, con motivo de eventuales inspecciones, podrían surgir pasivos adicionales a los registrados por la Sociedad. No obstante, los Administradores de la misma consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no serían significativos sobre las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

**Impuesto sobre beneficios**

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente para el ejercicio 2010:

<b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio</b>	<b>Cuenta del Pérdidas y Ganancias</b>		
	<i>Aumentos</i>	<i>Disminuciones</i>	<i>Efecto neto</i>
			<b>(5.578.718,47)</b>
Con origen en el ejercicio	92.884,87	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>(5.485.833,60)</b>	-	-

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente para el ejercicio 2009:

<b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio</b>	<b>Cuenta del Pérdidas y Ganancias</b>		
	<i>Aumentos</i>	<i>Disminuciones</i>	<i>Efecto neto</i>
			<b>8.950.574,37</b>
Con origen en el ejercicio	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>8.950.574,37</b>	-	-

Los cálculos efectuados en relación con el impuesto sobre beneficios a pagar, son los siguientes, en euros:

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Cuota al 30 % sobre la Base Imponible</b>	<b>(1.645.750,08)</b>	<b>2.685.185,33</b>
<b>Cuota líquida</b>	-	-
<b>Cuota a ingresar</b>	-	-

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios en el ejercicio 2010 y 2009 se desglosa del siguiente modo:

	<b>Impuesto corriente 2010</b>	<b>Impuesto corriente 2009</b>
Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual:	-	2.685.185,33
- A operaciones continuadas	-	651.793,24
- A operaciones interrumpidas	-	(3.336.978,57)

**Créditos por bases imponibles negativas pendientes de compensar**

Parte de los créditos por bases imponibles han sido registrados al no existir dudas acerca de la capacidad de la Sociedad de generar ganancias fiscales futuras que permitan su recuperación. El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensar en futuros ejercicios es el siguiente:

<b>Año de origen</b>	<b>Año límite para compensar</b>	<b>Euros</b>
2008	2023	7.978.674,60
2010	2025	5.578.718,47
		<b>13.557.393,07</b>

Dichas bases imponibles no están activadas.

Los activos por impuesto diferidos corresponde a 175.757,25 euros de la valoración del Swap a 31 de diciembre de 2010. (260.049,23 euros en el ejercicio anterior)

**NOTA 17. INGRESOS Y GASTOS****a) Aprovisionamientos**

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

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Consumos de mercaderías</b>		
Variación de existencias de mercaderías	6.693.254,62	352.496,53
	<b>6.693.254,62</b>	<b>352.496,53</b>
<b>Consumo de materias primas y otras materias consumibles</b>		
Nacionales	4.899.533,53	9.964.907,96
	<b>4.899.533,53</b>	<b>9.964.907,96</b>
<b>Var. De deterioro de prod. Terminado y en curso de fabricación</b>	4.491.197,85	-
	<b>4.491.197,85</b>	
<b>Total Aprovisionamientos</b>	<b>16.083.986,00</b>	<b>10.317.404,49</b>

**b) Cargas Sociales**

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

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Seguridad Social a cargo de la empresa	90.756,76	99.652,65
Otros gastos sociales	3.152,32	5.999,23
<b>Cargas sociales</b>	<b>93.909,08</b>	<b>105.651,88</b>

**c) Resultados financieros**

El detalle de ingresos y gastos financieros por intereses para el ejercicio 2009 y 2008 es el siguiente:

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Ingresos:</b>		
Ingresos de valores de representación de deuda entidades crédito	-	-
Otros Ingresos Financieros	(6.208,65)	(2.333,79)
<b>Total ingresos</b>	<b>(6.208,65)</b>	<b>(2.333,79)</b>
<b>Gastos:</b>		
Intereses de deudas con entidades de Crédito	1.183.520,72	987.444,27
Otros Gastos financieros	172.593,31	57.586,21
<b>Total gastos</b>	<b>1.356.114,03</b>	<b>1.045.030,48</b>
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b>	<b>39.844,33</b>	<b>46.422,23</b>
<b>Resultados</b>	<b>1.389.749,71</b>	<b>1.089.119,02</b>

**NOTA 18. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS****18.1) Provisiones**

El detalle y movimiento de las provisiones a lo largo del ejercicio, es el siguiente:

<b>Tipo de provisión</b>	<b>Saldo a 31/12/2009</b>	<b>Cancelaciones</b>	<b>Saldo a 31/12/2010</b>
<b>Largo plazo:</b>			
Otras responsabilidades (Nota 18.1.1)	148.348,35	(87.904,03)	60.444,32
	<b>148.348,35</b>	<b>(87.904,03)</b>	<b>60.444,32</b>
<b>Corto plazo:</b>			
Otras responsabilidades (Nota 18.1.1)	240.654,90	-	240.654,90
	<b>240.654,90</b>	-	<b>240.654,90</b>

**18.1.1.) Provisión para Otras responsabilidades**

La provisión para otras responsabilidades se refiere a recurso interpuesto ante la Administración concepto de AJD por aplicación del valor de mercado. La Sociedad ha pagado en 2010 87.904,03 euros de esta provisión.

La provisión a corto plazo corresponde a la liquidación que está pendiente de realizarse por plusvalías adquiridas por Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., así expuesto en el contrato de compra venta. El Ayuntamiento de Sevilla acordó resolución con fecha 14 de Noviembre de 2002, pero aún no se ha realizado el pago a espera de que el propio ayuntamiento emita la factura.

**18.2) Contingencias****18.2.1) Pasivos contingentes (Avales)**

La Sociedad ha prestado avales ante entidades bancarias y organismos públicos según el siguiente detalle durante los ejercicios 2010 y 2009:

<b>Banco</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Constituidos a favor de la Sociedad</b>		
Unicaja	156.980,31	156.980,31
Popular	2.319,70	2.319,70
BBVA	565.625,05	565.625,05
Sa Nostra	22.928.558,42	11.965.338,33
Andalucía	126.158,22	126.158,22
Deutsche Bank	493.598,41	493.598,41
Caja España	101.000,00	101.000,00
<b>Constituidos por la Sociedad</b>		
A favor de Altos de Brijan	11.202.710,00	11.202.710,00

**Contingencias**

- a) En el año 1998 se inició en los Juzgados de Palma de Mallorca una acción judicial por parte del Grupo Moll, anterior propietario de determinados activos del Grupo Ayco, contra anteriores gestores de la Sociedad, implicando subsidiariamente a ésta en dicho procedimiento judicial.

No obstante, el procedimiento judicial finalizó su fase de instrucción y el Ministerio Fiscal en su informe de fecha 19 de mayo de 2003, solicitó el archivo de las actuaciones "al no haber engaño, error ni perjuicio patrimonial".

Con posterioridad y mediante Auto de fecha 11 de noviembre de 2005, el Juzgado de Palma de Mallorca, acordó que se prestase fianza solidaria por importe de 6.000.000 de euros. Dicho Auto ha sido recurrido, y el Ministerio Fiscal mediante escrito de fecha 25 de noviembre de 2005, en base a la “incongruencia de la acusación particular”.

El día 8 de Octubre de 2009 se dictó sentencia que ha desestimado la totalidad de las pretensiones del querellante y ha absuelto a la totalidad de los imputados y consecuentemente a los responsables civiles.

Con fecha 19 de octubre de 2009 se interpone recurso de casación.

Con fecha 31 de diciembre de 2010 el pleito se encuentra resuelto y a 18 de octubre de 2011 se encuentran en negociación todas las costas del mencionado procedimiento.

#### **NOTA 19. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE**

La Sociedad no tiene activos de importancia ni ha incurrido en gastos relevantes 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 20. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUMPIDAS**

En el ejercicio 2008 la sociedad poscía en activos no corriente mantenido para la venta el edificio situado en la calle Recoletos nº 14 de Madrid. La Sociedad firmó el 27 de noviembre de 2008 un contrato de opción de compra en firme en el que se estipula la venta del edificio para el 2 de febrero de 2009. Adicionalmente se ha firmado una prórroga al mencionado contrato hasta el 15 de abril de 2009.

En el mismo ejercicio, en el pasivo del balance, en el epígrafe “Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta” se incluía un préstamo hipotecario asociado al edificio por importe de 9.560.252,13 euros, y un anticipo recibido del comprador por importe de 8.500.000 euros.

Con posterioridad al cierre de las Cuentas Anuales del ejercicio 2008, el Consejo de Administración de la sociedad en su reunión de fecha 14 de abril de 2009, aprobó aceptar la oferta de venta del edificio Recoletos, 14 presentada por una tercera entidad no vinculada al grupo y cuyas condiciones de pago se consideran más favorables que las de la anterior opción de compra concedida a la entidad SA Nostra de Inversiones.

La opción de compra concedida a la entidad SA Nostra de Inversiones, ha sido cancelada de mutuo acuerdo por ambas partes, sin ninguna penalización para Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

Durante el ejercicio 2009, con fecha 7 de mayo de 2009, la Sociedad ha llevado a cabo la venta del citado inmueble por valor de 35.000.000 de euros.

Las actividades clasificadas como interrumpidas presentan los siguientes datos, en euros:

<b>Actividades clasificadas como interrumpidas</b>	<b>Ejercicio 2009</b>
<b>Ingresos de las actividades interrumpidas</b>	<b>16.174.577,19</b>
<b>Gastos de las actividades interrumpidas</b>	<b>(5.051.315,29)</b>
<b>Resultado neto antes de impuestos de las actividades interrumpidas</b>	<b>(11.123.261,90)</b>
<b>Impuesto de sociedades (30%)</b>	<b>(3.336.978,57)</b>
<b>Resultado neto después de impuestos de las actividades interrumpidas</b>	<b>(7.786.283,19)</b>

#### **NOTA 21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

Como consecuencia del proceso de revisión realizado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, correspondiente al informe financiero relativo al segundo semestre del ejercicio 2010 de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., el cual coincide con las anteriores cuentas formuladas, el Consejo de Administración de la Sociedad procedió a la reformulación de las cuentas anuales con fecha 18 de octubre de 2011. Las presentes cuentas anuales sustituyen a las formuladas por el Consejo de Administración con fecha 30 de marzo de 2011.

Mediante escrito de fecha 31 de agosto de 2011 la Dependencia Regional de Recaudación de la AEAT, dicto providencia de apremio relativa a la deuda en concepto de IVA periodo mayo 2009 (ver Nota 12) notificada a la sociedad matriz del Grupo el 10 de octubre de 2011, requiriendo a la Sociedad para que abone la deuda principal más los intereses aplicables. El importe de la reclamación por impago de la deuda asciende a 2.877.206,16 euros.

Durante el periodo enero 2011 al 18 de octubre de 2011, con respecto a los préstamos y pólizas del crédito que han vencido en el mismo se han efectuado las siguientes renovaciones:

Préstamos:

Préstamo por importe de 3.377.036,82, con SA Nostra, hipotecario sobre el solar de el PUIG, se ha renovado hasta el 29/07/2012

Pólizas de crédito:

Sa nostra 3.000.000,00 renovada con vencimiento 31/07/2012. (Renovada)

Sa Nostra 3.500.000,00 renovada con vencimiento 31/03/2012. (Renovada)

Sabadell 900.000, renovada con vencimiento 31/03/2012. (Renovada)

Sabadell 144.150,17 renovada con vencimiento 31/05/2012. (Renovada, pendiente de firma)

Caja Madrid, IberCaja, Deutsche Bank, (En negociación)

Adicionalmente no se han producido acontecimientos significativos desde el 31 de diciembre de 2008 hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales que, afectando a las mismas, no se hubiera incluido en ellas, o cuyo conocimiento pudiera resultar útil a un usuario de las mismas.

## **NOTA 22. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

### **22.1) Saldos entre partes vinculadas**

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2010 y 2009 se indica a continuación, en euros:

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>A) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>165.365,75</b>	<b>165.365,75</b>
<b>1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>47.082,43</b>	<b>47.082,43</b>
b) Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo, de los cuales:	47.082,43	47.082,43
- Altos del Briján	47.082,43	47.082,43
<b>2. Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>118.283,32</b>	<b>118.283,32</b>
b) Créditos, de los cuales:	424.321,29	424.321,29
- Royaltur España	373.772,54	373.772,54
- El Encinar del Guadairo	50.548,75	50.548,75
- Promociones y Alojamientos Residenciales	-	-
- Altos del Briján	-	-
- Promociones Can Batliu	-	-
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	(306.037,97)	(306.037,97)
- Royaltur España	(302.803,75)	(302.803,75)
- El Encinar del Guadairo	(3.234,22)	(3.234,22)
<b>B) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>(3.557.257,36)</b>	<b>(3.807.117,56)</b>
<b>1. Deudas a corto plazo</b>	<b>(3.556.336,48)</b>	<b>(3.806.196,68)</b>
a) Obligaciones y otros valores negociables s	(3.513.646,45)	(3.763.506,95)
- Promociones y Alojamientos Residenciales	(1.527.322,08)	(1.452.863,06)
- Altos del Briján	(1.721.635,34)	(1.902.412,94)
- Promociones Can Batliu	(264.689,33)	(408.230,95)
b) Otros pasivos financieros	(42.689,73)	(42.689,73)
- Resort España SA	(514,23)	(514,23)
- Resort Chiclana SA	(42.175,50)	(42.175,50)
<b>3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>(920,88)</b>	<b>(920,88)</b>
b) Proveedores a corto plazo	(920,88)	(920,88)

### **22.2) Transacciones entre partes vinculadas**

La sociedad no ha mantenido transacciones significativas con empresas del grupo ni en el ejercicio 2010 ni 2009.

A nivel informativo, se incluye en la presente memoria las operaciones vinculadas con socios significativos en el ejercicio (Sa Nostra y Caja España):

	31/12/2010	31/12/2009
<b>Gastos</b>	<b>2.379.006,08</b>	<b>3.959.811,60</b>
Financieros	2.049.768,51	3.913.444,52
Otros gastos	309.303,21	22.451,32
Arrendamientos	19.934,36	23.915,76
<b>Ingresos</b>	<b>19.360,00</b>	-
Financieros	-	-
Arrendamientos	-	-
Otros ingresos	19.360,00	-
<b>Otras operaciones</b>	<b>30.846.000,00</b>	<b>17.000.000,00</b>
Préstamos recibidos	8.846.000,00	4.000.000,00
Avales recibidos	22.000.000,00	13.000.000,00
Compromisos adquiridos	-	-
<b>Total Operaciones Vinculadas con Socios significativos</b>	<b>33.244.366,08</b>	<b>20.959.811,60</b>

### **22.3) Saldos y Transacciones con Consejo de Administración y Alta Dirección**

Los importes recibidos por el Consejo de Administración durante los ejercicios 2010 y 2009, se detallan a continuación, en euros:

	2010	2009
Honorarios de Presidencia	30.000	30.000
Dietas	-	16.125
	<b>30.000</b>	<b>46.125</b>

### **Otra información referente al Consejo de Administración**

En aplicación del artículo 229.3 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, se informa que el Órgano de Administración de la Sociedad y las personas vinculadas a las que se refiere el artículo 231 de la citada ley, ostentan participaciones en otras sociedades con el mismo, análogo o complementario objeto social, según el siguiente detalle:

**Grupo Onofre Miguel, S.L.**

<b>Sociedad</b>	<b>% Participación</b>
Onofre Desarrollo SCR de Régimen Simplificado, S.A.	Directa 100%. Cargo: Presidente del Consejo de administración y Consejero Delegado
Onofre Gestión S.L.U.	Directa 100%
Onofre Valores, S.L.U.	Directa 100%
Onofre Miguel Construcción, S.L.U.	Indirecta del 100% a través de Onofre Gestión, S.L.U.
Ciudad Jardín Bétera, S.L.	Indirecta del 90% a través de Onofre Valores, S.L.U.
Mibor Urbana, S.L.	Indirecta del 84% a través de Onofre Valores, S.L.U. e indirecta del 1% a través de Onofre Miguel Construcción, S.L.U.
H2Onofre Complejo Alcoi, S.L.	Indirecta del 89% a través de Onofre Valores, S.L.U. e indirecta del 1% a través de Onofre Miguel Construcción, S.L.U.
Altipla, S.L.	Indirecta del 90% a través de Onofre Valores, S.L.U.
Onofre Hospitality, S.L.U.	Indirecta del 100% a través de Onofre Desarrollo, SCR
Nuevo Santa Bárbara, S.A.U.	Indirecta del 100% a través de Onofre Valores, S.L.U.
Parques Empresariales, S.L.	Indirecta del 75% a través de Onofre Valores, S.L.U.
Oropcak, S.L.U.	Indirecta del 100% a través de Onofre Valores, S.L.U.
Espacios para Vivir S.L.U.	Indirecta del 100% a través de Onofre Valores, S.L.U.
Nuevo Campanar, S.A.	Indirecta del 40% a través de Onofre Valores, S.L.U.
Centro Europeo de Desarrollo y Tecnología Aplicadas al Golf, S.L.	Indirecta del 61,92% a través de Onofre Desarrollo, S.C.R. de Régimen Simplificado, S.A.

**Invergestión Sociedad de Inversión y Gestión, S.A.**

<b>Sociedad</b>	<b>% Participación</b>	<b>Actividad</b>	<b>Cargo</b>
Gestión de Inversiones en Alquileres, S.A.	44%	Inmobiliaria	Consejero
Layetana Development Partners, S.A.	5,99%	Inmobiliaria	-
Licasa I, S.A.	12,50% + 1,11% Indir.	Inmobiliaria	Consejero
Lico Inmuebles	8,89% Indir.	Inmobiliaria	-
Cerro del Baile, S.A.	-	Inmobiliaria	Presidente del Consejo
Viproelco, S.A.	-	Inmobiliaria	Consejero
San Marcos Cipsa, S.L.	-	Inmobiliaria	Consejero delegado
Cerquia Urbana, S.L.	20%	Inmobiliaria	Consejero
Cuatro Estaciones Inm Siglo, S.L.	10%	Inmobiliaria	-
Lazora II, S.A.	1%	Inmobiliaria	-
Zaphir Logistic Properties, S.A.	12,12%	Inmobiliaria	Vicepresidente
Gestión e Investigación de activos, S.A.	31,71% 2,82% Indir.	Inmobiliaria	-
Patrimonio Inmob. Empresarial, S.A. (en Concurso)	29,09%	Inmobiliaria	Consejero

**D. Marcos Edelmiro Fernández Fernández representante de Invergestión Sociedad de Inversiones de Gestión, S.A.:**

<b>Sociedad</b>	<b>% Participación</b>	<b>Actividad</b>	<b>Cargo</b>
Inmocaja, S.A.	-	Inmobiliaria	Apoderado
Licasa I, S.A.	-	Inmobiliaria	Representante del Consejo
Zaphir Industrial Properties, S.A.	-	Inmobiliaria	Representante del Vicepresidente

**D. Enrique Fons Donet**

<b>Sociedad</b>	<b>Cargo</b>
Sa Nostra de Renting	Consejero

Asimismo, y de acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, mencionada anteriormente, el se informa de que los miembros del Órgano de Administración no han realizado alguna actividad, por cuenta propia o ajena, con la Sociedad que pueda considerarse ajena al tráfico ordinario o que no se haya realizado en condiciones normales de mercado.

**NOTA 23. OTRA INFORMACIÓN**

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2010 y 2009, distribuido por categorías, es el siguiente:

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Altos directivos	1	1
Personal Administrativo y Comercial	5	5
Personal Auxiliar	5	6
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>12</b>

La distribución del personal de la Sociedad al término de cada ejercicio, por categorías y sexos, es la siguiente:

	2009			2010		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos (no consejeros)	1	-	1	1	-	-
Directivos y técnicos	2	3	5	2	3	-
Personal Auxiliar	1	5	6	1	4	-
<b>Total personal al término del ejercicio</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>11</b>

El importe de los honorarios devengados por los servicios de auditoría de las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010 ha ascendido a 24.000,00 euros (28.000,00 euros el ejercicio anterior).

#### **NOTA 24. INFORMACIÓN SEGMENTADA**

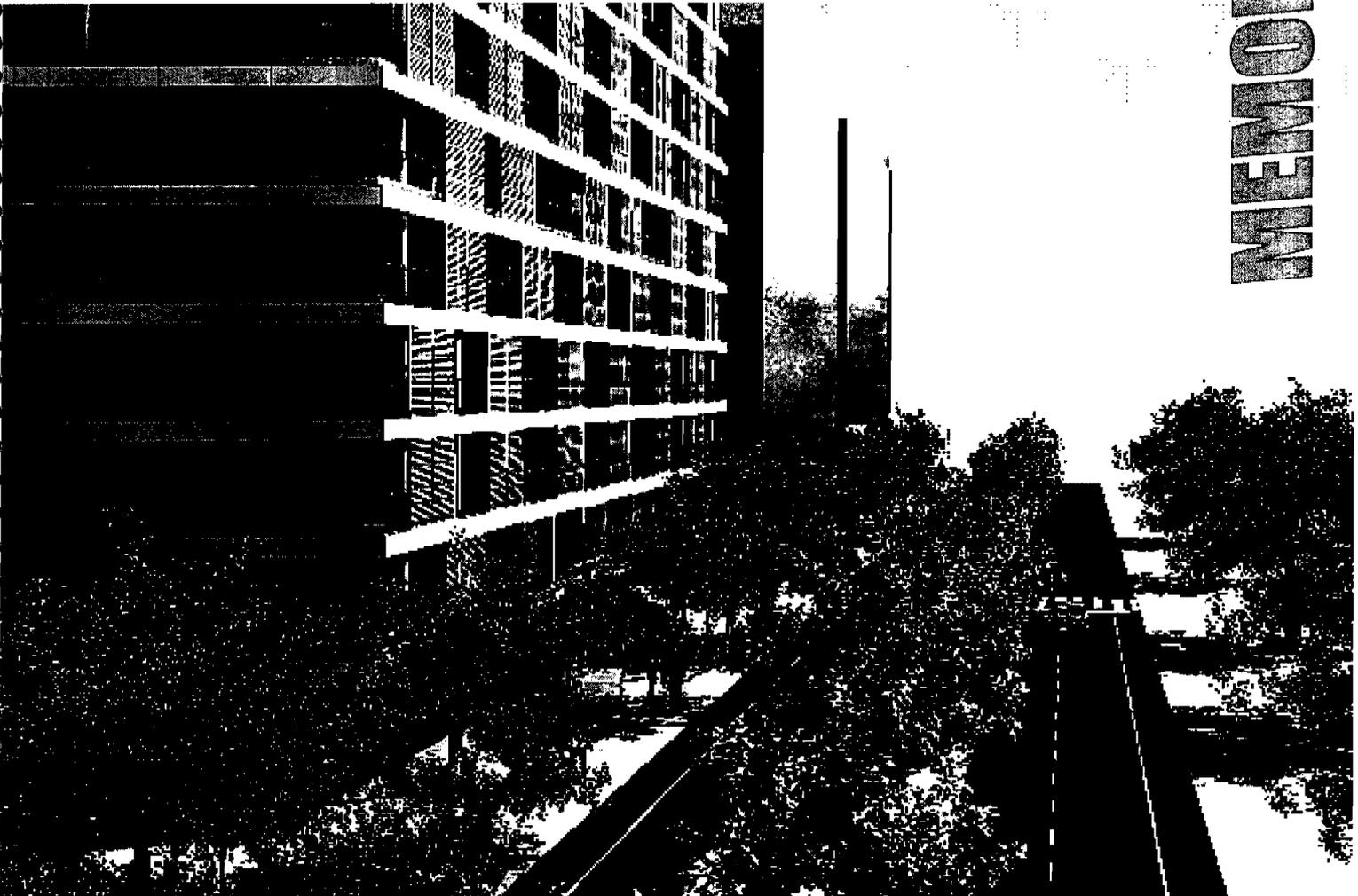
La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad, por categorías y/o segmentos de actividades, se muestra a continuación:

Descripción de la actividad	2010		2009	
	Euros	%	Euros	%
<b>Promoción Inmobiliaria</b>				
Venta de Apartamentos	2.338.000,00	28	350.969,17	100
Venta de Solares	6.017.000,00	72	-	-
Otras	20.814,37	-	-	-
<b>Total</b>	<b>8.375.814,37</b>	<b>100</b>	<b>350.969,17</b>	<b>100,00</b>

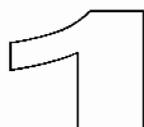


2010

MEMORIA ANUAL







## COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

### **Presidente**

D. Enrique Fons Donet en nombre y representación de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de las Balcares, SA NOSTRA

### **Vocales**

SA NOSTRA Inversiones EFC, SA representado por Doña Pilar Pomar hasta su reciente fallecimiento. En este momento está pendiente de designación.

Grupo Onofre Miguel SL representado por D. Jose Luis de Miguel

Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión SA, representada por D. Marcos Edelmiro Fernández Fernández

### **Secretario Consejero**

D. Rafael Montejo Pérez

# 2

## **Informe de Actividad**

**EJERCICIO 2.010**

### **INTRODUCCIÓN**

La cifra de ingresos consolidada ascendió a 8.375.814,37 euros.

La situación económica general ha provocado que los resultados no hayan sido los esperados inicialmente, debido fundamentalmente, a que las ventas no se han reactivado en la forma prevista. No obstante cabe destacar que a pesar del parón global del sector, la Compañía ha cerrado, durante el ejercicio, las ventas de 3 viviendas en el Vicario II, 6 viviendas del Vicario III y la venta de la parcela H1 del solar ubicado en La Línea de la Concepción, así como la reserva de 3 viviendas del Vicario III que se formalizarán a lo largo del ejercicio 2011.

Por otro lado, y también con motivo de la mencionada situación económica, la Compañía ha optado por la prudencia paralizando las inversiones en nuevos suelos y manteniendo el esfuerzo inversor en la culminación de aquellos proyectos actualmente en curso.

A continuación estructuramos el Informe de Gestión contemplando los siguientes apartados:

## **2.1 ACTIVIDAD INMOBILIARIA**

### **2.1.1 Ventas**

Durante el ejercicio 2.010 las ventas se han reducido considerablemente, debido fundamentalmente a la situación económica.

#### **Vicario fase II (Ojén, Málaga)**

A lo largo del presente ejercicio se ha formalizado la venta de las 3 últimas viviendas de la promoción de la fase II del Vicario.

Queda, por tanto, esta promoción totalmente vendida.

#### **Vicario fase III (Ojén, Málaga)**

A lo largo del presente ejercicio se ha formalizado la venta de 6 viviendas de la promoción de la fase III del Vicario y existen 3 reservas cuyas escrituras se formalizarán en el primer trimestre del 2011.

Quedarían, por tanto, 17 viviendas, pendientes de venta.

#### **La Línea de la Concepción .- Suelo Hotelero**

Se ha formalizado la venta de la parcela H1 del solar hotelero Torrenueva Playa en la Línea de la Concepción, Cádiz.

La venta ha generado un beneficio de 1.653.958,52 de euros

### **2.1.2 Promociones en curso**

#### **2.1.2.1 El Vicario .- OJEN, Málaga.**

Solar ubicado en el termino municipal de Ojen, Málaga,

En esta sierra de Ojén, calificada como reserva de la biosfera de Europa, rodeada de urbanizaciones de



lujo, campos de golf y playas se encuentra el Vicario.

A pocos minutos de Marbella y a 30 minutos del aeropuerto de Málaga. Cuenta con dos piscinas y zona deportiva con paddle.

La fase I de 68 viviendas fue vendida en su totalidad en el 2003

La fase II de 60 viviendas ha sido finalizada en el ejercicio 2.005 y ha sido formalizada su comercialización en este ejercicio.

La fase III de 29 viviendas, finalizada en el 2007, se encuentra en fase de comercialización.(quedan 176 viviendas pendientes de venta)

La fase IV, finalizada las obras en el año 2009 y consistentes en 19 viviendas, con acabados de primera calidad. Está en fase de comercialización.

La fase V, en estudio, constaría de 18 viviendas.

#### **2.1.2.2 Suelo en el PUIG.- Valencia.**

Solar adquirido en el año 2.004 en el término municipal del Puig, Valencia.

En la playa de El Puig, a diez minutos de la ciudad de Valencia, Ayco Grupo Inmobiliario participa en el desarrollo del complejo residencial Golf - Mar, compuesto por viviendas plurifamiliares, zona hotelera y campo de Golf; y todo esto a escasos metros de la playa. La Compañía posee unos 55.000 m2 de suelo para desarrollo residencial. El complejo se encuentra rodeado de amplias zonas ajardinadas, y perfectamente integrado con el futuro campo de Golf de El Puig, gozando además de un entorno envidiable con espacios protegidos por su gran valor ecológico.

Su ubicación tan cercana a Valencia, le otorga un importante valor añadido, pudiendo disfrutar de los grandes equipamientos de la tercera ciudad de España, tales como la Ciudad de las Artes y las Ciencias, el Palau de la Música, etc. así como el disfrute de toda clase de deportes náuticos que gracias al clima privilegiado pueden ser practicados durante todo el año.

La Homologación al Plan General de Ordenación Urbana está aprobado estando actualmente en curso la la aprobación de Proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización

La Compañía posee suelo para construir unas 60 viviendas.

### **2.1.2.3 Villanueva de la Cañada– Madrid.**

Suelo adquirido en el año 2.005 en el término de Villanueva de la Cañada, Madrid. Ayco Grupo Inmobiliario colabora en el desarrollo del Sector I Los Pocillos, en el que posee suelo para la construcción de 114 viviendas unifamiliares, 40 multifamiliares y 27 multifamiliar protegido, así como zona terciaria y comercial.

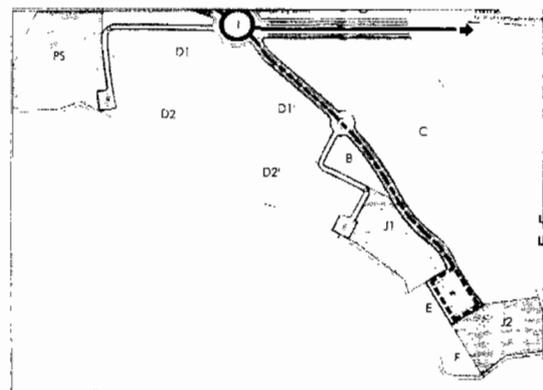
Las Obras de Urbanización del Vial de Ronda, iniciadas en el 2006, han finalizado. El Proyecto de reparcelación ha sido aprobado definitivamente y la Escritura de reparcelación e inscripción de las parcelas resultantes ha sido ya formalizada.

Las obras de urbanización están adjudicadas a Dragados SA, pero las mismas no se iniciarán hasta que se aprecien indicios de mejoría en la economía.



### **2.1.2.4 La Línea de la Concepción.**

Solar adquirido en el año 2.001  
Situado en el término de la Línea de la Concepción, en Cádiz, y a



pocos metros de la urbanización de lujo de la Alcaidesa, se está desarrollando la urbanización de Torrenueva Playa.

Tras la venta en este ejercicio de la parcela H1, la Compañía posee las parcelas H2 y H2' con uso hotelero para unos 12.000 m2 en primera línea de playa.

Las obras de urbanización, las cuales están en su mayor parte realizadas, estando pendiente solamente las obras de jardinería

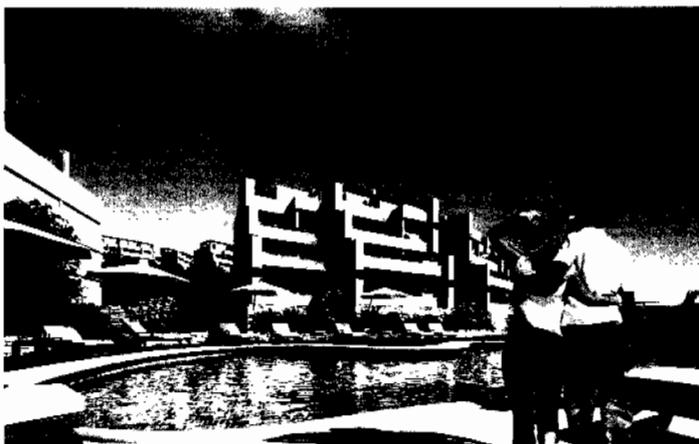
Este suelo está previsto para su venta una vez urbanizado.

#### **2.1.2.5 La Dalena .- Estepona**

Solar adquirido en el ejercicio 2006

DALENA GOLF tiene inmejorables vistas hacia el mar y sobre el campo de golf de Estepona.

En la zona se van a construir hoteles y otros campos de golf, así como otras urbanizaciones de calidad. La zona oeste de Estepona es, sin duda, la de futuro crecimiento de la Costa del Sol occidental.



La promoción consiste en 310 viviendas que se desarrollará en 4 fases independientes.

La primera fase, de 90 viviendas, se inició en el primer trimestre del presente ejercicio, estando actualmente ejecutada en un 92%.

Durante este ejercicio, el exceso de precipitaciones ocurridas en la zona de Estepona, que han ocasionado movimientos de tierra y daños en las obras de urbanización, ya realizadas, así como el abandono de las obras por parte de la

empresa Guadalmansa Instalaciones, que ha obligado a la Compañía a asumir la finalización de los trabajos negociando con nuevos proveedores, ha provocado el retraso en la finalización prevista inicialmente para junio 2010 .

Las fases II y III, para 72 y 48 viviendas respectivamente, poseen licencia de obras y el inicio de las obras se formalizará a medida que se vaya finalizando y comercializando la fase anterior.

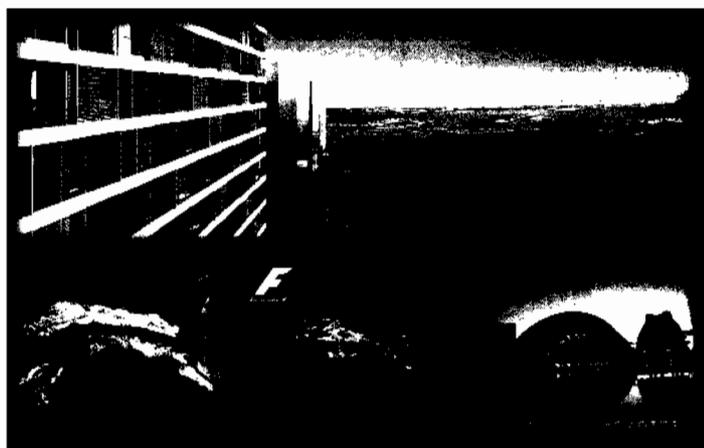
La fase IV, para 100 viviendas adosadas está en fase de realización del proyecto.

#### **2.1.2.6.- Las Moreras (Valencia).**

Solar adquirido en el año 2007.

El suelo se adquiere urbanizado por cuenta del vendedor.

Este solar, situado en la zona de nuevo crecimiento de Valencia, a escasos metros de la ciudad de las Artes y del oceanográfico y en la zona donde se ubica el nuevo circuito urbano de formula 1.



Se ha realizado un proyecto para la construcción de 72 viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios así como un local comercial.

Obras de urbanización totalmente realizadas.

La licencia de obras ha sido concedida en diciembre de este año, por lo que se espera iniciar las obras a lo largo del presente ejercicio.

#### **2.1.3. Reservas de suelo**

##### **2.1.3.1 Ca'n Picafort.**

Terreno situado en la bahía de Alcudia, término municipal de Santa Margalida, al norte de la isla de Mallorca.

El solar, adquirido en el año 1.998, con licencia para la ejecución de un complejo asistencial para la tercera edad, con capacidad para 486 plazas, de las cuales 112 están inicialmente previstas para asistidos.

Durante este ejercicio se ha incoado expediente de anulación de la licencia por lo que la Compañía ha presentado reclamación económica, por importe superior a los 6 millones de euros, contra este hecho.

Suelo previsto para su venta.



#### **2.1.3.2 Bens D'Avall.**

Situado en la Sierra Tramuntana, término municipal de Soller, Mallorca.

Se trata de una urbanización de 25 años de antigüedad poco consolidada.

La Compañía es propietaria de 209.047,95 m<sup>2</sup>.

El nuevo Plan Territorial de la Isla de Mallorca ha desclasificado el suelo dándole la calificación de suelo rústico con la máxima protección (ANEI).

La Sociedad esta tramitando la interposición de un recurso económico administrativo contra esta desclasificación por importe superior a los 800.000 €.

#### **2.1.3.3 La Manga y Los Rando (Málaga)**

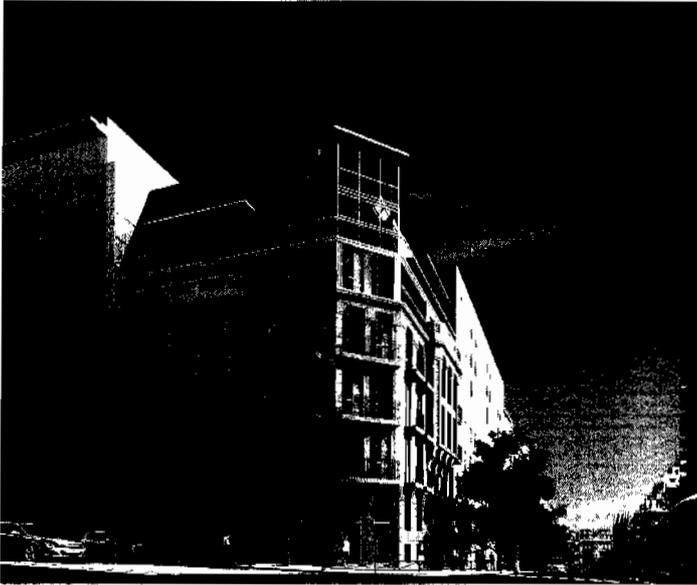
Se trata de dos fincas rústicas en proindiviso con una superficie de 206.362 m<sup>2</sup> y 422.704 m<sup>2</sup> para los Rando y La Manga respectivamente.

En la actualidad se está trabajando para incluir estas parcelas dentro del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Málaga dotándolas de cierta edificabilidad.

## 2.2. Promociones desarrolladas por filiales

### 2.2.1 Altos de Briján SA

#### 2.2.1.1 Velázquez 123, Madrid



La Sociedad Altos de Briján, participada al 100 % por Ayco Grupo Inmobiliario SA, es propietaria de un edificio en el Barrio de Salamanca para rehabilitar.

El edificio fue construido entre los años 1.924 y 1925 destinándose a viviendas en alquiler.

Es de los más antiguos de la manzana y originariamente se proyectó con semisótano y 7 plantas más ático, pero se construyó con tres plantas menos al pensar el promotor que era excesiva la oferta de viviendas en alquiler para la época.

En 1.990 se realizó una primera rehabilitación manteniendo solo las fachadas y construyendo tres plantas de aparcamiento subterráneo y cambiando el uso al de oficinas, vigente hasta el día de hoy.

El proyecto devuelve el uso del edificio al uso residencial original realizando 10 viviendas de lujo y un local comercial.

La obra de rehabilitación está adjudicada, por importe de 3.060.000 €, a Dragados Rehabilitación estando pendiente de contratación.

Se espera que se inicie a lo largo de este ejercicio 2011.

### **2.2.2 Can Batliu SL**

#### **Inca, Mallorca**

Can Batliu SL, sociedad 100 % de Ayco Grupo Inmobiliario SA. Se constituye en diciembre de 2.005 para la adquisición de suelo en Mallorca.

Esta Sociedad adquiere un solar de 9.005 m<sup>2</sup> en el término municipal de Inca, Mallorca.

El suelo, a escasos metros del nuevo Hospital General, se encuentra en su fase inicial de tramitación, contando actualmente con la aprobación del Plan General.

Uso.- Primera residencia

### 2.3.- Resumen del PATRIMONIO AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y GRUPO

Situación	Promoción	Tipología	Superficie de terreno	Uso y destino
<b>Madrid</b>	Velázquez 123	Residencial	2.000 m2	Obra en Curso
	Villanueva de la Cañada	Residencial	135.000 m2	Obra en Curso
<b>Málaga</b>	Vicario III,	Residencial	17 viviendas	Obra terminada
	Vicario IV	Residencial	19 viviendas	Obra terminada
	La Manga y los Randos	Solar	400.000 m2	Reserva de Suelo
	Oficina San Pedro	Oficina	Oficina Málaga	En patrimonio
	La Dalena	Residencial	43.000 m2	Suelo en promoción
<b>Cádiz</b>	La Línea.- suelo hoteleros	Hotelero	12.000 m2	Suelo urbanizado
<b>Valencia</b>	Golf Mar.- El Puig	Residencial	30.895 m2	Suelo para promover
	Las Moreras	Residencial	8300 m2	En promoción
<b>Mallorca</b>	Ben's D'Avall	Residencial	34.075 m2	Reserva de suelo
	Can Picafort	Residencia Señor	232.204 m2	Suelo en venta
	Inca	Residencial	9.005 m2	Solar en tramitación

# 3

## **Información financiera**

### **INFORMACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA**

Para una mejor lectura y claridad de la información publicamos separadamente las cuentas anuales de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. como Sociedad individual y las cuentas anuales del grupo empresarial con la incorporación de sus filiales.

Las filiales, que son objetos de consolidación con Ayco Grupo Inmobiliario S.A., son Altos de Brijan S.A., participada en el 100 % y la Sociedad Can Batliu SL con una participación del 100%, y Promociones y Alojamientos Residenciales SL con un 100 % .

Con respecto al ejercicio anterior, la Sociedad el Encinar de Guadiaro, Sociedad en liquidación, se ha excluido del perímetro de consolidación por no aportar actividad y encontrarse en liquidación.

Los criterios y prácticas contables aplicadas son las previstas en la normativa contable en vigor para las entidades del sector inmobiliario.

### 3.1- INGRESOS

La cifra de negocios en el Balance Individual de la Sociedad, ha sido de 8.375.814,37 euros que corresponden a la venta de viviendas en el Vicario II, Vicario III y parcela H1 de La Línea.

En el Balance Consolidado la cifra de negocios alcanza el importe de 8.375.814,37 euros, por las ventas realizadas por la matriz y las filiales.

A continuación se expone gráficamente la distribución de la cifra de negocios.

<b>Actividad</b>	<b>Balance Individual</b>	<b>Balance Consolidado</b>
Ventas viviendas	2.338.000,00	2.338.00,00
Venta de solares	6.017.000,00	6.017.000,00
Otros	20.814,37	20.814,37
<b>TOTAL</b>	<b>8.375.814,37</b>	<b>8.375.814,37</b>

### **3.2 - INVERSIONES**

Durante este ejercicio se han realizado las inversiones correspondientes al avance de las obras actualmente en marcha en Villanueva de la Cañada y de “La Dalena” en Estepona, Málaga..

Con relación a las filiales se han incorporado las inversiones realizadas por Altos de Briján SA para el edificio Velazquez 123 en Madrid y las inversiones de Can Batliu SL para la promoción de suelo en Inca, Mallorca.

### **3.3 - RESULTADOS**

Ayco Grupo Inmobiliario S.A. ha presentado en este ejercicio un resultado consolidado después de impuestos de (6.091.262,41) euros de pérdidas

Los resultados obtenidos en el Balance individual de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. han dado una pérdida después de impuestos de (5.578.718,47) euros.

### **3.4 - PATRIMONIO NETO (en Balance Consolidado NIIF)**

Los Fondos Propios de la Compañía a 31/12/10 ascienden a 21.077.476,51 euros en el Balance Individual. En el Balance Consolidado, el Patrimonio atribuido a la Dominante antes de la distribución del resultado, asciende a 20.652.674,52 euros.

A 31 de Diciembre la distribución de los fondos propios queda como sigue:

<b>Concepto</b>	<b>Balance individual</b>	<b>Balance Consolidado (NIIF)</b>
Capital suscrito	13.384.852,95	13.384.852,95
Prima de emisión	12.596.569,90	12.596.569,90
Reservas revalorización (NIC 40)		5.238.103,02
Reservas	9.083.970,11	3.845.867,09
Acciones Propias	-20.426,12	-20.426,12
Resultados de ejerc. Anteriores	-7.978.674,60	-7.978.674,60
Resultado del ejercicio	-5.578.718,47	-6.091.262,41
Ganancias acumuladas		
Ajustes cambio de valor	-410.100,26	-410.100,26
<b>TOTAL</b>	<b>21.077.473,51</b>	<b>20.652.674,52</b>

### 3.5 - PARTICIPACIÓN EN FILIALES

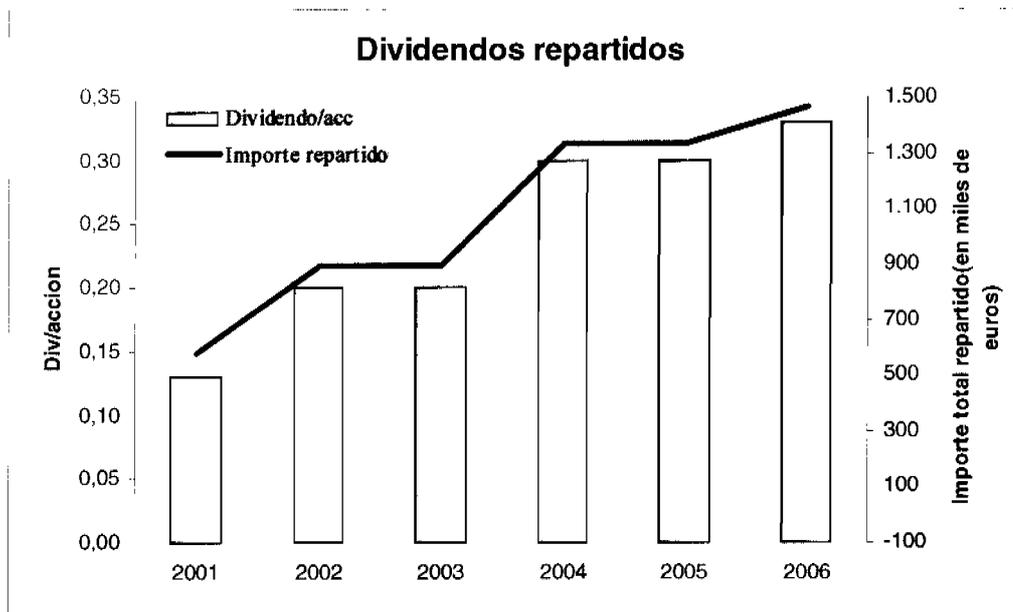
El siguiente cuadro detalla las participaciones financieras a 31 de Diciembre en las Sociedades consolidadas.

<b>Inversión</b>	<b>%</b>	<b>Euros</b>
Altos de Brijan S.A.	100,0%	4.060.101,21
Promociones y Alojamiento Resid	100,0%	1.543.475,77
Can Batliu SL	100,0%	2.200.000,00

# 4

## Política

Dado el resultado del ejercicio, y la coyuntura inmobiliaria, no procede distribuir dividendos en este ejercicio.



	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Dividendo/acc	0,13	0,20	0,20	0,30	0,30	0,33
Importe repartido	578	889	889	1.334	1.334	1.467

# 5

## **Política Gestión de Riesgos**

Los principios básicos definidos por el grupo para el establecimiento de una política de gestión de riesgos son los siguientes:

1. Cumplir las normas de Buen Gobierno Corporativo
2. Evaluación constante de los riesgos y factores que influye en el sector de la promoción inmobiliaria y arrendamiento de oficinas, ámbitos de nuestra actividad.

Para la Compañía y el grupo los riesgos considerados mas relevantes son aquellos que pudieran afectar a la consecución de los objetivos de nuestra estrategia.

### Riesgos de Mercado.

La creación de la reserva de suelo, para su posterior promoción, es planificada de forma que las oscilaciones del mercado, tengan el mínimo impacto en nuestra estrategia.

### Riesgo de tipos de interés.

El objetivo de gestión de los tipos de interés es buscar el equilibrio en la deuda financiera de forma que suponga el menor coste para la cuenta de resultados.

La Compañía ha suscrito pólizas de garantía de tipo de interés para algunos préstamos.

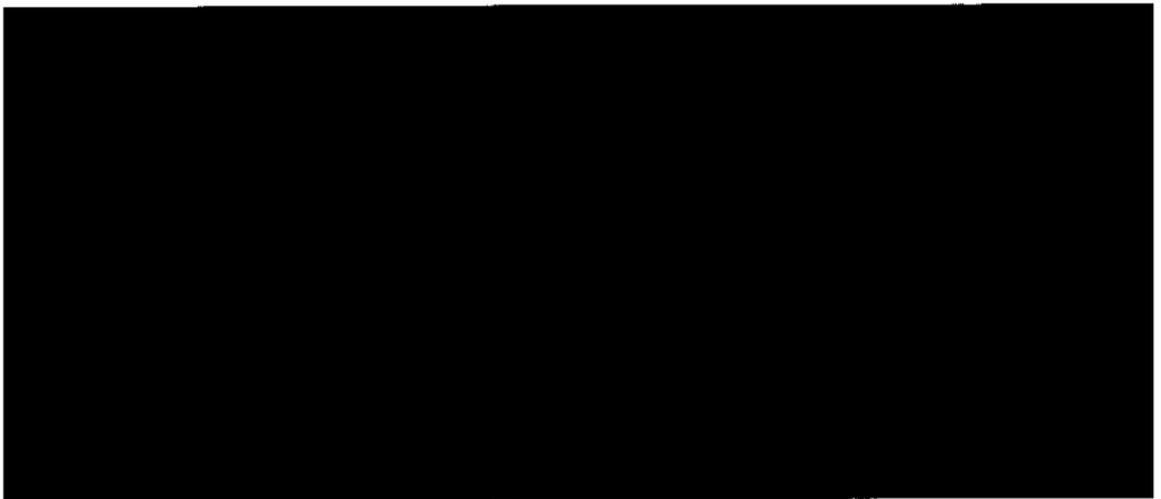
### Riesgo de crédito.

El grupo no tiene riesgo de crédito pues la entrega de la posesión de los inmuebles vendidos está supeditado al pago del precio total, y en caso de aplazamiento, éste siempre está avalado por entidades financieras.

Riesgo de liquidez.

Con el fin de que la Compañía pueda hacer frente a los pagos previstos para los próximos 5 ejercicios, se está trabajando en un Plan de negocio dirigido a generar la liquidez necesaria que hacer frente a los pagos.

Con esta planificación se busca garantizar y recuperar la realización de resultados y la generación de los fondos necesarios para generar la liquidez suficiente que garantice el funcionamiento normal de la Compañía.



## **Situación bursátil**

### **MERCADO DE CAPITALES E INFORMACIÓN BURSÁTIL**

El capital social de la compañía, a 31 de diciembre de 2.010 es de 13.384.852,95 euros representado por 4.446.795 acciones, de valor nominal de 3,01 euros cada uno, que cotiza en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao.

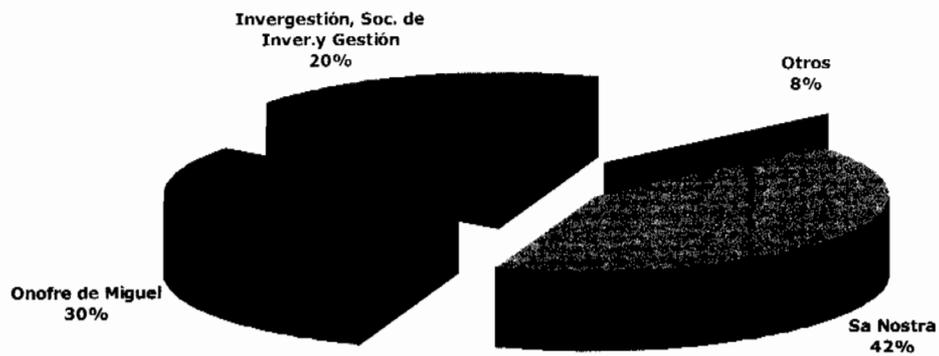
Durante el ejercicio 2010 la cotización de la acción de Ayco Grupo Inmobiliario quedó establecido en 9,15 €/acc.

Los títulos de la Compañía cotizan en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao.

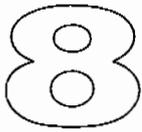


## Accionariado

### Composición del Accionariado



Durante el ejercicio 2.010 no se han producido cambios en el accionariado de referencia de la Compañía:



## **Situación Jurídica**

El contencioso que mantenía la Sociedad en el procedimiento judicial promovido por terceras personas contra los antiguos gestores de la misma, ha finalizado con la total denegación de las pretensiones de la demanda y la absolución total de todos los demandados. Asimismo se ha condenado en costas al demandante por lo que existiría una compensación dado que el resultado del pleito podría implicar subsidiariamente a la Sociedad.

Durante este ejercicio también ha sido rechazado el recurso de casación interpuesto por el demandante por lo que la sentencia absolutoria ha adquirido firmeza.

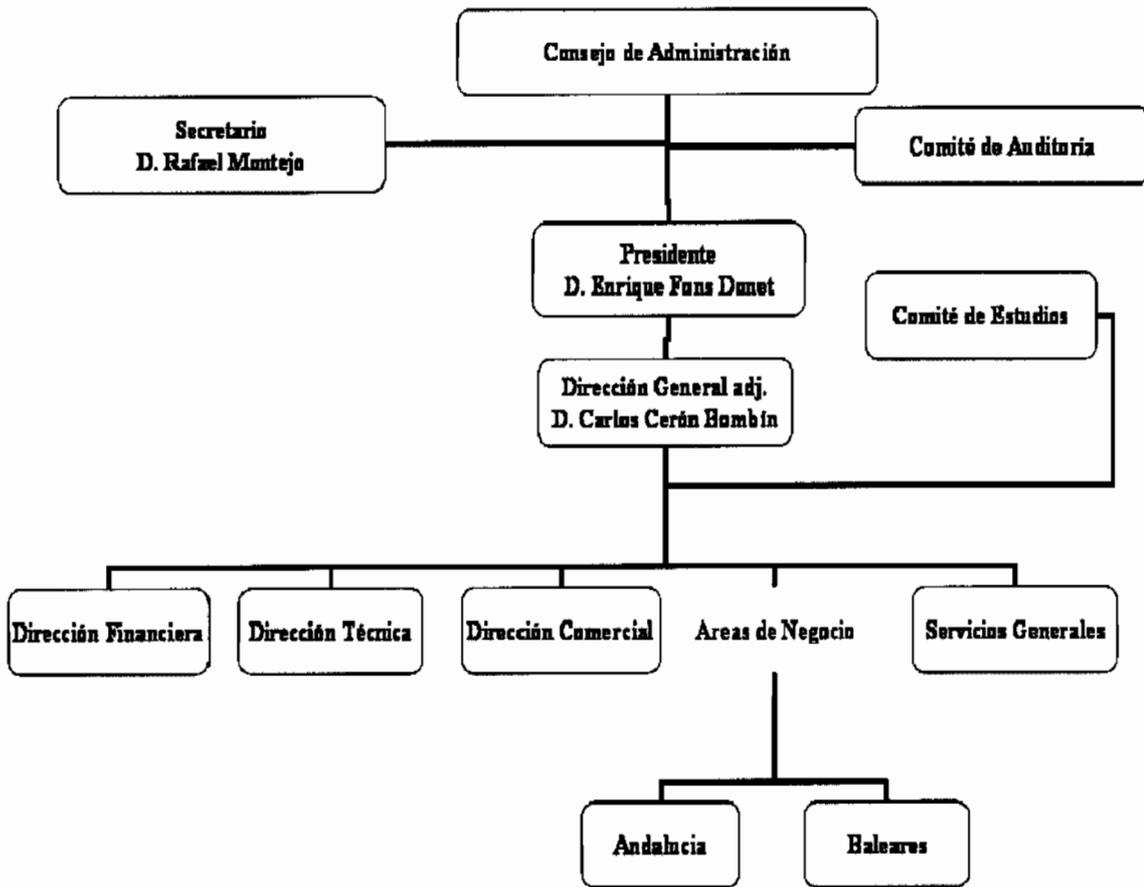
En el primer trimestre del 2011 se cobrarán el importe de las costas que ha quedado fijado en 160.000 €

Asimismo, durante el año 2011 se han iniciado un contencioso contra la administración por la desclasificación del suelo correspondiente al proyecto de Bens D'Avall por el que se solicita una indemnización económica de 8,2 millones de euros; También se ha entablado reclamación por la desclasificación de Can Picafort por la que se reclaman 6,7 millones de euros en concepto de indemnización por los gastos incurridos.

También, durante este ejercicio se ha iniciado una reclamación por parte de Guadalmanza Instalaciones por la que se solicita el reembolso de las cantidades retenidas por las obras del Vicario IV y de La Dalena, a lo cual la Compañía ha contestado reclamando a esta sociedad indemnizaciones por el abandono de la obra de La Dalena y por los daños que éste abandono ha causado en las instalaciones

Por otro lado, también durante el ejercicio 2011 se ha recibido reclamación por parte de PRYGESA solicitando la resolución del contrato de compraventa sobre las parcelas para viviendas VPO de Villanueva de la Cañada a lo cual la Compañía ha contestado poniendo a su disposición las parcelas objeto de esa compraventa.

# 9 Organización y Personal



## ORGANIZACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

Durante este ejercicio se ha mantenido el número reducido de personas en plantilla.

La evolución de la plantilla en el ejercicio 2.010 ha quedado fijada, en el consolidado, según el siguiente esquema:

<b>Personal</b>	<b>Madrid</b>	<b>Baleares</b>	<b>Andalucía</b>	<b>Total</b>
Directivo	1	1		2
Administrativos	4	1	1	6
Comercial	1		1	2
Técnicos	1			1
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>11</b>

Adicionalmente, Ayco Grupo Inmobiliario S.A. colabora para proyectos puntuales con profesionales externos.

# 10 Otros hechos relevantes

Durante el ejercicio 2010 se han producido los siguientes hechos relevantes:

- Se produce un cambio del representante del Consejero Onofre de miguel SI., procediendo a incorporarse como Representante de esa Sociedad D. Jose Luis de Miguel en sustitución de D. Francisco Carbonell.
- Con posterioridad al cierre del ejercicio se ha llegado a un acuerdo de cobro de las costas correspondientes al contencioso presentado contra los antiguos gestores de la Sociedad, quedando por tanto la sentencia absolutoria como firme.
- Durante el siguiente ejercicio 2011 se ha mantenido la política de reducción de gastos generales y de personal; Así se ha materializado con los empleados una propuesta de reducción de sueldos y de jornada del 30% así como la eliminación de dos puestos de trabajo de las delegaciones. También se ha trasladado la sede de la Compañía a un edificio propiedad de la misma con el objetivo de reducir el gasto en arrendamientos y se han cancelado o reducido los honorarios de asesoramiento externo.
- La Hacienda Pública ha procedido a anular el acuerdo de aplazamiento en el pago del IVA causado por el incumplimiento en los pagos por el que reclama el pago de la totalidad de la deuda

# 11 Previsiones Futuras

El Consejo de Administración es consciente de la difícil situación por la que atraviesa la compañía, que no es sino un reflejo de la también difícil situación en la que se encuentra el sector. Por ello, se han intentado adoptar todo tipo de medidas para paliar la situación, lo que se ha logrado de manera transitoria pero lamentablemente no definitiva. En estos momentos, los accionistas de referencia están debatiendo posibles vías para garantizar la viabilidad de la compañía, esperándose que a no mucho tardar vean la luz iniciativas en este sentido.

En ese sentido, la Compañía ha encargado a un despacho independiente el diseño y puesta en marcha de un nuevo Plan de Negocio para los próximos tres años que doten a la Compañía de viabilidad y de generación de ingresos recurrentes que garanticen la viabilidad y estabilidad financiera necesaria para proseguir su actividad futura.

## FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

Con fecha 18 de octubre de 2011 el Consejo de Administración de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.** ha reformulado las Cuentas Anuales así como el informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010.

Madrid, 18 de octubre de 2011  
El Consejo de Administración

Caixa de Balears (Sa Nostra)  
Representada por:  
D. Enrique Fons Donet  
Presidente

Grupo Onofre Miguel, S.L.  
Representada por:  
D. José Luis Miguel Belenguer  
Consejero

Invergestión  
Representada por:  
D. Marcos Edelmiro Fernández Fernández  
Consejero

D. Rafael Montejo Pérez  
Secretario Consejero

## DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO ANUAL

Los miembros del Consejo de Administración de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., declaran, hasta donde alcanza su conocimiento, que las cuentas anuales individuales de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, esta de flujos de efectivo, Memoria e informe de Gestión) así como de las Consolidadas con sus sociedades dependientes (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y Memoria e informe de Gestión) correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2.010, reformuladas por el Consejo de Administración en su reunión de 18 de octubre de 2011 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, y que los informes de gestión complementarios de las cuentas anuales individuales y consolidadas incluyen un análisis fiel de la evolución y resultados empresariales y de la oposición de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. y de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Madrid a 18 de octubre de 2011

El Consejo de Administración

En virtud de lo dispuesto en el artículo 116 bis de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, a continuación se presente al siguiente información relativa a Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. (en adelante, la "Sociedad")

- a) **La estructura del 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 representa.**

De conformidad con lo dispuesto en el Título II, artículos 5 y 6, de los Estatutos Sociales, el capital social de la Sociedad asciende a TRECE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO (13.384.852,95 €) representado por CUATRO MILLONES CUATROCIENTAS CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO (4.446.795) acciones de TRES EUROS CON UN CÉNTIMO DE EURO (3,01 €) de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del uno (1) al cuatro millones cuatrocientos cuarenta y seis mil setecientos noventa y cinco (4.446.795), ambos inclusive, pertenecientes a una única clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas. Las acciones están representadas mediante anotaciones en cuenta. La acción confiere a su legítimo titular la condición de socio y le atribuye los derechos reconocidos por las Leyes y los Estatutos Sociales.

- b) **Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores.**

No existen restricciones estatutarias a la transmisibilidad de los valores representativos del capital social, por cuanto dispone el artículo 8 de los Estatutos Sociales que las acciones son transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho, a partir del momento en que la sociedad haya sido inscrita en el Registro Mercantil, o en su caso desde que se inscriba el acuerdo de aumento de capital social.

- c) **Las participaciones significativas en el capital, directas o indirectas.**

A 31 de diciembre de 2010, la Sociedad no tenía noticia de la existencia en su capital social de participación significativa alguna a excepción de las ostentadas por los siguientes accionistas:

- a. CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES, quien a dicha fecha poseía una participación significativa directa del 41,704% del capital social de la Sociedad.
- b. INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A., quien a dicha fecha poseía una participación significativa directa del 20,000% del capital social de la Sociedad

Handwritten signatures and initials on the right side of the page. There are three distinct marks: a signature at the top, a large checkmark-like mark in the middle, and another signature at the bottom.

- c. GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L., quien a dicha fecha poseía una participación significativa directa del 29,994% del capital social de la Sociedad.

**d) Cualquier restricción al derecho de voto.**

No existen restricciones al derecho de voto como tal. Sin embargo, sí existen restricciones para la asistencia a la Junta General, ya que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de los Estatutos Sociales, para asistir a la Junta General será preciso que el accionista sea titular de al menos 50 acciones. Los poseedores de menos de 50 acciones podrán agruparse a nombre de uno de ellos para la asistencia a las Juntas.

**e) Los pactos parasociales.**

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de pactos parasociales.

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

**a. Nombramiento y sustitución de los miembros del Consejo de Administración.**

Nombramiento: Según lo dispuesto en el Reglamento Interno del Consejo de Administración, los Consejeros serán designados por la Junta General o, con carácter provisional, por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas y los Estatutos Sociales.

Las propuestas de nombramiento de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y los acuerdos de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán ser respetuosos con lo dispuesto en el Reglamento Interno del Consejo de Administración.

Cualidades: El Consejo de Administración procurará, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, que la elección de los candidatos recaiga sobre personas de reconocida competencia y experiencia.

Duración: Los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de cinco (5) años, pudiendo ser reelegidos.

Los Consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de reunión de la primera Junta General.

Dimisión y cese: Los Consejeros cesarán en el cargo, cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados o cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente.

Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- (i) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- (ii) Cuando por causa de delito doloso se haya dictado contra ellos un auto de procesamiento firme en un proceso ordinario por delitos graves o una sentencia condenatoria en un proceso abreviado.
- (iii) Cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados. Los miembros de los Comités que pudieran existir cesarán, en todo caso, cuando lo hagan en su condición de consejero.

**b. Modificación de los Estatutos Sociales.**

Los quórum de constitución no se separan de lo previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA): Para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria, pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la disminución del capital, la transformación, fusión, escisión o disolución de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos sociales, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento (50%,) del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento (25%) de dicho capital.

Por otro lado, según dispone el Reglamento Interno del Consejo de Administración, deberá someterse a la aprobación previa del Consejo de Administración de la Compañía cualquier propuesta de modificación de los Estatutos Sociales.

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

D. Enrique Fons Donet, representante del miembro del Consejo de Administración, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de las Baleares e Invergestión, y D. Marcos-Edelmiro Fernández Fernández, representante del miembro del Consejo de Administración, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A., ostentan ciertas facultades de representación y administración.



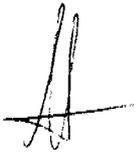
Por otro lado, la Junta General, en su reunión de 26 de mayo de 2010, de conformidad con lo establecido en los artículos 75 y siguientes y disposición adicional primera, apartado 2, de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, acordó autorizar por un plazo de 18 meses la adquisición derivativa, en cualquier momento y cuantas veces lo considere oportuno, por parte de la Sociedad (bien directamente, bien a través de cualesquiera sociedades filiales de las que ésta sea sociedad dominante) de acciones propias que no superen el 5% del capital social, totalmente desembolsadas, por compraventa o por cualquier otro título jurídico oneroso.

- 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.**

No existen 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.

- i) Los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan 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.**

No existen acuerdos entre la Sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que contengan cláusulas de blindaje a su favor.



**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**

**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO**

# INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

## SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

### DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2010

C.I.F.: A-28004240

Denominación social: AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

## MODELO DE INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que para su cumplimentación figuran al final del presente informe.

### A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital Social (euros)	Número de acciones	Número de derechos de voto
08/07/1991	13.384.852,00	4.446.795	4.446.795

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

NO

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
--	-------------------------------------	---	--------------------------------------

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES	1.854.497	0	41,704
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	1.333.773	0	29,994
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	889.359	0	20,000

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	91,698
--	--------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

NO

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

NO

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

NO

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
1.240	0	0,028

(\*) A través de:

Total	0
-------	---

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo (miles de euros)	0
---	---

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 26 de mayo de 2010 acordó autorizar la adquisición derivativa, en cualquier momento y cuantas veces lo considere oportuno, por parte de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. (bien directamente, bien a través de cualesquiera sociedades filiales de las que ésta sea sociedad dominante) de acciones propias que no superen el 5% del capital social, totalmente desembolsadas, por compraventa o por cualquier otro título jurídico oneroso.

El precio o contraprestación de adquisición mínimo será el equivalente al valor nominal de las acciones propias adquiridas, y el

precio o contraprestación de adquisición máximo será el equivalente al valor de cotización de las acciones propias adquiridas en un mercado secundario oficial en el momento de la adquisición.

Dicha autorización se concede por un plazo de 5 años a contar desde la fecha de celebración de la presente Junta, y está expresamente sujeta a la limitación de que en ningún momento el valor nominal de las acciones propias adquiridas en uso de esta autorización, sumando al de las que ya posea AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. y cualesquiera de sus sociedades filiales dominadas, pueda exceder del 5% del capital social de aquélla en el momento de la adquisición.

Asimismo, la Junta General acordó facultar al Consejo de Administración, en los más amplios términos, para el ejercicio de la autorización objeto de este acuerdo y para llevar a cabo el resto de las previsiones contenidas en éste, pudiendo dichas facultades ser delegadas por el Consejo de Administración a favor de persona a la que el Consejo de Administración apodere expresamente al efecto.

A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social. Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

NO

<b>Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal</b>	0
--	---

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

NO

<b>Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria</b>	0
--	---

<b>Descripción de las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto</b>
---

Para asistir a la Junta General, es preciso que el accionista sea titular de al menos 50 acciones. Los poseedores de menos de 50 acciones podrán agruparse a nombre de uno de ellos para la asistencia a la Junta.
--

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

NO

A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

NO

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

## B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

### B.1 Consejo de Administración

B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:

Número máximo de consejeros	20
Número mínimo de consejeros	3

B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES	ENRIQUE FONS DONET	PRESIDENTE	21/08/2002	20/06/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	JOSE LUIS MIGUEL BELENGUER	CONSEJERO	06/07/2005	25/05/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	MARCOS EDELMIRO FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ	CONSEJERO	14/06/2006	14/06/2006	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.	MARIA DEL PILAR POMAR SANCHO	CONSEJERO	12/05/2004	17/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON RAFAEL MONTEJO PEREZ	--	SECRETARIO CONSEJERO	12/05/2004	17/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	5
----------------------------	---

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES		CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	COMITÉ DE AUDITORÍA	GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.		INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.
SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.	COMITÉ DE AUDITORÍA	SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.

Número total de consejeros dominicales	4
% total del Consejo	80,000

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento
DON RAFAEL MONTEJO PEREZ	--

Número total de otros consejeros externos	1
---	---

% total del consejo	20,000
---------------------	--------

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital.

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido.

NO

B.1.5 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

NO

B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

B.1.7 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

B.1.8 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

B.1.9 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

NO

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

La política de inversiones y financiación	SI
La definición de la estructura del grupo de sociedades	SI
La política de gobierno corporativo	SI
La política de responsabilidad social corporativa	SI
El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	SI
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	SI
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	SI
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	SI

B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:

a) En la sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	30
Retribucion Variable	0
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

<b>Total</b>	<b>30</b>
--------------	-----------

<b>Otros Beneficios</b>	<b>Datos en miles de</b>
-------------------------	--------------------------

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantias constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

b) Por la pertenencia de los consejeros de la sociedad a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de sociedades del grupo:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	0
Retribucion Variable	0
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

<b>Total</b>	0
--------------	---

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantias constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

c) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	0	0
Externos Dominicales	30	0
Externos Independientes	0	0
Otros Externos	0	0
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>0</b>

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	30
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	0,1

B.1.12 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
DON CARLOS CERON BOMBIN	DIRECTOR GENERAL ADJUNTO

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	67
---	----

B.1.13 Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

Número de beneficiarios	0
-------------------------	---

	Consejo de Administración	Junta General

Órgano que autoriza las cláusulas	NO	NO
-----------------------------------	----	----

¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?	NO
---	----

B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

<b>Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias</b>
<p>La Junta General Ordinaria podrá establecer la forma y cuantía de remuneración de los administradores, dentro de los límites establecidos en la Ley.</p> <p>La remuneración de los administradores consistirá en una participación en los beneficios líquidos con una cuantía máxima del 10% de los mismos, debiéndose cumplir las prioridades señaladas por el artículo 130 y concordantes de la Ley de Sociedades Anónimas.</p> <p>Con independencia de ello los Administradores percibirán una dieta de asistencia a sesión de Junta o Consejo, cuya cuantía será fijada anualmente por la Junta General.</p> <p>Si alguno de los Administradores prestase a la Sociedad servicios ejecutivos por cargos para los que hubiere sido nombrado, como Gerente, Director o Consejero Delegado, o por trabajos profesionales o de cualquier otra índole que en la misma realice, la remuneración que por este concepto reciba lo será en función del trabajo que desarrolle con independencia de lo que deba percibir como administrador.</p> <p>(Artículo 23 de los Estatutos Sociales)</p>

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones.

<b>A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.</b>	SI
<b>La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.</b>	SI

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

SI

<b>Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen</b>	SI
<b>Conceptos retributivos de carácter variable</b>	SI

<b>Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente.</b>	SI
<b>Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos</b>	SI

B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

NO

<b>¿Ha utilizado asesoramiento externo?</b>	
---	--

<b>Identidad de los consultores externos</b>
--

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

B.1.18 Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

NO

B.1.19 Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Los Consejeros serán designados por la Junta General o, con carácter provisional, por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas y los Estatutos Sociales.

Las propuestas de nombramiento de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y los acuerdos de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán ser respetuosos con lo dispuesto en el presente Reglamento.

El Consejo de Administración procurará, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, que la elección de los candidatos

recaiga sobre personas de reconocida competencia y experiencia.

(Art. 16 del Reglamento Interno del Consejo de Administración)

Los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de cinco (5) años, pudiendo ser reelegidos. Los Consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de reunión de la primera Junta General.

(Art. 17 del Reglamento Interno del Consejo de Administración)

Los Consejeros cesarán en el cargo, cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados o cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente.

(Art. 18 del Reglamento Interno del Consejo de Administración)

B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- (i) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- (ii) Cuando por causa de delito doloso se haya dictado contra ellos un auto de procesamiento firme en un proceso ordinario por delitos graves o una sentencia condenatoria en un proceso abreviado.
- (iii) Cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados.

Los miembros de los Comités que pudieran existir cesarán, en todo caso, cuando lo hagan en su condición de Consejero.

(Art. 18 del Reglamento Interno del Consejo de Administración)

B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

NO

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

NO

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

SI

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

**Descripción del acuerdo :**

Delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en la Comisión Ejecutiva o en los Consejeros Delegados y la designación de los administradores que hayan de ocupar tales cargos.

Quórum	%
El Consejo se considerará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de los miembros.	51,00

Tipo de mayoría	%
Dos terceras partes de los componentes del Consejo.	0

**Descripción del acuerdo :**

Todo tipo de acuerdo, excepto, la delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en la Comisión Ejecutiva o en los Consejeros Delegados y la designación de los administradores que hayan de ocupar tales cargos.

Quórum	%
El Consejo se considerará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de los miembros.	51,00

Tipo de mayoría	%
Mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes a la sesión, decidiendo en caso de empate el voto de calidad de quien fuera Presidente.	0

B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

NO

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

SI

Materias en las que existe voto de calidad
El Presidente tiene voto de calidad en caso de empate en el resultado de la votación de cualquier acuerdo sometido a aprobación por parte del Consejo de Administración.

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

NO

Edad límite presidente	Edad límite consejero delegado	Edad límite consejero
0	0	0

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

NO

Número máximo de años de mandato	0
----------------------------------	---

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación

Explicación de los motivos y de las iniciativas
Con excepción del Secretario del Consejo de Administración, el resto de miembros del Consejo son personas jurídicas. Sin embargo, un 20 % de los Consejeros personas jurídicas tiene designado como representante persona física en la Sociedad a una mujer.

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

NO

Señale los principales procedimientos

B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

Cada Consejero podrá conferir su representación a otro Consejero, sin que esté limitado el número de representaciones que cada uno puede ostentar para la asistencia al Consejo. La representación de los Consejeros ausentes podrá conferirse por cualquier medio escrito, siendo válido el telegrama, el correo electrónico o el telefax dirigido a la Presidencia. Cada Consejero presente o debidamente representado dispondrá de un voto.

B.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su Presidente:

Número de reuniones del consejo	10
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada	0
Número de reuniones del comité de auditoría	0
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	0
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	0
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	0

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	1
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	1,000

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

NO

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

El Comité de Auditoría tiene la facultad, entre otras, de

- supervisar los servicios de auditoría interna.
- conocer el proceso de información financiera y de los sistemas internos de control
- mantener las relaciones con el Auditor de Cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éste, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como mantener con el Auditor de Cuentas aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

B.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

SI

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

<b>Procedimiento de nombramiento y cese</b>
No existe un procedimiento específico de nombramiento y cese del Secretario distinto al del resto de Consejeros.

¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento?	NO
¿La Comisión de Nombramientos informa del cese?	NO
¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	NO
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	NO

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

SI

B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

El Comité de Auditoría tiene entre sus funciones la de proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General, la designación del Auditor de Cuentas al que se refiere el artículo 204 de la Ley de Sociedades Anónimas, supervisar los servicios de auditoría interna, conocer el proceso de información financiera y de los sistemas internos de control así como mantener las relaciones con el Auditor de Cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de este, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, además de mantener con el Auditor de Cuentas aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

(Art. 21 del Reglamento Interno del Consejo de Administración)

B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

NO

Auditor saliente	Auditor entrante

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

NO

B.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

NO

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	0	0	0
Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en%)	0,000	0,000	0,000

B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

NO

B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	8	8

	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	0,1	0,1

B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	NUEVO SANTA BARBARA, S.A.	100,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ONOFRE DESARROLLO, S.C.R, DE REGIMEN SIMPLIFICADO, S.A.	100,000	Presidente del Consejo de administración y Consejero Delegado
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ONOFRE MIGUEL CONSTRUCCIÓN, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ALTIPLA, S.L.	90,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ONOFRE VALORES, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ONOFRE GESTIÓN, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	PARQUES EMPRESARIALES, S.L.	75,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	OROPEAK, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ESPACIOS PARA VIVIR, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	CIUDAD JARDIN BETERA, S.L.	90,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	MIBOR URBANA, S.L.	85,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	H2ONOFRE COMPLEJO ALCOY, S.L.	90,000	NO EJERCE

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
			CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ONOFRE HOSPITALITY, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	NUEVO CAMPANAR, S.A.	40,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	CENTRO EUROPEO DE DESARROLLO Y TECNOLOGÍA APLICADAS AL GOLF, S.L.	61,920	NO EJERCE CARGO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	LAYETANA DEVELOPMENT PARTNERS	5,990	NO EJERCE CARGO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	LICO INMUEBLES, S.A.	8,890	NO EJERCE CARGO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	LICASA 1, S.A.	13,610	CONSEJERO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	GESTIÓN E INVESTIGACIÓN DE ACTIVOS, S.A.	34,530	NO EJERCE CARGO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	PATIMONIO INMOBILIARIO EMPRESARIAL, S.A. EN LIQUIDACIÓN	29,090	NO EJERCE CARGO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	GESTION DE INVERSIONES EN ALQUILERES, S.A.	44,000	CONSEJERO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	CERRO DEL BAILE, S.A.	0,000	PRESIDENTE DEL CONSJEJO DE ADMINISTRACIÓN
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	VIPROELCO, S.A.	0,000	CONSEJERO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	LAZORA II, S.A.	1,000	NO EJERCE CARGO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	ZAPHIR LOGISTIC PROPERTIES, S.A.	12,120	VIEPRESIDENT E DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	CUATRO ESTACIONES INM SIGLO XXI,	10,000	NO EJERCE CARGO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	CERQUIA URBANIA, S.L.	20,000	CONSEJERO

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	SAN MARCOS CIPSA, S.L.	0,000	CONSEJERO DELEGADO

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

SI

Detalle del procedimiento
<p>Cada Consejero podrá recabar, con las más amplias facultades, la información y asesoramiento que precise sobre cualquier aspecto de la Compañía, siempre que así lo exija el desempeño de sus funciones. El derecho de información se extiende a las sociedades filiales, sean nacionales o extranjeras y se canalizará a través del Presidente del Consejo de Administración, quien atenderá las solicitudes del Consejero, facilitándole directamente la información, ofreciéndole los interlocutores apropiados o arbitrando cuantas medidas sean necesarias para el examen solicitado.</p> <p>El Presidente del Consejo de Administración podrá restringir excepcionalmente y de manera temporal el acceso a informaciones determinadas, dando cuenta de esta decisión al Consejo de Administración.</p>

B.1.42 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

SI

Detalle del procedimiento
<p>Con anterioridad suficiente a la celebración de la reunión, se envía a cada Consejero la documentación necesaria para preparar la misma.</p>

B.1.43 Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

SI

Explique las reglas
<p>En cumplimiento de las modificaciones normativas introducidas por la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, en las materias relativas, fundamentalmente, al tratamiento de la Información Relevante e Información Privilegiada de los mercados de valores, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó en reunión del 10 de marzo de 2004 el Reglamento Interno de Conducta en el que se regulan las obligaciones referidas en el presente apartado.</p>

B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

NO

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

NO

Decisión tomada	Explicación razonada

## B.2 Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

### COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.	PRESIDENTE	DOMINICAL
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	VOCAL	DOMINICAL
DON RAFAEL MONTEJO PEREZ	SECRETARIO-VOCAL	OTRO EXTERNO

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

<b>Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables</b>	SI
<b>Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente</b>	SI
<b>Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta</b>	SI

<b>dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes</b>	
<b>Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa</b>	SI
<b>Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación</b>	SI
<b>Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones</b>	SI
<b>Asegurar la independencia del auditor externo</b>	SI
<b>En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren</b>	SI

B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

**Denominación comisión**

COMITÉ DE AUDITORÍA

**Breve descripción**

Formada por un mínimo de tres y un máximo de cinco Consejeros nombrados por el Consejo de Administración que cesarán en el cargo cuando lo hagan en su condición de Consejeros o cuando así lo acuerde el Consejo de Administración.

La mayoría de los integrantes de la Comisión de Auditoría deben ser Consejeros no ejecutivos, entendiéndose como tales los administradores que no desempeñen responsabilidades de gestión dentro de la Sociedad y limiten su actividad a las funciones de supervisión y decisión colegiada propias de los Consejeros.

El Presidente de la Comisión de Auditoría será elegido por el Consejo de Administración de entre los Consejeros no ejecutivos a los que se refiere el párrafo anterior y deberá ser sustituido cada cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de un año desde su cese. La Comisión de Auditoría contará asimismo con un Secretario, cargo que ostentará el Secretario del Consejo de Administración, que extenderá actas de las sesiones del Comité en los términos previstos para el Consejo de Administración.

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

**Denominación comisión**

COMITÉ DE AUDITORÍA

**Breve descripción**

Las competencias de la Comisión de Auditoría serán, como mínimo:

I. Informar, a través de su Presidente y/o su Secretario, en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.

II. Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General, la designación del Auditor de Cuentas al que se refiere el artículo 204 de la Ley de Sociedades Anónimas.

III. Supervisar los servicios de auditoría interna.

IV. Conocer el proceso de información financiera y de los sistemas internos de control.

V. Mantener las relaciones con el Auditor de Cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éste, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como mantener con el Auditor de Cuentas aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

VI. Elevar informes y propuestas al Consejo de Administración, sobre los asuntos de su competencia.

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

**Denominación comisión**

COMITÉ DE AUDITORÍA

**Breve descripción**

Regulado en el artículo 24.bis de los Estatutos Sociales de la Sociedad, los cuales están disponibles en la página web de la Sociedad: [www.ayco.es](http://www.ayco.es).

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

NO

<b>En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva</b>
---

No hay designada comisión ejecutiva alguna.
---

## C - OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

SI

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	GASTOS	Arrendamientos	19
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	CONTRATO	Gastos financieros	514
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	Contrato	Garanías y avales recibidos	22.000
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	CONTRATO	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	8.846
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	CONTRATO	Otros gastos	309
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES	PROMOCIONES CAN BATLIU, S.L.	CONTRATO	Gastos financieros	158
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	ALTOS DE BRIJAN, S.A.	Contrato	Gastos financieros	933
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	Contrato	Gastos financieros	1.534

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

NO

C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

Segun se dispone en el Reglamento Interno del Consejo de Administracion:

Articulo 25.- Conflictos de interes.

1.- El Consejero debera ausentarse de la reunion del organo social del que forme parte cuando se delibere sobre cuestiones en las que, a juicio del mismo o del Consejo de Administracion, tenga, directa o indirectamente intereses personales.

2.- El Consejero no podra realizar directa o indirectamente transacciones profesionales o comerciales con la Compañia ni con cualquiera de sus Sociedades filiales, a no ser que informe anticipadamente de ellas al Consejo de Administracion.

Articulo 26.- Deber de confidencialidad del Consejero.

1.- Cada Consejero debera guardar el mas riguroso secreto sobre las deliberaciones del Consejo de Administracion y de todas aquellas materias de naturaleza reservada o confidencial que conozca como consecuencia del desempeño de su cargo, aun despues de cesar en el mismo. En ningun caso podra utilizar tales informaciones mientras no sean de conocimiento general.

2.- El Consejero debera preservar, asimismo, la confidencialidad de toda aquella documentacion que se le facilite como consecuencia de las reuniones del Consejo y el ejercicio de su cargo.

Articulo 27.- Obligacion de no competencia.

El Consejero no puede prestar sus servicios profesionales en Sociedades competidoras de la Compañia o de sus filiales y participadas. Quedan a salvo los cargos que pueda desempeñar en Sociedades que ostenten una participacion significativa estable en el accionariado de la Compañia.

Articulo 28.- Uso de informacion y activos sociales.

El Consejero debera abstenerse de realizar uso indebido de los activos de la Compañia, asi como de valerse de su posicion en esta ultima para obtener una ventaja patrimonial, a no ser que haya satisfecho una contraprestacion adecuada.

Excepcionalmente podra dispensarse al Consejero de la obligacion de satisfacer la contraprestacion, pero en ese caso la ventaja patrimonial sera considerada como retribucion indirecta y debera ser autorizada por los organos sociales competentes.

Articulo 29.- Oportunidades de negocios.

Salvo que la Compañia desista de explotar oportunidades de negocio previamente ofrecidas por el Consejero, el Consejero no podra aprovechar en beneficio propio cualquier posibilidad de realizar una inversion u operacion comercial que haya surgido o se haya descubierto en el ejercicio de su cargo, utilizando los medios de informacion de la Sociedad o en circunstancias tales que permitan razonablemente suponer que el ofrecimiento del tercero estaba en realidad dirigido a la Compañia.

C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

## D - SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

Analizar cada operación en relación a los informes de mercado.

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo,

NO

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control.

NO

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

El modelo de control interno incluye el cumplimiento de aquellas leyes y normas que afectan al Grupo en su actividad.

## E - JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General

NO

	% de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103
Quórum exigido en 1ª convocatoria	0	0
Quórum exigido en 2ª convocatoria	0	0

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

NO

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

No se dan.

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

Podrán establecerse, de conformidad con lo dispuesto en los estatutos, sistemas de delegación y/o votación postal, electrónica o a través de cualquier otro sistema de comunicación a distancia, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto que ejerce el derecho al voto, su condición de accionista o representante y que se manifieste de forma clara e inequívoca el número de acciones con las que votan y el sentido del voto o, en su caso, la abstención. Los accionistas que emitan sus votos a distancia deberán ser tenidos en cuenta a los efectos de constitución de la Junta como presentes.

(Art. 11.6 del Reglamento de la Junta General de Accionistas).

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

SI

Detalles las medidas
<p>La Junta General será presidida por el Presidente del Consejo de Administración, a falta de éste, por un Vicepresidente y, en defecto de todos, por el accionista que en cada caso elijan los socios asistentes a la reunión.</p> <p>El Presidente estará asistido por un Secretario, que será el del Consejo de Administración. En su defecto, actuará el Vicesecretario del Consejo de Administración y, a falta de éste, la persona que designe la propia Junta.</p> <p>Corresponde al Presidente dirigir y establecer el orden de las deliberaciones e intervenciones; decidir la forma de la votación de los acuerdos; resolver las dudas, aclaraciones o reclamaciones que se susciten en relación con el Orden del Día, la lista de asistentes, la titularidad de las acciones, las delegaciones o representaciones, los requisitos para la válida constitución y adopción de acuerdos por la Junta, o sobre el límite estatutario del derecho de voto. Asimismo le corresponde al Presidente el conceder el uso de la palabra a los accionistas que lo soliciten, retirándola o no concediéndola y poniendo término a los debates cuando estime suficientemente discutido el asunto objeto de aquellos.</p> <p>(Art. 9 del Reglamento de la Junta General de Accionistas).</p>

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

El Reglamento de la Junta General de Accionistas de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. no ha sufrido variaciones desde su aprobación por la Junta General de Accionistas de 12 de mayo de 2004.

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

Datos de asistencia					
Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
26/05/2010	91,753	0,000	0,000	0,000	91,753
22/09/2010	65,533	0,000	0,000	0,000	65,533

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

A) Los siguientes puntos tratados según lo previsto en el Orden del Día de la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de mayo de 2010, fueron aprobados con el voto favorable del 91,753 % de los accionistas de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., salvo que expresamente se indique lo contrario:

1. Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales (Balance, Cuentas de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria) e Informe de Gestión individuales de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2009.

2. Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales (Balance, Cuentas de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria) e Informe de Gestión consolidados del grupo de compañías del que AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. es entidad dominante, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2009.

3.- Aprobación, en su caso, de la gestión del Consejo de Administración durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2009.

4.- Aprobación, si procede, de la autorización a la Compañía para la compra del 5% de acciones propias en autocartera.

5.- Propuesta de reelección y, en su caso, nombramiento de Consejeros de la Compañía.

6.- Delegación de facultades en el Consejo de Administración para la subsanación, complemento, ejecución, desarrollo y formalización de los acuerdos que se adopten por la Junta General.

7.- Ruegos y preguntas

8.- Aprobación del acta de la reunión.

B) La Junta General de Accionistas celebrada el 22 de septiembre de 2010 acordó con el voto favorable del 65,533% de los accionistas de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., suspender la sesión sin entrar a debatir ninguno de los puntos del orden del día, encomendando al Consejo de Administración la nueva convocatoria cuando lo considere oportuno.

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

SI

Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General	50
---	----

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, que no necesitará ser accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta, y estará sujeta a los términos, condiciones y limitaciones establecidos en la Ley.

(Art. 7 del Reglamento de la Junta General de Accionistas).

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

La dirección de la página web de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., es [www.ayco.es](http://www.ayco.es).

La información de interés para el accionista es accesible desde la página de inicio, y cumple con lo previsto en el artículo 117.3 de la Ley del Mercado de Valores y de la Orden ECO/3722/2003, de 26 de diciembre y para adaptarlos a los requisitos de la Circular 1/2004, de 17 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Además, dispone de una sección sobre Gobierno Corporativo que se encuentra accesible directamente desde la página principal.

## F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno. En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

*Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2*

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

*Ver epígrafes: C.4 y C.7*

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;

b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;

c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Cumple

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Explique

Desde el mismo momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta General se ponen a disposición de los accionistas las propuestas de acuerdos que se someten a la Junta General sobre cada uno de los puntos del Orden del Día.

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

- a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
- b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

*Ver epígrafe: E.8*

Cumple

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

*Ver epígrafe: E.4*

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

- a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:
  - i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
  - ii) La política de inversiones y financiación;
  - iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
  - iv) La política de gobierno corporativo;
  - v) La política de responsabilidad social corporativa;
  - vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
  - vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.

viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

*Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3*

b) Las siguientes decisiones :

i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

*Ver epígrafe: B.1.14*

ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

*Ver epígrafe: B.1.14*

iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.

iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;

v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

*Ver epígrafes: C.1 y C.6*

#### Cumple Parcialmente

El Consejo de Administración no tiene reservadas, entre otras, las siguientes competencias: La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos; La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

*Ver epígrafe: B.1.1*

#### Cumple

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

*Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14*

#### Cumple

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

*Ver epígrafe: B.1.3*

Explique

La recomendación Novena del Código de Buen Gobierno exige como requisito de independencia que el Consejero haya sido propuesto por la Comisión de Nombramientos.

En consecuencia el Secretario del Consejo de Administración, Don Rafael Montejo Pérez, no puede considerarse como independiente en aplicación de tal exigencia, toda vez que no existe creada Comisión de Nombramiento (dada la magnitud de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.). Sin embargo, ello no afecta a la independencia y profesionalidad del referido Consejero.

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

*Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3*

Cumple

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

*Ver epígrafe: B.1.3*

Explique

Como se ha explicado en el punto F.11 anterior, no existen Consejeros independientes en la Sociedad

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

*Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4*

Cumple Parcialmente

Como se ha referido en el epígrafe F.11 anterior, la Sociedad no cuenta con Comisión de Nombramientos, por lo que la presente recomendación se cumple excepto en lo que se refiere a la verificación de la Comisión de Nombramientos.

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;

b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Explique

Con excepción del Secretario del Consejo de Administración, el resto de miembros del Consejo son personas jurídicas. Sin embargo, un 20% de los Consejeros personas jurídicas tiene designado como representante persona física en la Sociedad a una mujer

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

No Aplicable

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34

Cumple Parcialmente

Al no existir Comisión de Nombramientos, el nombramiento o cese del Secretario del Consejo de Administración no puede ser informado por la referida Comisión.

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: B.1.29

Cumple

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

*Ver epígrafe: B.1.19*

Cumple Parcialmente

Por la no existencia de Comisión de Nombramientos, no puede darse cumplimiento a lo indicado en el apartado b).

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

*Ver epígrafe: B.1.42*

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

*Ver epígrafe: B.1.41*

Cumple

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

*Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17*

Cumple Parcialmente

Al no existir Comisión de Nombramientos, no puede darse cumplimiento a lo indicado en la letra a).

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

*Ver epígrafe: B.1.2*

Explique

No se cumple al no existir Comisión de Nombramientos.

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

*Ver epígrafe: B.1.2*

Cumple

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

*Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2*

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

*Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26*

Cumple

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

*Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44*

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

*Ver epígrafe: B.1.5*

No Aplicable

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
  - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.
  - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
- iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
  - iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
  - i) Duración;
  - ii) Plazos de preaviso; y
  - iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3 y B.1.3

Cumple

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

No Aplicable

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

No Aplicable

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epígrafe: B.1.16

Explique

A pesar de no existir Comisión de Retribuciones, la remuneración de los miembros del Consejo de Administración se recoge en el artículo 23 de los Estatutos Sociales. La remuneración consiste en una participación en los beneficios líquidos con una cuantía máxima del 10% de los mismos, debiéndose cumplir las prioridades señaladas por el artículo 217 y concordantes del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Por ello, no se requiere una política específica cada ejercicio.

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

- a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:
  - i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
  - ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
  - iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
  - iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
  - v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
  - vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
  - vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
  - viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.
- b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:
  - i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
  - ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
  - iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
  - iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
- c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Cumple

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

*Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6*

No Aplicable

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

No Aplicable

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y

responder del trabajo realizado;

b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.

c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.

d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.

e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

*Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3*

Explique

Como se ha expuesto a lo largo del presente Informe, no existe Comisión de Nombramientos ni de Retribuciones.

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Cumple

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;

b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;

c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;

d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

*Ver epígrafes: D*

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.
- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
  - i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
  - ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;
  - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.
- d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

*Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3*

Cumple

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: B.2.1

No Aplicable

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

No Aplicable

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

No Aplicable

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Proponer al Consejo de Administración:
  - i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
  - ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
  - iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

No Aplicable

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

No Aplicable

## G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

A continuación se indica la identidad de los representantes de los miembros del Consejo que son, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostentan participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o entidades del grupo:

1. D. Marcos Edelmiro Fernández Fernández, representante del miembro del Consejo y accionista significativo INVERGESTIÓN SOCIEDADES DE INVERSIONES DE GESTIÓN, S.A., ostenta los siguientes cargos en las siguientes sociedades participadas por INVERGESTIÓN:

1.a. INMOCAJA, S.A., - Apoderado

1.b. CERRO DEL BAILE, S.A., -Representante del Presidente (INVERGESTIÓN)

1.c. PATRIMONIO INMOBILIARIO EMPRESARIAL, S.A., -Representante del Consejero (INVERGESTIÓN)

2. D. Enrique Fons Donet, representante del miembro del Consejo y accionista significativo CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE LAS BALEARES, ostenta los siguientes cargos en las siguientes sociedades participadas por CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE LAS BALEARES:

2.a. SA NOSTRA DE RENTING - Consejero

Por otro lado, poner de manifiesto que INVERGESTIÓN SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTIÓN, S.A., miembro del Consejo de Administración, es una sociedad que forma parte del grupo de sociedades de CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD. En este sentido, y en relación a las operaciones relevantes entre administradores y la sociedad y/o entidades del grupo indicadas en el apartado C.3 de este informe, las operaciones referentes al miembro del Consejo de Administración INVERGESTIÓN SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTIÓN, S.A, se entenderán realizadas por la sociedad CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

NO

Fecha y firma:

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha

30/03/2011

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES**

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión Consolidados  
correspondientes al ejercicio 2010 junto con el Informe de  
Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas**

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2010:**

Estados de Situación Financiera Consolidados al 31 de diciembre de 2010 y de 2009  
Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas correspondientes a los ejercicios 2010  
y 2009

Estado de resultado global consolidado correspondiente a los ejercicios 2010 y 2009

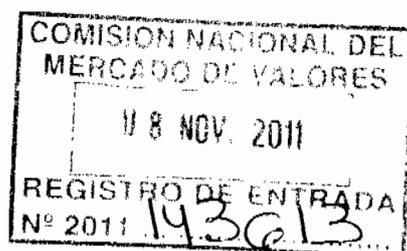
Estado Consolidado de cambios en el Patrimonio neto correspondiente al ejercicio  
2010 y 2009

Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2010 y 2009

Memoria Consolidada del ejercicio 2010

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2010**

**ANEXO: INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO**



**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas**

## Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas

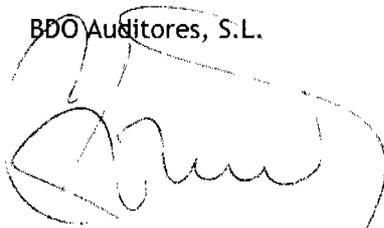
A los accionistas de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.:**

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.** (la Sociedad dominante) y **sociedades dependientes** (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2010, la cuenta de resultados consolidada, el estado de resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Como se indica en la Nota 3 de la memoria adjunta, los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales del Grupo, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y sociedades dependientes** al 31 de diciembre de 2010, así como de los resultados consolidados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación.
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de determinados aspectos señalados en la Nota 3.g) de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que el Grupo ha incurrido en pérdidas significativas de las actividades continuadas durante los últimos ejercicios habiendo generado flujos netos de caja de explotación negativos, y que la situación actual del mercado en que opera el Grupo está implicando reducción de pedidos de clientes y pérdida de alguno de ellos.

Estas circunstancias están provocando, entre otros aspectos, problemas de liquidez y tensiones de tesorería, que, junto con el elevado endeudamiento del Grupo y la situación actual del mercado en el que opera, ponen de manifiesto la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad del Grupo para continuar con sus operaciones. No obstante, los administradores, teniendo en consideración los factores mitigantes indicados en la Nota 3 g) de la memoria adjunta, factores que no ha podido ser verificados al no disponer de la evidencia documental respecto del apoyo financiero a la fecha del presente informe, han formulado las cuentas anuales del ejercicio 2010 bajo el principio de empresa en funcionamiento.

4. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 18), en la Nota 3.h), y en la Nota 3.i) de la memoria consolidada adjunta, los administradores de la Sociedad Dominante formularon en fecha 30 de marzo de 2011 las cuentas anuales del Grupo correspondientes al ejercicio 2010, que fueron auditadas, habiéndose emitido nuestro informe de auditoría con fecha 26 de mayo de 2011. Con posterioridad los administradores de la Sociedad Dominante han reformulado las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2010 con fecha 18 de octubre de 2011 las cuales sustituyen a las formuladas inicialmente con fecha 30 de marzo de 2011. Como consecuencia de lo anterior, las cifras comparativas del ejercicio anterior difieren de las contenidas en las cuentas anuales aprobadas del ejercicio 2009 debido al registro contable de la corrección efectuada con carácter retroactivo según se indica en la nota 3.h) de la memoria.
5. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2010 contiene las explicaciones que los administradores de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.** consideran oportunas sobre la situación del Grupo, 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 2010. 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 **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y sociedades dependientes.**

BDO Auditores, S.L.



**Emilio Domenech Amezarri**  
Socio - Auditor de Cuentas

Madrid, 18 de octubre de 2011

INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:  
**BDO AUDITORES, S.L.**

Año 2011 Nº 01/11/39746  
COPIA GRATUITA

.....  
Este informe está sujeto a la tasa  
aplicable establecida en la  
Ley 44/2002 de 22 de noviembre  
.....

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO**  
**2010**

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009 Y 1 DE ENERO DE 2009**

(Expresados en euros)

	<b>Notas a la Memoria</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>1/1/2009</b>
Inmovilizado Material	(Nota 6)	66.811,53	98.130,39	129.449,15
Otros Activos Intangibles	(Nota 5)	849,21	1.058,71	1.544,29
Activos Financieros no Corrientes	(Nota 8)	34.982,50	34.982,50	61.600,84
Activos por Impuestos Diferidos	(Nota 12)	182.244,10	266.536,08	2.834.460,40
Deudores comerciales no corrientes		511.346,40	-	-
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>796.233,74</b>	<b>400.707,68</b>	<b>3.027.054,68</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	(Nota 17)	-	-	30.241.159,48
Existencias	(Nota 9)	162.660.496,18	168.425.719,10	158.011.702,66
Deudores Comerciales y otras Cuentas a Cobrar (c/p)	(Nota 8)	2.893.159,20	3.096.905,50	3.259.129,79
Otros Activos Financieros Corrientes	(Nota 8)	227.038,18	227.200,45	227.166,62
Otros Activos Corrientes		80.933,26	67.863,47	90.775,46
Efectivo y Medios Liquidos	(Nota 8)	1.140.822,20	379.991,15	1.549.202,90
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>167.002.449,02</b>	<b>172.197.679,67</b>	<b>193.379.136,91</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>167.798.682,76</b>	<b>172.598.387,35</b>	<b>196.406.191,59</b>

*Las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Estado de Situación financiera, las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas, el estado de resultado global consolidado, el estado consolidado de cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de efectivo consolidado y la Memoria Anual Consolidada adjunta que consta de 18 Notas.*

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009 Y 1 DE ENERO DE 2009**

(Expresados en euros)

	Notas a la Memoria	31/12/2010	31/12/2009	1/1/2009
Capital	(Nota 8)	13.384.852,95	13.384.852,95	13.384.852,95
Otras Reservas	(Nota 8)	17.834.672,92	17.834.672,92	17.834.672,92
Ganancias Acumuladas	(Nota 8)	(10.136.324,97)	(4.045.062,56)	(5.250.898,26)
Valores Propios	(Nota 8)	(20.426,12)	(20.426,12)	(20.426,12)
Ajustes por cambio de valor	(Nota 8)	(410.100,26)	(606.781,42)	(331.425,05)
<b>PATRIMONIO ATRIBUIDO A LA DOMINANTE</b>	<b>(Nota 12)</b>	<b>20.652.674,52</b>	<b>26.547.255,77</b>	<b>25.616.776,44</b>
Intereses Minoritarios		-	-	-
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>20.652.674,52</b>	<b>26.547.255,77</b>	<b>25.616.776,44</b>
Deudas con Entidades de Cdto	(Nota 8)	6.790,34	15.231,15	23.622,21
Derivados	(Nota 8)	585.857,51	866.830,65	473.464,36
Otro pasivo no corriente		21.786,68	21.786,68	21.185,67
Provisiones	(Nota 10)	60.444,32	148.348,35	148.348,35
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>674.878,85</b>	<b>1.052.196,83</b>	<b>666.620,59</b>
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	(Nota 17)	-	-	20.305.153,43
Deudas con Entidades de Cdto	(Nota 8)	140.990.886,99	132.180.722,63	139.099.069,13
Acreedores Comerciales y otras Cuentas a Pagar	(Nota 8)	5.239.587,50	12.577.557,22	10.477.917,10
Provisiones	(Nota 10)	240.654,90	240.654,90	240.654,90
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>146.471.129,39</b>	<b>144.998.934,75</b>	<b>170.122.794,56</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>167.798.682,76</b>	<b>172.598.387,35</b>	<b>196.406.191,59</b>

*Las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Estado de Situación financiera, las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas, el estado de resultado global consolidado, el estado consolidado de cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de efectivo consolidado y la Memoria Anual Consolidada adjunta que consta de 18 Notas.*

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS**  
**EJERCICIOS 2010 Y 2009**

(Expresadas en euros)

	Notas a la Memoria	2010	2009
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	(Nota 14.c)	8.374.360,00	349.100,00
<b>Aumento de existencias de productos terminados y en curso</b>		6.094.695,99	10.788.841,53
<b>Otros ingresos</b>		4.427,94	67.827,22
<b>TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>14.473.483,93</b>	<b>11.205.768,75</b>
<b>Aprovisionamientos</b>	(Nota 14.e)	17.791.001,36	11.141.338,07
Consumo de mercaderías		6.693.254,62	352.496,53
Consumo de materias primas y otras materias		6.094.696,04	10.788.841,54
Deterioro de existencias		5.003.050,70	-
<b>Gastos de personal</b>	(Nota 14.a)	507.868,29	550.407,46
Sueldos, salarios y asimilados		413.959,21	444.755,58
Cargas sociales		93.909,08	105.651,88
<b>Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado</b>		<b>31.528,36</b>	<b>31.804,34</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>844.767,61</b>	<b>583.647,30</b>
Servicios exteriores	(Nota 14.b)	672.728,01	523.567,36
Deterioros de valor de activos corrientes		-	-
Tributos		172.039,60	60.079,94
<b>TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>19.175.165,62</b>	<b>12.307.197,17</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(4.701.681,69)</b>	<b>(1.101.428,42)</b>
Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado		6.427,04	2.386,14
Otros intereses e ingresos asimilados		-	-
Beneficio con valores propios		-	-
<b>TOTAL INGRESOS FINANCIEROS</b>	(Nota 14.d)	<b>6.427,04</b>	<b>2.386,14</b>
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>	(Nota 14.d)	<b>1.356.163,43</b>	<b>1.045.055,80</b>
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financiero</b>		<b>39.844,33</b>	<b>46.422,33</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.389.580,72)</b>	<b>(1.089.091,99)</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(6.091.262,41)</b>	<b>(2.190.520,41)</b>
Impuesto sobre Sociedades	(Nota 12)	-	652.325,62
<b>RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS</b>		<b>(6.091.262,41)</b>	<b>(1.538.194,79)</b>
Resultado procedentes de operaciones Interrumpidas	(Nota 17)	-	2.744.030,49
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(6.091.262,41)</b>	<b>1.205.835,70</b>
Resultado atribuido a socios intereses minoritarios		-	-
<b>RESULTADO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE</b>		<b>(6.091.262,41)</b>	<b>1.205.835,70</b>
<b>Beneficio (Pérdida) por acción</b>		<b>(1,37)</b>	<b>0,27</b>

*Las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Estado de Situación financiera, las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas, el estado de resultado global consolidado, el estado consolidado de cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de efectivo consolidado y la Memoria Anual Consolidada adjunta que consta de 18 Notas.*

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS  
2010 Y 2009**

(Expresado en euros)

	Notas en la Memoria	2010	2009
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		<b>(6.091.262,41)</b>	<b>1.205.835,70</b>
Otro resultado global reconocido directamente en el patrimonio neto			
- Por coberturas de flujos de efectivo.	(Nota 8.3)	308.864,17	(346.943,96)
- Efecto impositivo.		(92.659,29)	104.083,22
<b>B) TOTAL OTRO RESULTADO GLOBAL RECONOCIDO DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		<b>216.204,88</b>	<b>(242.860,74)</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por coberturas de flujos de efectivo.	(Nota 14)	(27.891,03)	(46.422,33)
- Efecto impositivo.		8.367,31	13.926,70
<b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		<b>(19.523,72)</b>	<b>(32.495,63)</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B)</b>		<b>(5.894.581,25)</b>	<b>930.479,33</b>

**ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A  
LOS EJERCICIOS 2010 Y 2009**

(Expresado en euros)

	Capital Suscrito	Otras Reservas	Ganancias Acumuladas	Valores Propios	Ajustes por cambio valor	Total
<b>31/12/2008 NIIF</b>	<b>13.384.852,95</b>	<b>17.834.672,92</b>	<b>(2.857.305,90)</b>	<b>(20.426,12)</b>	<b>(331.425,05)</b>	<b>28.010.368,80</b>
Ajustes por errores (Nota 3h)	-	-	2.393.592,36	-	-	2.393.592,36
<b>01/01/2009 NIIF</b>	<b>13.384.852,95</b>	<b>17.834.672,92</b>	<b>(5.250.898,26)</b>	<b>(20.426,12)</b>	<b>(331.425,05)</b>	<b>25.616.776,44</b>
Resultado global del ejercicio	-	-	1.205.835,70	-	(275.356,37)	930.479,33
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-
<b>31/12/2009 NIIF</b>	<b>13.384.852,95</b>	<b>17.834.672,92</b>	<b>(4.045.062,56)</b>	<b>(20.426,12)</b>	<b>(606.781,42)</b>	<b>26.547.255,77</b>
Resultado global del ejercicio	-	-	(6.091.262,41)	-	196.681,16	(5.894.581,25)
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-
<b>31/12/2010 NIIF</b>	<b>13.384.852,95</b>	<b>17.834.672,92</b>	<b>(10.136.324,97)</b>	<b>(20.426,12)</b>	<b>(410.100,26)</b>	<b>20.652.674,52</b>

*Las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Estados de Situación financiera, las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas, el estado de resultado global consolidado, el estado consolidado de cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de efectivo consolidado y la Memoria Anual Consolidada adjunta que consta de 18 Notas..*

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE A LOS**  
**EJERCICIOS 2010 Y 2009**  
 (Expresados en euros)

	Notas a la Memoria	2010	2009
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>(6.091.262,41)</b>	<b>3.890.488,65</b>
<b>2. Ajustes al resultado</b>		<b>6.211.722,14</b>	<b>1.074.474,00</b>
a) Amortización del inmovilizado	Nota 5 y 6	31.528,36	31.804,34
b) Correcciones valorativas por deterioro		5.003.050,70	-
c) Variación de provisiones (+/-)		-	5,49
g) Ingresos financieros	Nota 14 d	(6.427,04)	(2.391,63)
h) Gastos financieros	Nota 14 d	1.183.570,12	1.045.055,80
k) Otros gastos (Operaciones interrumpidas)		-	-
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>		<b>(6.984.209,15)</b>	<b>(8.127.964,24)</b>
a) Existencias	Nota 9	792.103,63	(10.414.016,44)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 8	(337.531,5)	99.525,04
c) Otros activos corrientes	Nota 8	(12.907,52)	85.511,24
d) Acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 8	(7.337.969,72)	2.100.915,92
e) Otros pasivos corrientes		-	-
f) Otros activos y pasivos no corrientes		(87.904,03)	-
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(1.177.143,08)</b>	<b>(1.042.664,17)</b>
a) Pago de intereses	Nota 14 d	(1.183.570,12)	(1.045.055,80)
c) Cobro de intereses	Nota 14 d	6.427,04	2.391,63
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		-	-
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(8.040.892,50)</b>	<b>(4.205.665,76)</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>6. Pagos por inversiones</b>		-	<b>(18.068.480,09)</b>
b) Inmovilizado intangible		-	-
c) Inmovilizado material		-	-
d) Inversiones inmobiliarias		-	-
e) Otros activos financieros		-	(8.227,96)
e) Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 17	-	(18.060.252,13)
<b>7. Cobros por desinversiones</b>		-	<b>28.031.099,29</b>
e) Otros activos financieros		-	34.841,11
f) Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 17	-	27.996.258,18
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		-	<b>9.962.6619,20</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>8.801.723,55</b>	<b>(6.926.165,19)</b>
a) Emisión		8.018.666,45	58.993.413,64
2. Deudas con entidades de crédito		8.018.666,45	58.993.413,64
3. Deudas con empresas del Grupo y Asociadas		-	-
b) Devolución y amortización de		783.057,10	(65.919.578,83)
2. Deudas con entidades de crédito		783.057,10	(65.919.578,83)
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>8.801.723,55</b>	<b>(6.926.165,19)</b>
<b>D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>		-	-
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>			
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.</b>	Nota 8	<b>379.991,15</b>	<b>1.549.202,90</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.</b>	Nota 8	<b>1.140.822,20</b>	<b>379.991,15</b>

*Las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Estado de Situación financiera, las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas, el estado de resultado global consolidado, el estado consolidado de cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de efectivo consolidado y la Memoria Anual Consolidada adjunta que consta de 18 Notas..*

## **AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2010**

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

##### **a) Constitución y Domicilio Social**

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., (en adelante la sociedad dominante) se constituyó el 30 de julio de 1941 como sociedad anónima en España por un período de tiempo indefinido bajo la denominación social de Inmobiliaria Alcazar, S.A. Con fecha 21 de junio de 2000, la Junta General de Accionistas aprobó el cambio de denominación social por el de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. (en adelante "la Sociedad").

Su domicilio social, actualmente se encuentra en Plaza de la Independencia, 5, planta 1ª, Madrid.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Ayco del ejercicio 2010, han sido formuladas por los Administradores, 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. Dichas cuentas han sido reformuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante con fecha 18 de octubre de 2011. (Ver nota 3i y 18).

##### **b) Actividad de la Sociedad Dominante**

Su actividad consiste en la adquisición y construcción de fincas urbanas para su explotación en forma de arriendo, enajenación de las mismas, la prestación de servicios y la gestión de sus participaciones en sociedades del grupo, así como cualquier otra actividad relacionada con el mencionado objeto social.

La Sociedad Dominante es cabecera de un Grupo de varias sociedades cuyas actividades son complementarias a las que lleva a cabo, efectuándose transacciones significativas entre todas ellas.

El ejercicio social de las sociedades comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

En el resto de Notas de esta Memoria, cada vez que se haga referencia al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010, se indicará para simplificar "ejercicio 2010".

c) **Régimen Legal**

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

d) **Acciones Cotizadas**

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en la Bolsa de Madrid, Barcelona y Bilbao. Su cotización al jueves, 31 de diciembre de 2010 y de 2009 asciende a 9,80 y 12,60 euros respectivamente.

e) **Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la sociedad dominante.

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, gastos e ingresos. Estas estimaciones se refieren a:

- La valoración de activos y diferencias de primera consolidación para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de los mismos.
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos de importe indeterminado o contingencias.

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

**NOTA 2. SOCIEDADES DEL GRUPO**

Según se indica en la Nota 1, Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. posee participaciones directas e indirectas en diversas sociedades nacionales. Al 31 de diciembre de 2010, se ha efectuado la consolidación de las sociedades integrantes del Grupo, a excepción de diversas sociedades que por su pequeña importancia relativa no afectan sustancialmente a la situación patrimonial global, figurando su detalle en la Nota 8.5.

El detalle de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2010 y 2009, es el siguiente:

<b>Sociedad</b>	<b>Porcentaje de Participación</b>	<b>Grado de Gestión</b>	<b>Método de Consolidación Aplicado</b>
Altos deBriján S.A.U.	100,00	Alto	Integración global
Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L.U.	100,00	Alto	Integración global
Can Batliu, S.L.U.	100,00	Alto	Integración global

Una breve descripción de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2010 y 2009, es la que se indica a continuación.

<b>Sociedad</b>	<b>Año de Constitución</b>	<b>Domicilio Social</b>	<b>Objeto Social</b>
Altos de Brijan, S.A.U.	21/10/1989	Santander 3, Madrid	Promoción inmobiliaria
Promociones y AlojamientosResidenciales, S.L.	14/10/2004	Santander 3, Madrid	Promoción inmobiliaria
Can Batliu, S.L.U.	22/12/2005	Santander 3, Madrid	Promoción inmobiliaria

### **NOTA 3. BASES DE PRESENTACIÓN Y PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

#### **a) Imagen Fiel**

Las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas del ejercicio 2010 se han preparado a partir de los registros contables de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y de las sociedades que componen el Grupo, cuyas respectivas cuentas anuales son preparadas de acuerdo con los principios contables regulados en España, en el Código de Comercio y su desarrollo en el Plan General de Contabilidad, y se presentan de acuerdo con lo establecido en las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea), habiéndose practicado los correspondientes ajustes o reclasificaciones, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio 2010.

Las diferentes partidas de las cuentas anuales individuales de cada una de las sociedades han sido objeto de la correspondiente homogeneización valorativa, adaptando los criterios aplicados a los utilizados por la Sociedad Dominante para sus propias cuentas anuales.

**b) Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**

Las Cuentas Anuales Consolidadas han sido elaboradas de forma consistente con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), siendo de aplicación las NIIF vigentes a fecha de hoy, según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo, así como las alternativas que la normativa permite a este respecto.

En la Nota 4 se resumen los principios contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de estas Cuentas Anuales Consolidadas elaboradas por los Administradores.

De acuerdo a las NIIF, estas Cuentas Anuales Consolidadas incluyen los siguientes Estados Consolidados correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009:

- Estado de Situación Financiera Consolidado
- Cuenta de pérdidas y ganancias
- Estado de cambios en el patrimonio neto
- Estado de flujos de efectivo
- Memoria consolidada

**b.1) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas**

Las normas, modificaciones e interpretaciones que han entrado en vigor durante el ejercicio 2010 son las siguientes:

		<b>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</b>
NIF 3 (Revisada)	Combinaciones de negocio	1 de julio de 2009
NIC 8	Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores	1 de enero de 2010
NIC 27 (Revisada)	Estados financieros separados y consolidados	1 de julio de 2009
NIF 1 (Revisada)	Adopción por primera vez de las NIIF	1 de julio de 2009
NIIF 2 (Modificación)	Transacciones de grupo con pagos basados en acciones liquidadas en efectivo	1 de enero de 2010
	Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas	
NIF 5 (Modificación)	Partidas que pueden calificarse como cubiertas	1 de julio de 2009
NIC 39 (Modificación)	Acuerdos de concesión de servicios	30 de marzo de 2009
CINIIF 12	Acuerdos para la construcción de inmuebles	1 de enero de 2010
CINIIF 15	Coberturas de la inversión neta de un negocio en el extranjero	1 de julio de 2009
CINIIF 16	Distribuciones a los propietarios de activos distintos del efectivo	1 de julio de 2009
CINIIF 17	Transferencias de activos procedentes de clientes	1 de julio de 2009
CINIIF 18		
<b>Proyecto de mejoras publicado por el IASB en abril de 2009, y que afecta a las siguientes normas e interpretaciones:</b>		
NIC 1 (modificación)	Presentación de estados financieros	1 de enero de 2010
NIC 7 (modificación)	Estado de flujos de efectivo	1 de enero de 2010
NIC 17 (modificación)	Arrendamientos	1 de enero de 2010
NIC 18 (modificación)	Ingresos ordinarios	1 de enero de 2010
NIC 36 (modificación)	Deterioro de activos	1 de enero de 2010
NIC 38 (modificación)	Activos intangibles	1 de enero de 2010
NIC 39 (modificación)	Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración	1 de enero de 2010
NIIF 2	Pagos basados en acciones	1 de julio de 2009
	Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas	
NIIF 3	Segmentos de explotación	1 de enero de 2010
NIIF 8	Nueva evaluación de los derivados implícitos	1 de enero de 2010
CNIIF 9	Cobertura de la inversión neta en un negocio en el extranjero	1 de julio de 2010
CNIIF 16		

Los administradores consideran que la adopción de estas nuevas normas no ha tenido un impacto significativo en la situación financiero-patrimonial del Grupo.

**c) Comparación de la Información**

Los saldos correspondientes al ejercicio 2009 que se incluyen a efectos comparativos, también han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido en las NIIF adoptadas por la Unión Europea de forma consistente con las aplicadas en el ejercicio 2010. Por tanto, las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas.

**d) Aprobación de las Cuentas Anuales Consolidadas**

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo y las de cada una de las entidades integrantes del mismo, correspondientes al ejercicio 2010, que han servido de base para la preparación de estas cuentas anuales consolidadas, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas, no obstante los Administradores esperan y entienden que no se producirán modificaciones y que serán aprobadas conforme están presentadas.

**e) Presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas**

Las Cuentas Anuales Consolidadas se presentan expresadas en euros.

**f) Principios de Consolidación**

La consolidación de las Cuentas Anuales de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. con las Cuentas Anuales de sus sociedades participadas mencionadas en la Nota 2, se ha realizado siguiendo los siguientes métodos:

- 1) Método de integración global para aquellas sociedades sobre las que existe dominio efectivo o existen acuerdos con el resto de accionistas.
- 2) El resto de sociedades participadas no incluidas en los apartados anteriores, o aquellas que aún estándolo no tienen impacto significativo en la consolidación, se encuentran recogidas a valor de coste, o a valor razonable, si este último fuera inferior.

La consolidación de las operaciones de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. con las de las mencionadas sociedades filiales se ha efectuado siguiendo los siguientes principios básicos:

- Los criterios utilizados en la elaboración de los Balances de Situación y de las Cuentas de Pérdidas y Ganancias individuales de cada una de las sociedades consolidadas son, en general y en sus aspectos básicos, homogéneos.
- El Balance de Situación y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidados incluyen los ajustes y eliminaciones propias del proceso de consolidación, así como las homogeneizaciones valorativas pertinentes para conciliar saldos y transacciones entre las sociedades que consolidan.
- La Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada recoge los ingresos y gastos de las sociedades que dejan de formar parte del Grupo hasta la fecha en que se ha vendido la participación o liquidado la sociedad, y de las sociedades que se incorporan al Grupo a partir de la fecha en que es adquirida la participación o constituida la sociedad, hasta el cierre del ejercicio.

- Los saldos y transacciones entre las sociedades consolidadas han sido eliminados en el proceso de consolidación. Los créditos y deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas que han sido excluidos de la consolidación, se presentan en los correspondientes epígrafes del activo y pasivo del Balance de Situación Consolidado.
- La eliminación inversión-patrimonio neto de las sociedades dependientes se ha efectuado compensando la participación de la Sociedad Dominante con la parte proporcional de los fondos propios de las sociedades dependientes que represente dicha participación a la fecha de primera consolidación. Las diferencias de primera consolidación han sido tratadas de la forma siguiente:
  - a) Diferencias negativas, se incluyen en el epígrafe "Reservas en sociedades Consolidadas".
  - b) Las diferencias positivas han sido atribuidas a los elementos patrimoniales de las sociedades dependientes, por lo que no luce en Balance de Situación Fondo de Comercio de consolidación alguno.
- El resultado consolidado del ejercicio muestra la parte atribuible a la Sociedad Dominante, que está formada por el resultado obtenido por ésta más la parte que le corresponde, en virtud de la participación financiera, del resultado obtenido por las sociedades participadas.
- El valor de la participación de los accionistas minoritarios en los fondos propios y atribución de resultados en las sociedades dependientes consolidadas se presenta en el epígrafe "Socios Externos" del pasivo del Balance de Situación Consolidado. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 esta partida es atribuida la Sociedad dominante por haberse adquirido el 100% de las participaciones durante el ejercicio 2007 de la sociedad dependiente Promociones y Alojamientos Residenciales.

**g) Aspectos Críticos de la Valoración y Estimación de la Incertidumbre**

Las cuentas anuales han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, es decir, asumiendo que la actividad de la Sociedad continúa. No obstante, existen algunas circunstancias que dificultan la capacidad de la Sociedad para seguir como empresa en funcionamiento, siendo compensadas por otras circunstancias que mitigan las dificultades originadas por aquellas. A continuación se enumeran ambos tipos de circunstancias o factores:

Factores causantes de duda sobre la capacidad de la entidad para continuar con su actividad:

- Se han obtenido pérdidas de las actividades continuadas significativas en los últimos ejercicios, los cuales están generando tensiones de tesorería, flujos de caja negativos y dificultades de atender las obligaciones de pago.
- La situación actual del mercado en que opera la Sociedad que está implicando reducción de pedidos de clientes y pérdida de alguno de ellos.
- El Grupo, debido a la situación actual del mercado financiero y su elevado endeudamiento, tiene dificultades para obtener financiación.
- La Hacienda Pública ha reclamado el pago el importe aplazado por el Grupo.

Factores que mitigan la duda sobre la capacidad de la entidad para continuar con su actividad:

- Elaboración de un plan de negocio para los próximos ejercicios que conlleva importantes cambios en diversos aspectos entre los que destacan:
  - o Refinanciación de toda la deuda por parte de las entidades financieras pertenecientes al accionariado,
  - o Potenciar la red comercial para agilizar ventas,
  - o Reforzar la política de reducción de gastos generales, de personal y de servicios externalizados.
  - o Apoyo financiero de los Accionistas mediante préstamos participativos.

#### **h) Corrección de errores**

El Grupo trata la corrección de errores de forma retrospectiva hasta el ejercicio en el que se originaron o hasta el último hasta el que se tiene información.

Las cuentas anuales del ejercicio 2010 incluyen ajustes en la columna 2009 como consecuencia de errores detectados en las cuentas anuales del ejercicio 2008. La explicación detallada de los ajustes por corrección de errores realizados en el ejercicio se muestra a continuación:

<b>2008</b>		<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
Impuesto sobre beneficios	(1)	2.393.602,36	-
Créditos por pérdidas a compensar del ejercicio	(1)	-	(2.393.602,36)
		<b>2.393.602,36</b>	<b>(2.393.602,36)</b>

- (1) Se ha corregido la activación del crédito fiscal realizado por la Sociedad en el ejercicio 2008.

**i) Reformulación de cuentas anuales**

Como consecuencia del proceso de revisión realizado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, correspondiente al informe financiero relativo al segundo semestre del ejercicio 2010 de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., el cual coincide con las anteriores cuentas formuladas, la Junta General de Accionistas solicitó al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante la reformulación de las cuentas anuales consolidadas con fecha 18 de octubre de 2011. Las presentes cuentas anuales consolidadas sustituyen a las formuladas por el Consejo de Administración con fecha 30 de marzo de 2011.

Las principales diferencias existentes entre las presentes cuentas anuales consolidadas reformuladas el día 18 de octubre de 2011 y las anteriores formuladas el 31 de marzo de 2011, son:

- el Grupo ha registrado un deterioro neto adicional de sus activos inmobiliarios por importe de 5.003 miles euros. Esta circunstancia figuraba como una limitación al alcance en el informe de auditoría de fecha 26 de mayo de 2011 dado que el Grupo no había realizado valoraciones actuales por expertos independientes de ningún activo propiedad del Grupo.
- el Grupo ha desactivado la totalidad del crédito fiscal que figura en su Activo a 31 de diciembre de 2010 por importe de 2.694 miles de euros. Esta circunstancia supuso una salvedad por incumplimiento de normas y principios contables generalmente aceptados en el informe de auditoría de fecha 26 de mayo de 2011.

**NOTA 4. NORMAS DE VALORACIÓN**

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio 2010 y 2009, han sido las siguientes:

**a) Otros activos intangibles**

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

**a.1) Aplicaciones Informáticas:**

Las aplicaciones informáticas adquiridas o elaboradas por las sociedades se encuentran registradas a su precio de adquisición o al coste de producción, en su caso, menos la correspondiente amortización acumulada.

Se amortizan linealmente a razón de un 25,00% anual. El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada del ejercicio 2010 por este concepto ha ascendido a 209,50 euros y a 485,38 euros en el ejercicio 2009.

**b) Inmovilizaciones Materiales e Inmuebles de inversión**

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.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes. Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada.

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

	<b>Porcentaje Anual</b>	<b>Años de Vida Útil Estimados</b>
Construcciones	2	50
Otras instalaciones	10	10
Mobiliario	10	10
Equipos para proceso de información	25	4
Elementos de transporte	16	6,25

**Inmueble de inversión**

A 31 de diciembre de 2010 la Sociedad no es propietaria de ningún inmueble de inversión conforme a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad 40, no obstante hasta el mes de Octubre de 2008, se mantuvo en este epígrafe el edificio del Paseo Recoletos que se encuentra, a 31 de Diciembre de 2008, en activos no corrientes mantenidos para la venta por encontrarse el mismo en venta cumpliendo todos los requisitos para su calificación como tal conforme a la NIIF 5.

Durante el ejercicio 2009 la sociedad ha procedido a la venta del citado inmueble. Desde el mes de octubre de 2008 en el cual el inmueble fue clasificado como “Activos no corrientes mantenidos para la venta” no se han efectuado cargos en la cuenta de pérdidas y ganancias por concepto de amortización.

En 2010 no existen activos clasificados en “Activos no corrientes mantenidos para la venta”.

Como consecuencia de la aplicación por primera vez de las Normas Internacionales de Contabilidad, el edificio del Paseo Recoletos fue revalorizado, a fecha de transición, el 1 de enero de 2004 a valor de coste conforme a la norma referida. El importe de la revalorización, la cual tuvo su contrapartida en reservas de revalorización, asciende a 7.483.004,32 euros.

El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada del ejercicio 2009 en concepto de amortización del inmovilizado material, ha ascendido a 31.318,76 euros. Este saldo incluye la amortización del inmueble de inversión que figura netas de impuesto en actividades interrumpidas.

c) **Instrumentos financieros**

La Sociedad únicamente reconoce un instrumento financiero en su balance cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico en cuestión, conforme a las disposiciones del mismo.

La Sociedad determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial y, cuando está permitido y es apropiado, se reevalúa dicha clasificación en cada cierre del balance.

Los instrumentos financieros, a efectos de su valoración, se clasificarán en alguna de las siguientes categorías:

1. Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar.
2. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.
3. Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

**Préstamos y partidas a cobrar y debitos y partidas a pagar**

**Préstamos y partidas a cobrar**

En esta categoría se clasifican:

- a) Créditos por operaciones comerciales: activos financieros originados por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico,
- b) Créditos por operaciones no comerciales: activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, y que no se negocian en un mercado activo. No incluyen aquellos activos financieros para los cuales la Sociedad pueda no recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio. Estos últimos se clasifican como disponibles para la venta.

### Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasifican:

- a) Débitos por operaciones comerciales: pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial.

Inicialmente, los activos y pasivos financieros incluidos en esta categoría, se valoran por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, los créditos y débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como en su caso, los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no resulta significativo.

En valoraciones posteriores, tanto activos como pasivos, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante lo anterior, los créditos y débitos con vencimiento no superior a un año que se valoraron inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo, en el caso de créditos, que se hubieran deteriorado.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor de un crédito, se ha deteriorado, es decir, si existe evidencia de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros correspondientes a dicho activo.

La pérdida por deterioro del valor de préstamos y cuantas a cobrar, corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

### **Inversiones mantenidas hasta el vencimiento**

Corresponden a valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, que comportan cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo, y para los que la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

En valoraciones posteriores, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo, se ha deteriorado. La pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor de mercado del instrumento.

### **Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas**

Se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le son directamente atribuibles.

Posteriormente, se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Al cierre del ejercicio, y cuando existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable, se efectúan las correcciones valorativas necesarias. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 los deterioros de valoración registrados de participaciones en empresas del grupo ascienden a 6.625.733,42 euros.

El importe de la corrección valorativa se determina como la diferencia entre el valor en libros y el importe recuperable, salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se toma en consideración la parte proporcional del patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que corresponden a elementos identificables en el balance de la participada.

Las inversiones financieras mantenidas en empresas del grupo corresponden a participaciones en sociedades que no cotizan en Bolsa y que no han sido objeto de consolidación en estas cuentas anuales, debido a que son sociedades que se encuentran o bien en liquidación o bien carecen de actividad alguna, no siendo por tanto relevantes en la situación patrimonial del Grupo Consolidado.

El criterio de valoración de las inversiones financieras es el siguiente:

- 1) Las inversiones en sociedades consolidadas, han sido eliminadas en el proceso de consolidación aplicándose los procedimientos explicados en la (Nota 3.e).
- 2) Las inversiones en sociedades no consolidadas, que corresponden a sociedades que no cotizan en bolsa, se encuentran valoradas al coste de adquisición minorado, si procede, por las necesarias provisiones por depreciación.

### **Reclasificación de activos financieros**

Los activos financieros incluidos inicialmente en la categoría de mantenidos para negociar o a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, no pueden ser reclasificados a otras categorías, ni de éstas a aquéllas, salvo cuando proceda calificar al activo como inversión en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo o asociadas.

### **Baja de activos financieros**

Un activo financiero, o parte del mismo, se da de baja cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Cuando un activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

### **Baja de pasivos financieros**

Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue la obligación correspondiente.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se ha dado de baja y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles así como cualquier activo cedido diferente del efectivo, o pasivo asumido, se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que tiene lugar.

### **Contratos de garantía financiera**

Inicialmente, se valoran por su valor razonable, que se corresponde con la prima recibida más, en su caso, el valor actual de las primas a recibir.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, y salvo que en dicho momento se hubiese clasificado como otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, se valoran por el mayor de los importes siguientes:

- a) El valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para transferir a un tercero la obligación asumida en el contrato.
- b) El inicialmente reconocido menos, si procede, la parte del mismo imputada a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias porque corresponde a ingresos devengados.

### **Intereses y dividendos recibidos de activos financieros**

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Por el contrario, cuando los dividendos recibidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición se registran minorando el valor contable de la inversión.

Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho del socio a recibirlo. A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

### **Instrumentos de patrimonio propio**

Figuran registrados en el patrimonio neto, como una variación de los fondos propios, no reconociéndose en ningún caso como activos financieros ni registrándose resultado alguno en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias como consecuencia de las operaciones realizadas con los mismos.

Los gastos derivados de estas transacciones, incluidos los gastos de emisión de estos instrumentos, tales como honorarios de letrados, notarios, y registradores; impresión de memorias, boletines y títulos; tributos; publicidad; comisiones y otros gastos de colocación, se registran directamente contra el Patrimonio Neto como menores Reservas.

### **Fianzas entregadas y recibidas**

Las fianzas entregadas y recibidas por arrendamientos operativos y prestación de servicios se valoran por la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado y se registra como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento de la prestación del servicio. En caso de fianzas entregadas y recibidas a corto plazo se valoran por el importe desembolsado.

### **Cobertura de los flujos de efectivo:**

Corresponde a las coberturas sobre la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción prevista altamente probable, siempre que pueda afectar a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

#### **d) Acciones de la Sociedad Dominante**

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el porcentaje del capital social de la Sociedad Dominante, que se encuentra en poder de las sociedades consolidadas asciende al 0,028%.

El saldo correspondiente a esta partida, el cual asciende a 20.426,12 euros, se presenta como menor valor de los fondos propios del Grupo a 31 de diciembre de 2010 y 2009.

**e) Existencias**

En el capítulo de "Terrenos y Solares" se incluye aquellas inversiones sobre los cuales aún no se ha iniciado la construcción, incluyéndose en el capítulo de "Proyectos" las inversiones que forman parte de las obras que se encuentran pendientes de finalización (es decir, el vuelo). Una vez éstas se hallan finalizadas, son transferidos, junto con el coste de la construcción, al epígrafe de "Edificios". Se hallan valorados a su coste de adquisición, con inclusión de los costes de urbanización y planificación así como otros directamente relacionados.

La Sociedad activa, como mayor coste de la construcción, los intereses de los préstamos recibidos destinados a la financiación de las promociones hasta su finalización. La cuantía de los intereses activados durante el ejercicio 2010 asciende a 4.388.009,36 euros y durante el ejercicio 2009 asciende a 6.028.360,18 euros.

El coste de las existencias comprende todos los costes derivados de la adquisición y producción en los que se ha incurrido para darles su condición y ubicación actuales.

Así mismo, la Sociedad, ajusta los saldos de sus existencias, en el caso que proceda, hasta que el importe en libros sea igual al valor neto realizable o valor que se espera recuperar de su venta o posterior uso. En el ejercicio 2008 la sociedad dotó los deterioros necesarios para ajustarse a dicho valor razonable. Durante el ejercicio 2010 el Grupo ha dotado nuevamente deterioros en el epígrafe existencias.

El Grupo ha determinado realizar una valoración de su cartera inmobiliaria cada 2 años aproximadamente, por lo que en julio de 2011 ha procedido a tasar la totalidad de su cartera inmobiliaria a través de GESVALT, lo que ha supuesto el registro adicional de deterioro sobre estos activos. (Ver Nota 9 Existencias).

La valoración se ha realizado sobre la base del valor en venta y valor de alquiler en el mercado de acuerdo con la definición adoptada por la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) y por el IVSC (Comité Internacional de Standards de Valoración de Activos), organizaciones que unen respectivamente las Organizaciones Internacionales y Europeas de Valoradores de Activos Fijos.

El Grupo en noviembre de 2008, encargó una valoración de la cartera inmobiliaria de todo el grupo a la sociedad Savills, la cual emitió su informe con fecha 15 de noviembre de 2008. La valoración total de la cartera ascendió a 199.784.000,00 euros.

**f) Inversiones Financieras Temporales**

Las inversiones financieras con vencimiento inferior a un año se registran por su valor efectivo.

**g) Ingresos y Gastos**

La Sociedad sigue el criterio de contabilizar los ingresos por venta de promociones, en el momento de la formalización del correspondiente contrato de compraventa y elevación a público. Este criterio es el adoptado por la Sociedad para todas las obras que realiza, no aplicándose, por tanto, el criterio alternativo consistente en el porcentaje de realización.

Las cantidades percibidas durante la construcción de las promociones se consideran "Anticipos de clientes" hasta el momento de la entrega del bien.

El resto de ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

**h) Indemnizaciones por Despidos**

De acuerdo con la legislación laboral vigente, las sociedades estarían obligadas a indemnizar a sus empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, 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.

**i) 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.

**j) Otras Provisiones para Riesgos y Gastos**

La práctica seguida por las sociedades con respecto a otras provisiones para riesgos y gastos es la siguiente:

Provisión para responsabilidades: corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios en curso y por indemnizaciones y obligaciones pendientes de cuantía indeterminada. Su dotación se efectúa en el momento del nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o el pago.

**k) 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.

**l) Clasificación de los saldos**

La clasificación entre activo corriente y no corriente, se realiza teniendo en cuenta:

- si el saldo se espera realizar, o se tiene para su venta o consumo, en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la empresa; o
- se mantiene fundamentalmente por motivos comerciales, o para un plazo corto de tiempo, y se espera realizar dentro del periodo de doce meses tras la fecha del balance; o
- se trata de efectivo u otro medio líquido equivalente, cuya utilización no esté restringida.

**m) Impuesto sobre Sociedades**

El Grupo no consolida fiscalmente. En consecuencia, el gasto consolidado por Impuesto sobre sociedades se ha obtenido por la adición de los gastos por dicho concepto de cada una de las sociedades consolidadas, y los mismos se han calculado sobre los beneficios económicos individuales, en este ejercicio todas las sociedades han incurrido en pérdidas.

Al 31 de diciembre de 2010, han sido efectuados por parte de la Dirección de las sociedades los cálculos necesarios para determinar los Impuestos sobre sociedades devengados, que ascienden a (298.390,71) euros.

Al 31 de diciembre de 2009, han sido efectuados por parte de la Dirección de las sociedades los cálculos necesarios para determinar los Impuestos sobre sociedades devengados, que ascienden a 2.684.652,95 euros.

**n) Deterioro de valor de los activos**

A la fecha de cierre de cada ejercicio, o en aquella fecha en que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el importe del saneamiento necesario. En la actuales cuentas anuales el Grupo ha procedido a sanear su cartera inmobiliaria realizando tasaciones de sus activos. (Ver nota 9 de Existencias).

**o) Beneficio por acción**

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

**p) Estados de flujos de efectivo.**

En los estados de flujos de efectivo 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 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.

**q) Activos no corrientes mantenidos para la venta**

Se clasifican en este apartado aquellos activos no corrientes cuyo valor contable se recuperará fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, siempre que, además, se cumplan los siguientes requisitos:

- a) El activo esta disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata; y
- b) Su venta es altamente probable, porque concurren las siguientes circunstancias:
  - b 1) La Sociedad esta comprometida por un plan para vender el activo y ha iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan.
  - b 2) La venta del activo se negocia activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.
  - b 3) Se espera completar la venta dentro del año siguiente a la fecha de clasificación del activo como mantenido para la venta.
  - b 4) Las acciones para completar el plan indican que es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran, en el momento de su clasificación en esta categoría, por el menor entre su valor contable y su valor razonable menos los costes estimados de venta.

Para la determinación del valor contable en el momento de la reclasificación, se determina el deterioro del valor en ese momento y se registra, si procede, una corrección valorativa por deterioro de ese activo.

Mientras un activo se encuentra clasificado como no corriente mantenido para la venta, no se amortiza, dotándose, en su caso, las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Cuando un activo deja de cumplir los requisitos para ser clasificado como mantenido para la venta se reclasifica en la partida del balance que corresponde a su naturaleza y se valora por el menor importe, en la fecha en que procede la reclasificación, entre su valor contable anterior a su calificación como activo no corriente en venta, ajustado, si procede, por las amortizaciones y correcciones de valor que se hubiesen reconocido de no haberse clasificado como mantenido para la venta, y su importe recuperable, registrando cualquier diferencia en la partida de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias que corresponda a su naturaleza.

El criterio de valoración previsto anteriormente no es aplicable a los siguientes activos, que, aunque se clasifiquen a efectos de su presentación en esta categoría, se rigen en cuanto a la valoración por sus normas específicas:

- a) Activos por impuesto diferido, a los que resulta de aplicación la norma relativa a impuestos sobre beneficios.
- b) Activos procedentes de retribuciones a los empleados, que se rigen por la norma sobre pasivos por retribuciones a largo plazo al personal.
- c) Activos financieros, excepto inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que estén dentro del alcance de la norma sobre instrumentos financieros.
- r) **Operaciones interrumpidas**

La sociedad contabiliza en este epígrafe los ingresos y gastos derivados de la explotación de los activos corrientes mantenidos para la venta.

**NOTA 5. OTROS ACTIVOS INTANGIBLES**

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2010 y 2009, son los que se muestran a continuación, en euros:

	<b>31/12/2008</b>	<b>Altas</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>Altas</b>	<b>31/12/2010</b>
<b>Coste</b>					
Aplicaciones Informáticas	21.531,41	-	21.531,41	-	21.531,41
	<b>21.531,41</b>	<b>-</b>	<b>21.531,41</b>	<b>-</b>	<b>21.531,41</b>
<b>Amortización Acumulada</b>					
Aplicaciones Informáticas	(19.987,12)	(485,58)	(20.472,70)	(209,50)	(20.682,20)
	<b>(19.987,12)</b>	<b>(485,58)</b>	<b>(20.472,70)</b>	<b>(209,50)</b>	<b>(20.682,20)</b>
<b>Inmov. Intangible, Neto</b>	<b>1.544,29</b>	<b>(485,58)</b>	<b>1.058,71</b>	<b>(209,50)</b>	<b>849,21</b>

El Grupo tiene a 31 de diciembre 20.681,41 euros totalmente amortizados. (19.843,41 euros en el ejercicio anterior).

**NOTA 6. INMOVILIZACIONES MATERIALES**

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2010 y 2009, son los que se muestran a continuación, en euros:

<b>Inmovilizado Material</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>Altas</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>Altas</b>	<b>31/12/2010</b>
<b>Coste</b>					
Construcciones	47.620,77	-	47.620,77	-	47.620,77
Maquinaria	2.001,37	-	2.001,37	-	2.001,37
Otras instalaciones	125.314,70	-	125.314,70	-	125.314,70
Mobiliario	67.038,98	-	67.038,98	-	67.038,98
Equipos de proceso de información	133.291,42	-	133.291,42	-	133.291,42
Elementos de transporte	72.203,25	-	72.203,25	-	72.203,25
Otro inmovilizado material	394,23	-	394,23	-	394,23
	<b>447.864,72</b>	<b>-</b>	<b>447.864,72</b>	<b>-</b>	<b>447.864,72</b>
<b>Amortización Acumulada</b>					
Construcciones	(22.489,54)	-	(22.489,54)	-	(22.489,54)
Maquinaria	(2.001,37)	-	(2.001,37)	-	(2.001,37)
Otras instalaciones	(89.029,91)	(11.078,54)	(100.108,45)	(11.078,54)	(111.186,99)
Mobiliario	(52.570,45)	(6.703,92)	(59.274,37)	(6.703,92)	(65.978,29)
Equipos de proceso de información	(128.547,94)	(1.714,41)	(130.262,35)	(1.714,41)	(131.976,76)
Elementos de transporte	(23.776,36)	(11.821,89)	(35.598,25)	(11.821,99)	(47.420,24)
	<b>(318.415,57)</b>	<b>(31.318,76)</b>	<b>(349.734,33)</b>	<b>(31.318,86)</b>	<b>(381.053,19)</b>
<b>Inmovilizado Material, Neto</b>	<b>129.449,15</b>	<b>(31.318,76)</b>	<b>98.130,39</b>	<b>(31.318,86)</b>	<b>66.811,53</b>

El desglose, por epígrafes, de los activos que, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, estaban totalmente amortizados y en uso, se muestra a continuación, con indicación de su valor de coste:

	2010	2009
Construcciones	47.620,77	22.489,54
Maquinaria	2.001,37	2.001,37
Otras instalaciones	14.529,42	15.753,66
Mobiliario	11.852,15	11.852,15
Equipos proceso de información	130.694,42	129.551,43
Elementos de transporte	15.565,60	15.565,60
	<b>222.263,73</b>	<b>197.213,75</b>

Todos los activos están debidamente cubiertos con pólizas de seguros.

## **NOTA 7. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR**

### **7.1) Arrendamientos financieros (la Sociedad como arrendatario)**

La Sociedad tiene los siguientes activos financiados mediante contratos de arrendamiento financiero a 31 de diciembre de 2010:

	Valor Razonable	Reconocimiento inicial		Duración del Contrato (Años)	Tiempo Transcurrido (Años)
		Valor actual de los pagos mínimos acordados	Valor Opción de Compra		
Elementos de transporte	56.637,65	33.616,45	780,00	5,30	3,50
<b>Inmovilizado Material</b>	<b>56.637,65</b>	<b>33.616,45</b>	<b>780,00</b>	-	-

La Sociedad tenía los siguientes activos financiados mediante contratos de arrendamiento financiero a 31 de diciembre de 2009:

	Valor Razonable	Reconocimiento inicial		Duración del Contrato (Años)	Tiempo Transcurrido (Años)
		Valor actual de los pagos mínimos acordados	Valor Opción de Compra		
Elementos de transporte	56.637,65	33.616,45	780,00	5,30	2,50
<b>Inmovilizado Material</b>	<b>56.637,65</b>	<b>33.616,45</b>	<b>780,00</b>	-	-

El importe total de pagos futuros en arrendamientos financieros al cierre del ejercicio es el siguiente:

	<b>Ejercicio 2010</b>	<b>Ejercicio 2009</b>
Importe total de los pagos futuros mínimos al cierre del ejercicio	15.231,15	23.021,20
(-) Gastos financieros no devengados	(1.142,85)	(2.719,00)
Valor actual al cierre del ejercicio	14.088,30	21.082,20
Valor de la opción de compra	780,00	780,00

El detalle de los vencimientos de los contratos de arrendamiento financiero es el siguiente:

	<b>Pagos mínimos</b>		<b>Valor actual</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Hasta 1 año	8.440,81	7.790,00	8.103,18	6.220,05
Entre uno y cinco años	6.790,34	15.231,00	5.985,12	14.862,15
	<b>15.231,15</b>	<b>23.021,00</b>	<b>14.088,30</b>	<b>21.082,20</b>

## 7.2) Arrendamientos operativos (la Sociedad como arrendatario)

El cargo a los resultados del ejercicio 2010 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 80.345,89 euros (75.440,80 en el ejercicio anterior).

## NOTA 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en función de la intención que tenga sobre los mismos, en las siguientes categorías o carteras:

### 8.1) Activos Financieros

El detalle de activos financieros a largo plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que se muestran en la Nota 11, es el siguiente:

	<b>Créditos, Derivados y otros</b>	
	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.2)	522.027,24	10.680,84
<b>Total</b>	<b>522.027,24</b>	<b>10.680,84</b>

El detalle de activos financieros a corto plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que se muestran en la Nota 8.4, es el siguiente para el ejercicio 2010:

Clases Categorías	Instrumentos financieros a corto plazo		
	Instrumentos de Patrimonio 31/12/2010	Valores representativos de deuda 31/12/2010	Créditos Derivados otros 31/12/2010
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	-	-	1.140.822,20
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 8.1.1.a)	-	-	1.140.822,20
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (Nota 8.1.2)	-	104.000,00	-
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.1.3)	-	-	865.823,16
<b>Total</b>	-	<b>104.000,00</b>	<b>2.006.645,36</b>

Y el siguiente para el ejercicio 2009:

Clases Categorías	Instrumentos financieros a corto plazo		
	Instrumentos de Patrimonio 31/12/2009	Valores representativos de deuda 31/12/2009	Créditos Derivados otros 31/12/2009
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	-	-	379.991,15
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 8.1.1.a)	-	-	379.991,15
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (Nota 8.1.2)	-	104.000,00	-
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.1.3)	-	-	910.732,08
<b>Total</b>	-	<b>104.000,00</b>	<b>1.290.723,23</b>

### 8.1.1) Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias

#### a) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El detalle de dichos activos a 31 de diciembre de 2010 y de 2009 es como sigue:

Tesorería y Activos Equivalentes:	Saldo a 31/12/10	Saldo a 31/12/09
Cuentas corrientes	1.139.895,17	379.500,59
Caja	927,03	490,56
<b>Importe Tesorería y Activos equivalentes</b>	<b>1.140.822,20</b>	<b>379.991,15</b>

**8.1.2) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento**

	Saldo a 31/12/2010		Saldo a 31/12/2009	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Valores representativos de deuda e intereses con entidades de crédito	-	104.000,00	-	104.000,00
<b>Total</b>	-	<b>104.000,00</b>	-	<b>104.000,00</b>

Estas inversiones corresponden a depósitos a tipo fijo con una rentabilidad de mercado.

**8.1.3) Préstamos y partidas a cobrar**

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2010 y de 2009 es la siguiente:

Activo Financiero	Saldo a 31/12/2010		Saldo a 31/12/2009	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
<b>Créditos por operaciones comerciales</b>				
Clientes terceros	511.346,40	477.493,38		471.782,18
Deudores terceros	-	265.291,60	-	315.749,45
<b>Total créditos por operaciones comerciales</b>	<b>511.346,40</b>	<b>742.784,98</b>	-	<b>787.531,63</b>
<b>Créditos por operaciones no comerciales</b>				
Créditos e intereses a empresas del grupo	-	118.283,32	-	118.283,32
Fianzas y depósitos	10.680,84	4.754,86	10.680,84	4.917,13
<b>Total créditos por operaciones no comerciales</b>	<b>10.680,84</b>	<b>123.038,18</b>	<b>10.680,84</b>	<b>123.200,45</b>
<b>Total</b>	<b>37.299,18</b>	<b>865.823,16</b>	<b>10.680,84</b>	<b>910.732,08</b>

Los saldos deudores comerciales y otras cuentas a cobrar incluyen deterioros causados por riesgos de insolvencia, según el detalle adjunto:

Deterioros	Saldo a 31/12/08	Saldo a 31/12/2009	Corrección deterioro	Saldo a 31/12/2010
<b>Créditos por operaciones no comerciales</b>				
Créditos a empresas del grupo	306.037,97	306.037,97	-	306.037,97
<b>Total</b>	<b>306.037,97</b>	<b>306.037,97</b>	-	<b>306.037,97</b>

Los créditos por operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2010, figuran principalmente los siguientes conceptos:

- Créditos comerciales no corrientes, por importe de 511.346,40 euros como parte de la deuda pendiente de cobro de la venta de La Línea H1, cuyo vencimiento es en 2012.
- Créditos con compradores de los bienes definidos en la nota de existencias, así como con los arrendatarios, derivados de la formalización de los contratos de venta de viviendas y alquiler suscritos con los mismos. El saldo por este concepto asciende a 477.493,38 euros.
- Asimismo, incluye provisiones de fondos a abogados, procuradores y otros deudores por importe de 265.291,59 euros.

Los créditos por operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2009, figuran principalmente los siguientes conceptos:

- Créditos con compradores de los bienes definidos en la nota de existencias, así como con los arrendatarios, derivados de la formalización de los contratos de venta de viviendas y alquiler suscritos con los mismos. El saldo por este concepto asciende a 675.0070,36 euros.
- Asimismo, incluye provisiones de fondos a abogados y procuradores por importe de 103.6694,25 euros, así como otros deudores por importe de 143.237,20 euros.

#### **8.1.4) Otra información relativa a activos financieros**

##### Clasificación por vencimientos

Los únicos activos clasificados a largo plazo corresponden a fianzas constituidas por la sociedad. No se incorpora el vencimiento de las mismas por ser un importe irrelevante del balance.

El vencimiento de los instrumentos financieros de activo corriente al cierre del ejercicio 2010:

	Vencimiento años						Total
	1	2	3	4	5	Más de 5	
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas</b>	<b>118.283,32</b>	-	-	-	-	-	<b>118.283,32</b>
Créditos a empresas	118.283,32	-	-	-	-	-	118.283,32
<b>Inversiones financieras</b>	<b>108.754,86</b>	-	-	-	-	-	<b>119.435,70</b>
Valores representativos de deuda	104.000,00	-	-	-	-	-	104.000,00
Otros activos financieros	4.754,86	-	-	-	-	10.680,84	15.435,70
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>742.784,98</b>	<b>511.346,40</b>	-	-	-	-	<b>1.254.131,38</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	477.493,38	511.346,40	-	-	-	-	988.839,78
Deudores varios	265.291,60	-	-	-	-	-	265.291,60
<b>Total</b>	<b>969.823,16</b>	<b>511.346,40</b>	-	-	-	<b>10.680,84</b>	<b>1.491.850,40</b>

El vencimiento de los instrumentos financieros de activo corriente al cierre del ejercicio 2009:

	Vencimiento años						Total
	1	2	3	4	5	Más de 5	
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas</b>	<b>118.283,32</b>	-	-	-	-	-	<b>118.283,32</b>
Créditos a empresas	118.283,32	-	-	-	-	-	118.283,32
<b>Inversiones financieras</b>	<b>108.917,13</b>	-	-	-	-	-	<b>108.917,13</b>
Valores representativos de deuda	104.000,00	-	-	-	-	-	104.000,00
Otros activos financieros	4.917,13	-	-	-	-	-	4.917,13
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>787.531,63</b>	-	-	-	-	-	<b>787.531,63</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	471.782,18	-	-	-	-	-	471.782,18
Deudores varios	315.749,45	-	-	-	-	-	315.749,45
<b>Total</b>	<b>1.101.732,08</b>	-	-	-	-	-	<b>1.101.732,08</b>

**8.2) Pasivos Financieros**

El detalle de pasivos financieros no corrientes, es el siguiente a 31 de diciembre de 2010:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a largo plazo		
		Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados, Otros
		31/12/2010	31/12/2010	31/12/2010
Debitos y partidas a pagar (Nota 8.2.1)		6.790,34	-	21.786,68
Derivados de cobertura (Nota 8.3)		-	-	585.857,51
<b>Total</b>		<b>6.790,34</b>	<b>-</b>	<b>607.644,19</b>

El detalle de pasivos financieros no corrientes, es el siguiente a 31 de diciembre de 2009:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a largo plazo		
		Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados, Otros
		31/12/2009	31/12/2009	31/12/2009
Débitos y partidas a pagar (Nota 8.2.1)		15.231,15	-	21.786,68
Derivados de cobertura (Nota 8.3)		-	-	866.830,65
<b>Total</b>		<b>15.231,15</b>	<b>-</b>	<b>888.617,33</b>

El detalle de pasivos financieros corriente, es el siguiente a 31 de diciembre de 2010:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a corto plazo		
		Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados Otros
		31/12/2010	31/12/2010	31/12/2010
Debitos y partidas a pagar (Nota 8.2.1)		140.990.886,99	-	2.625.031,00
<b>Total</b>		<b>140.990.886,99</b>	<b>-</b>	<b>2.625.031,00</b>

El detalle de pasivos financieros corriente, es el siguiente a 31 de diciembre de 2009:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a corto plazo		
		Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados Otros
		31/12/2009	31/12/2009	31/12/2009
Debitos y partidas a pagar (Nota 8.2.1)		132.180.722,63	-	8.670.073,10
<b>Total</b>		<b>132.180.722,63</b>	<b>-</b>	<b>8.670.073,10</b>

**8.2.1) Débitos y partidas a pagar**

Su detalle 31 de diciembre de 2010 y de 2009 se indica a continuación, euros:

	Saldo a 31/12/2010		Saldo a 31/12/2009	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
<b>Por operaciones comerciales:</b>				
Proveedores	-	2.303.775,19	-	3.248.067,71
Proveedores partes vinculadas (Nota 11)	-	920,88	-	920,88
Acreedores	-	257.268,76	-	235.022,25
Anticipos de clientes	-	20.376,44	-	5.143.372,53
<b>Total saldos por operaciones comerciales</b>	-	<b>2.582.341,27</b>	-	<b>8.627.383,37</b>
<b>Por operaciones no comerciales:</b>				
Deudas con entidades de crédito	6.790,34	136.750.123,80	15.231,15	130.377.440,75
Otros pasivos financieros		42.689,73		42.689,73
<b>Préstamos y otras deudas</b>	<b>6.790,34</b>	<b>136.792.813,53</b>	<b>15.231,15</b>	<b>130.420.130,48</b>
Deudas por intereses explícitos con entidades de crédito	-	4.240.763,19	-	1.803.281,88
<b>Deudas por intereses explícitos</b>	-	<b>4.240.763,19</b>	-	<b>1.803.281,88</b>
Fianzas recibidas	601,01	-	601,01	-
<b>Total saldos por operaciones no</b>	<b>601,01</b>	<b>143.615.917,99</b>	<b>601,01</b>	<b>132.223.412,36+</b>
<b>Total Débitos y partidas a pagar</b>	<b>7.391,35</b>	<b>143.615.917,99</b>	<b>15.832,16</b>	<b>140.850.795,73</b>

El epígrafe de "Anticipos de clientes", recoge en ambos ejercicios, los compromisos adquiridos con éstos, derivados de los contratos privados de compraventa suscritos entre la Sociedad y sus clientes. En 2010 la Sociedad ha vendido el Solar de la Línea H1 a Torre Playa Investment. Esta Sociedad había anticipado 5.138.653,49 euros por este concepto. (Ver nota 9 "Existencias")

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2010 se indica a continuación, en euros:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	136.741.682,99	-	136.741.682,99
Deudas por leasings	8.440,81	6.790,34	15.231,15
Deudas por intereses	4.240.763,19	-	4.240.763,19
<b>Total</b>	<b>140.990.886,99</b>	<b>6.790,34</b>	<b>140.997.677,33</b>

Deuda	Importe inicial	31/12/2010	Tipo de garantía	Último vencimiento	Activo cedido en garantía	Promoción asociada al Préstamo
BBVA	22.800.000,00	21.087.579,93	Hipotecaria	28/02/2013	Promoción inmobiliaria	Villanueva de la Cañada
Cajamar	2.207.159,00	12.398,76	Hipotecaria	31/01/2026	Promoción inmobiliaria	Jazmines
B. Popular Hipotecario	8.967.200,00	3.822.469,26	Hipotecaria	04/08/2038	Promoción inmobiliaria	Vicario III
Caja España	20.127.432,00	20.127.432,00	Hipotecaria	18/07/2032	Promoción inmobiliaria	Dalenas General
Deutsche Bank	4.802.000,00	4.100.000,00	Hipotecaria	26/07/2034	Promoción inmobiliaria	Vicario IV
Sabadell	21.675.810,44	21.675.810,44	Hipotecaria	31/03/2013	Promoción inmobiliaria	Las Moreras
Caja España	28.200.000,00	25.433.730,61	Hipotecaria	08/07/2035	Promoción inmobiliaria	Dalenas fase I
Sa Nostra	3.350.000,00	3.377.036,82	Hipotecaria	28/07/2011	Promoción inmobiliaria	El Puig
B. Popular Hipotecario	1.160.000,00	1.160.000,00	Hipotecaria	24/11/2012	Promoción inmobiliaria	Vicario III
Sa Nostra	846.000,00	846.000,00	Hipotecaria	31/12/2013	Promoción inmobiliaria	Inca
Sa Nostra	500.000,00	500.000,00	Hipotecaria	30/09/2012	Promoción inmobiliaria	La Inca
Sa Nostra	4.000.000,00	4.046.419,20	Hipotecaria	04/05/2013	Promoción inmobiliaria	Bens Daval
Caja España	9.327.560,00	9.327.560,00	Hipotecaria	04/07/2011	Promoción inmobiliaria	Altos del Briján
Sa Nostra	4.000.000,00	4.000.000,00	Hipotecaria	30/06/2012	Promoción inmobiliaria	Altos del Briján
Sa Nostra	3.420.000,00	3.420.000,00	Hipotecaria	31/07/2012	Promoción inmobiliaria	Can Batliu
		<b>122.936.437,02</b>				

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2009 se indica a continuación, en euros:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	130.369.650,70	-	130.369.650,70
Deudas por leasings	7.790,05	15.231,15	23.021,20
Deudas por intereses	1.803.281,88	-	1.803.281,88
Otras	-	601,01	601,01
<b>Total</b>	<b>132.180.722,63</b>	<b>15.832,16</b>	<b>132.196.554,79</b>

Deuda	Importe inicial	31/12/2009	Tipo de garantía	Último vencimiento	Activo cedido en garantía	Promoción asociada al Préstamo
Sa Nostra	3.500.000,00	3.508.908,49	Hipotecaria	13/12/2010	Promoción inmobiliaria	Villanueva de la Cañada
BBVA	22.800.000,00	20.500.000,00	Hipotecaria	28/02/2010	Promoción inmobiliaria	Villanueva de la Cañada
B. Popular Hipotecario	11.970.000,00	227.799,68	Hipotecaria	04/10/2020	Promoción inmobiliaria	Vicario II
Cajamar	2.207.159,00	26.359,65	Hipotecaria	31/01/2026	Promoción inmobiliaria	Jazmines
B. Popular Hipotecario	8.967.200,00	5.176.878,45	Hipotecaria	04/08/2037	Promoción inmobiliaria	Vicario III
Caja España	20.127.432,00	20.127.432,00	Hipotecaria	18/07/2032	Promoción inmobiliaria	Dalenas General
Deutsche Bank	4.802.000,00	4.100.000,00	Hipotecaria	26/07/2034	Promoción inmobiliaria	Vicario IV
Sabadell	21.675.810,44	21.675.810,44	Hipotecaria	30/06/2010	Promoción inmobiliaria	Las Morcras
Caja España	28.200.000,00	24.151.655,00	Hipotecaria	08/07/2035	Promoción inmobiliaria	Dalenas fase I
Sa Nostra	3.350.000,00	3.378.411,77	Hipotecaria	28/07/2011	Promoción inmobiliaria	El Puig
Caja España	9.327.560,00	9.327.560,00	Hipotecaria	07/04/2011	Promoción inmobiliaria	Altos del Briján
Sa Nostra	4.000.000,00	4.000.000,00	Hipotecaria	30/06/2012	Promoción inmobiliaria	Altos del Briján
Sa Nostra	3.420.000,00	3.420.000,00	Hipotecaria	31/07/2012	Promoción inmobiliaria	Can Batliu
		<b>119.620.815,48</b>				

Parte de estos pasivos han sido renegociados y/o renovados con las entidades financieras. (Ver nota 18 Hechos posteriores).

## 8.2.2) Otra información relativa a pasivos financieros

### a) Limite de pólizas de crédito

Al 31 de diciembre de 2010, la Sociedad tiene pólizas de crédito concedidas con un límite total que asciende a 12.124.264,67, cuyo importe dispuesto de las mismas a dicha a fecha asciende a 10.305.245,97 euros.

El detalle de las pólizas de crédito al 31 de diciembre de 2010, expresadas en euros, se indica a continuación:

Deuda	Límite	31/12/2010	Tipo de garantía	Último vencimiento	Cobertura tipo
Caja Madrid	2.000.000,00	617.755,00	Personal	20/06/2011	Póliza de crédito
Banco Santander Central Hispano	850.000,00	354.166,69	Personal	19/12/2011	Póliza de crédito
Ibercaja	600.000,00	600.000,00	Personal	28/02/2011	Póliza de crédito
Deutsche Bank	200.000,00	202.100,33	Personal	14/07/2011	Póliza de crédito
SA Nostra	3.000.000,00	3.045.033,28	Personal	31/07/2011	Póliza de crédito
SA Nostra	2.500.000,00	2.529.309,48	Personal	03/05/2012	Póliza de crédito
SA Nostra	3.500.000,00	3.554.965,29	Personal	31/03/2011	Póliza de crédito
Sabadell	900.000,00	882.616,52	Personal	31/03/2011	Póliza de crédito
Sabadell	144.150,17	144.150,17	Personal	31/03/2011	Póliza de crédito
Caja España	1.875.149,21	1.875.149,21	Personal	17/07/2012	Póliza de crédito
	<b>15.569.299,38</b>	<b>13.805.245,97</b>			

Al 31 de diciembre de 2009, la Sociedad tiene pólizas de crédito concedidas con un límite total que asciende a 12.025.150,00, cuyo importe dispuesto de las mismas a dicha a fecha asciende a 9.246.375,36 euros.

El detalle de las pólizas de crédito al 31 de diciembre de 2009, expresadas en euros, se indica a continuación:

Deuda	Límite	31/12/2009	Tipo de garantía	Último vencimiento	Cobertura tipo
Caja Madrid	2.000.000,00	899.048,22	Personal	20/06/2011	Póliza de crédito
Banco Santander Central Hispano	850.000,00	566.666,68	Personal	19/12/2011	Póliza de crédito
Ibercaja	600.000,00	600.000,00	Personal	28/02/2011	Póliza de crédito
Deutsche Bank	1.200.000,00	298.981,93	Personal	26/09/2010	Póliza de crédito
SA Nostra	3.000.000,00	3.013.696,31	Personal	31/07/2010	Póliza de crédito
SA Nostra	2.500.000,00	1.992.794,54	Personal	25/02/2010	Póliza de crédito
Caja España	1.875.150,00	1.875.104,21	Personal	17/07/2011	Póliza de crédito
	<b>12.025.150,00</b>	<b>9.246.291,89</b>			

Parte de estos pasivos han sido renegociados y/o renovados con las entidades financieras. (Ver nota 18 Hechos posteriores).

**b) Clasificación por vencimientos**

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2010:

	Vencimiento años						Total
	2011	2012	2013	2014	2015	Más de 5	
<b>Deudas</b>	48.461.749,98	38.410.285,37	21.507.930,97	2.115.933,04	2.115.933,08	28.249.135,63	<b>141.040.968,07</b>
Deudas con entidades de crédito	48.410.619,44	38.402.894,02	21.507.930,97	2.115.933,04	2.115.933,08	28.249.135,63	140.982.446,18
Acreedores por arrendamiento financiero	8.440,81	6.790,34	-	-	-	-	15.231,15
Otros pasivos financieros	42.689,73	-	-	-	-	-	42.689,73
Otros	-	601,01	-	-	-	-	601,01
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>2.582.341,27</b>	-	-	-	-	-	<b>2.582.341,27</b>
Proveedores	2.303.775,19	-	-	-	-	-	2.303.775,19
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	920,88	-	-	-	-	-	920,88
Acreedores varios	257.268,76	-	-	-	-	-	257.268,76
Anticipos de clientes	20.376,44	-	-	-	-	-	20.376,44
<b>Deuda con características especiales</b>	<b>866.830,65</b>	-	-	-	-	-	<b>866.830,65</b>
<b>Total</b>	<b>51.044.091,25</b>	<b>38.410.285,37</b>	<b>21.507.930,97</b>	<b>2.115.933,04</b>	<b>2.115.933,08</b>	<b>28.249.135,63</b>	<b>143.623.309,34</b>

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2009:

	Vencimiento años					Total
	2010	2011	2012	2013	2014	
<b>Deudas</b>	13.514.054,20	1.111.984,45	234.348,91	235.201,40	243.157,16	<b>132.239.244,52</b>
Deudas con entidades de crédito	13.462.973,41	1.103.543,64	227.558,57	235.201,40	243.157,16	132.172.932,58
Acreedores por arrendamiento financiero	7.790,05	8.440,81	6.790,34	-	-	23.021,20
Otros pasivos financieros	42.689,73	-	-	-	-	42.689,73
Otros	601,01	-	-	-	-	601,01
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>8.627.383,37</b>	-	-	-	-	<b>8.627.383,37</b>
Proveedores	3.248.067,71	-	-	-	-	3.248.067,71
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	920,88	-	-	-	-	920,88
Acreedores varios	235.022,25	-	-	-	-	235.022,25
Anticipos de clientes	5.143.372,53	-	-	-	-	5.143.372,53
<b>Deuda con características especiales</b>	<b>866.830,65</b>	-	-	-	-	<b>866.830,65</b>
<b>Total</b>	<b>23.008.268,22</b>	<b>1.111.984,45</b>	<b>234.348,91</b>	<b>235.201,40</b>	<b>243.157,16</b>	<b>141.733.458,54</b>

**8.3) Derivados**

Los instrumentos derivados de cobertura mantenidos por la Sociedad durante el ejercicio 2010 se detallan a continuación:

<b>Tipo de derivado</b>	<b>Descripción de la Cobertura/Negociación</b>	<b>Valor razonable 31/12/2010</b>	<b>Riesgo cubierto</b>
De tipo de interés	Cobertura de variaciones en el tipo de interés	585.857,51	Swap
		<b>585.857,51</b>	

Los instrumentos derivados de cobertura mantenidos por la Sociedad durante el ejercicio 2009 se detallan a continuación:

<b>Tipo de derivado</b>	<b>Descripción de la Cobertura/Negociación</b>	<b>Valor razonable 31/12/2009</b>	<b>Riesgo cubierto</b>
De tipo de interés	Cobertura de variaciones en el tipo de interés	171.088,00	Swap
De tipo de interés	Cobertura de variaciones en el tipo de interés	654.817,77	Swap
De tipo de interés	Cobertura de variaciones en el tipo de interés	40.924,88	Swap
		<b>866.830,65</b>	

Los instrumentos derivados incluidos en el cuadro anterior cumplen con los requisitos detallados en la Nota 4 para ser considerados de cobertura.

Dichos instrumentos de cobertura han supuesto unos resultados globales reconocidos en el patrimonio neto de 216.204,88 euros y una transferencia en la cuenta de pérdidas y ganancias de 19.523,72 euros.

**8.4) Otra información relativa a derivados y coberturas****a) Valor razonable de los instrumentos financieros designados como instrumentos de cobertura, al cierre del ejercicio**

	<b>Ejercicio 2010</b>		<b>Ejercicio 2009</b>	
	<b>Activos</b>	<b>Pasivos</b>	<b>Activos</b>	<b>Pasivos</b>
De tipos de interés (Banco Andalucía)	-	-	-	40.924,88
De tipos de interés (BBVA)	-	-	-	171.088,00
De tipos de interés (Banco Sabadell)		585.857,51		654.817,77
	-	<b>585.857,51</b>	-	<b>866.830,65</b>

**8.5) Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas**

Al 31 de diciembre de 2010, algunas de las sociedades más significativas en las que las sociedades consolidadas poseen una participación, y que no han sido objeto de consolidación, son las siguientes, en euros:

	<b>% Part. Directa</b>	<b>Valor de la Inversión</b>	<b>Importe de la Provisión</b>	<b>Valor Neto Contable</b>	<b>VTC de la Participación</b>
<b>Empresas del Grupo</b>					
R. Cala Millor, en liquidación	47,00	28.247,57	(7.330,00)	20.917,57	20.324,21
Royalquivir, S.A, en liquidación	100,00	96.313,39	(96.312,19)	1,20	153.955,00
Cofeba - AC J. Mat / H. Cupido sin actividad	100,00	4.430,66	(4.429,46)	1,20	1,00
Royaltur España, S.A., en liquidación	55,00	3.005.060,75	(3.005.060,75)	-	(300.449,60)
Residencia Senior Ca'nPicafort, sin actividad	100,00	3.381,69	-	3.381,69	-
El Encinar de Guadiaro, en liquidación	100,00	3.512.601,02	(3.512.601,02)	-	709,72
		<b>6.650.035,08</b>	<b>(6.625.733,42)</b>	<b>24.301,66</b>	<b>(125.459,67)</b>

El desglose de la composición de los fondos propios de estas sociedades participadas no consolidadas al 31 de diciembre de 2010 es el siguiente, en euros:

	<b>Fecha Último Balance Disp.</b>	<b>Capital Social</b>	<b>Reservas</b>	<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>Resultados Negativos E. anteriores</b>	<b>Total Fondos Propios</b>
<b>Empresas del Grupo</b>						
R. Cala Millor, en liquidación	(1)	43.423,00	-	-	-	43.423,00
Royalquivir, S.A, en liquidación	(1)	156.263,00	-	-	(2.308,00)	153.955,00
Cofeba - AC J. Mat / H. Cupido, sin actividad	(2)	1,00	-	-	-	1,00
Royaltur España, S.A., en liquidación	(1)	144.243,00	-	-	(690.515,00)	(546.272,00)
Residencia Senior Ca'nPicafort, sin actividad	(3)	3.005,00	-	-	-	3.005,00
El Encinar de Guadiaro, en liquidación	31/12/2010	3.002.918,62	-	-	(3.002.208,90)	709,72
		<b>3.349.853,62</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3.695.031,90)</b>	<b>(345.178,28)</b>

Al 31 de diciembre de 2009, algunas de las sociedades más significativas en las que las sociedades consolidadas poseen una participación, y que no han sido objeto de consolidación, son las siguientes, en euros:

	<b>% Part. Directa</b>	<b>Valor de la Inversión</b>	<b>Importe de la Provisión</b>	<b>Valor Neto Contable</b>	<b>VTC de la Participación</b>
<b>Empresas del Grupo</b>					
R. Cala Millor, en liquidación	47,00	28.247,57	(7.330,00)	20.917,57	20.324,21
Royalquivir, S.A. en liquidación	100,00	96.313,39	(96.312,19)	1,20	153.955,00
Cofeba - AC J. Mat / H. Cupido sin actividad	100,00	4.430,66	(4.429,46)	1,20	1,00
Royaltur España, S.A., en liquidación	55,00	3.005.060,75	(3.005.060,75)	-	(300.449,60)
Residencia Senior Ca'nPicafort, sin actividad	100,00	3.381,69	-	3.381,69	-
El Encinar de Guadiaro, en liquidación	100,00	3.512.601,02	(3.512.601,02)	-	709,72
		<b>6.650.035,08</b>	<b>(6.625.733,42)</b>	<b>24.301,66</b>	<b>(125.459,67)</b>

El desglose de la composición de los fondos propios de estas sociedades participadas no consolidadas al 31 de diciembre de 2009 es el siguiente, en euros:

	<b>Fecha Último Balance Disp.</b>	<b>Capital Social</b>	<b>Reservas</b>	<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>Resultados Negativos Ej anteriores</b>	<b>Total Fondos Propios</b>
<b>Empresas del Grupo</b>						
R. Cala Millor, en liquidación	(1)	43.423,00	-	-	-	43.423,00
Royalquivir, S.A. en liquidación	(1)	156.263,00	-	-	(2.308,00)	153.955,00
Cofeba - AC J. Mat / H. Cupido, sin actividad	(2)	1,00	-	-	-	1,00
Royaltur España, S.A., en liquidación	(1)	144.243,00	-	-	(690.515,00)	(546.272,00)
Residencia Senior Ca'nPicafort, sin actividad	(3)	3.005,00	-	-	-	3.005,00
El Encinar de Guadiaro, en liquidación	31/12/2007	3.002.918,62	-	(24,69)	(3.002.158,53)	709,72
		<b>3.349.853,62</b>	<b>-</b>	<b>(24,69)</b>	<b>(3.694.981,53)</b>	<b>(345.178,28)</b>

- (1) Sociedades en liquidación. Datos obtenidos de cuentas anuales correspondientes a ejercicios anteriores (a 1999), no auditadas.
- (2) Sociedad sin actividad. Balances no disponibles.
- (3) Sociedad sin actividad. Datos obtenidos de cuentas anuales correspondientes a ejercicios anteriores (a 1999), no auditadas.

Todas las sociedades tienen por objeto social la promoción y la construcción en relación con actividades inmobiliarias, no obstante como ya se ha comentado, la mayoría de ellas se encuentran en liquidación o sin actividad.

Durante los ejercicios 2010 y 2009, no se han recibido dividendos de sociedades del grupo.

## **8.6) Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros**

Según se indica en el informe sobre la política de gestión de riesgos establecida por la Sociedad, las actividades de la misma están expuestas a diferentes tipos de riesgos financieros, destacando fundamentalmente los riesgos de crédito, de liquidez y los riesgos de mercado (tipo de cambio, tipo de interés, y otros riesgos de precio).

### **8.6.1) Riesgo de crédito**

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, e inversiones, que representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo de crédito de la Sociedad 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 de la Sociedad en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual..

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

### **8.6.2) Riesgo de liquidez**

La situación general de los mercados financieros, especialmente el mercado bancario, durante los últimos meses ha sido particularmente desfavorable para los demandantes de crédito. La Sociedad se presta una atención permanente a la evolución de los diferentes factores que pueden ayudar a solventar crisis de liquidez y, en especial, a las fuentes de financiación y sus características.

En especial, podemos resumir los puntos en los que se presta mayor atención:

Liquidez de activos monetarios: la colocación de excedentes se realiza siempre a plazos muy cortos. Colocaciones a plazos superiores a tres meses, requieren de autorización explícita.

Diversificación vencimientos de líneas de crédito y control de financiaciones y refinanciaciones.

Control de la vida remanente de líneas de financiación.

Diversificación fuentes de financiación: a nivel corporativo, la financiación bancaria es fundamental debido a la facilidad de acceso a este mercado y a su coste, en muchas ocasiones, sin competencia con otras fuentes alternativas.

No se excluye la utilización de otras fuentes en el futuro.

**8.6.3) Riesgo de mercado**

La Sociedad opera en un mercado con dificultades debido a la coyuntura actual.

**8.6.4) 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 Pérdidas y Ganancias.

Dependiendo de las estimaciones de la Sociedad y de los objetivos de la estructura de la deuda, pueden realizarse operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos.

Los tipos de interés de referencia de la deuda contratada por la Sociedad son, fundamentalmente, el Euribor.

**8.7) Patrimonio atribuido a la sociedad dominante**

El patrimonio atribuido a la Sociedad Dominante, asciende, a 31 de diciembre de 2010 y 2009, a 28.347.708,29 euros y 28.940.848,13 euros respectivamente, de acuerdo al siguiente resumen:

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Capital Social suscrito de la Sociedad Dominante</b>	<b>13.384.852,95</b>	<b>13.384.852,95</b>
<b>Reservas:</b>	<b>13.769.184,24</b>	<b>12.563.348,54</b>
De la Sociedad Dominante	13.789.610,36	12.583.774,66
Valores propios	(20.426,12)	(20.426,12)
<b>Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante</b>	<b>(6.091.262,41)</b>	<b>1.205.835,70</b>
<b>Ajustes por cambios de valor</b>	<b>(410.100,26)</b>	<b>(606.781,42)</b>
	<b>20.652.674,52</b>	<b>26.547.255,77</b>

**Capital Social de la Sociedad Dominante**

El capital social de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. está representado por 4.446.795 acciones al portador de 3,01 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

La composición del accionariado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2010 y a 31 de diciembre de 2009, es la siguiente:

	Nº Acciones	% Participación
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Las Baleares (SA NOSTRA)	1.854.497	41,70
Grupo Familiar Onofre de Miguel, S.A.	1.334.038	30,00
Caja España e Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad	889.351	20,00
Resto	368.909	8,30

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao.

### **Acciones de la Sociedad Dominante**

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la Sociedad Dominante posee 1.240 acciones propias, que representan el 0,028% del capital social, adquiridas por un precio total de 20.426,12 euros.

Así mismo, la sociedad tiene constituida una reserva por un importe igual al de las acciones propias. Esta reserva es de carácter indisponible en tanto estas acciones no sean enajenadas o amortizadas por la sociedad.

El movimiento de las acciones propias durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Euros
<b>Saldo al 31/12/2008</b>	<b>20.426,12</b>
<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>20.426,12</b>
<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>20.426,12</b>

### **Prima de Emisión**

Esta reserva tiene las mismas restricciones y puede destinarse a los mismos fines que las reserva voluntarias, incluyendo su conversión en capital social.

**Reservas de la Sociedad Dominante**

El detalle de las reservas de la Sociedad Dominante es el siguiente:

	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
Prima de emisión	12.596.569,90	12.596.569,90
Reserva revalorización (NIC 40)	5.238.103,02	5.238.103,02
<b>Otras reservas</b>	<b>17.834.672,92</b>	<b>17.834.672,92</b>
Reserva legal	2.676.970,59	2.676.970,59
Reserva voluntaria	1.168.896,50	6.211.149,20
Reserva en sociedades consolidadas	87.744,95	105.055,59
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(7.978.674,60)	(14.244.073,64)
Pérdidas y Ganancias	(6.091.262,41)	1.205.835,70
<b>Ganancias acumuladas</b>	<b>(10.136.324,97)</b>	<b>(4.045.062,56)</b>
Valores propios	(20.426,12)	(20.426,12)
	<b>7.677.921,83</b>	<b>13.769.184,24</b>

**Reserva Legal de la Sociedad Dominante**

La Reserva Legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los accionistas en caso de liquidación. Al 31 de diciembre de 2010, la Reserva Legal estaba dotada en su totalidad.

**Ajustes por cambios de valor**

A 31 de diciembre de 2010, corresponden a la valoración de 1 instrumento de cobertura de tipo de interés por un importe de 410.100,26 euros referente al Banco de Sabadell.

A 31 de diciembre de 2009, corresponden a la valoración de 3 instrumentos de cobertura de tipo de interés por un importe de 28.647,41 euros referente al Banco de Andalucía, a 119.761,57 euros referentes al BBVA, y por último, 458.372,44 euros referentes a Sabadell.

A 31 de diciembre de 2010 y de 2009, la Sociedad posee 1.240 acciones propias, que representan el 0,028% del capital social, adquiridas por un precio total de 20.426,12 euros. Asimismo, la Sociedad tiene constituida una reserva por un importe igual al de las acciones propias. Esta reserva es de carácter indisponible en tanto estas acciones no sean enajenadas o amortizadas por la Sociedad.

### **NOTA 9. EXISTENCIAS**

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 2010 y 2009, se muestra a continuación:

	<b>31/12/2009</b>	<b>Altas</b>	<b>Bajas</b>	<b>Trasposos</b>	<b>31/12/2010</b>
Terrenos	134.645.245,08	3.406.497,47	(4.279.867,55)	2.426.869,07	136.198.744,07
Edificación	13.614.139,53	-	(2.577.000,69)	-	11.037.138,84
Promociones en curso	37.991.142,53	2.688.198,55	-	(2.426.869,07)	38.252.472,01
Anticipos	-	-	-	-	-
	<b>186.250.527,14</b>	<b>6.094.969,02</b>	<b>(6.856.868,24)</b>	-	<b>185.488.354,92</b>
<b>Prov Depr Existencias</b>	<b>(17.824.808,04)</b>	<b>(8.348.529,20)</b>	<b>3.345.478,50</b>	-	<b>(22.827.858,74)</b>
<b>Total Existencias</b>	<b>168.425.719,10</b>	<b>(2.253.560,18)</b>	<b>(3.511.389,74)</b>	-	<b>162.660.496,18</b>

	<b>31/12/2008</b>	<b>Altas</b>	<b>Bajas</b>	<b>Trasposos</b>	<b>31/12/2009</b>
Terrenos	130.705.485,15	4.618.287,93	-	(678.528,00)	134.645.245,08
Edificación	9.150.741,55	-	(372.684,53)	4.836.082,51	13.614.139,53
Promociones en curso	35.980.284,00	6.168.413,04	-	(4.157.554,51)	37.991.142,53
Anticipos	-	-	-	-	-
	<b>175.836.510,70</b>	<b>10.786.700,97</b>	<b>(372.684,53)</b>	-	<b>186.250.527,14</b>
<b>Prov Depr Existencias</b>	<b>(17.824.808,04)</b>	-	-	-	<b>(17.824.808,04)</b>
<b>Total Existencias</b>	<b>158.011.702,66</b>	<b>10.786.700,97</b>	<b>(372.684,53)</b>	-	<b>168.425.719,10</b>

La Sociedad, atendiendo al contenido de la orden de 15 de Mayo de 2001 del Ministerio de Economía y Hacienda, ha procedido a reclasificar la cuenta de promociones en curso en "promociones en curso de construcciones de ciclo corto", y "promociones en curso de construcciones de ciclo largo", por lo que al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el detalle de esta partida es el siguiente:

	2010	2009
Promociones en curso de construcción de ciclo corto	38.252.472,01	37.991.142,53
Promociones en curso de construcción de ciclo largo	-	-
<b>Total promociones en curso</b>	<b>38.252.472,01</b>	<b>37.991.142,53</b>

### Ejercicio 2010:

Las altas del ejercicio 2010 corresponden principalmente a la activación de gastos financieros en las promociones de Villanueva de la Cañada, Dalena Golf y las Moreras.

En obra en curso, las altas más importantes se han producido en las promociones de Dalena Golf Estepona por importe de 1.596.745,33 euros.

Durante el ejercicio 2010 se ha vendido una parte del Solar de La Línea (denominada H1) y apartamentos de las promociones de Vicario II y Vicario III.

El detalle por localización geográfica al 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

Nombre	Terrenos	Proyecto	Edificación	Total
Can Picafort (Palma Mallorca)	4.810.036,84	1.291.441,66	-	6.101.478,50
Sa Torre (Palma Mallorca)	-	-	-	-
Ben's D'Aval (Palma Mallorca)	1.869.732,63	159.819,33	-	2.029.551,96
La Manga (Malaga)	29.089,28	-	-	29.089,28
Los Randos (Malaga)	39.940,42	-	-	39.940,42
La Suiza	17.841,86	-	-	17.841,86
La Línea de la Concepción (Cadiz)	5.449.997,27	-	-	5.449.997,27
Vicario 1 fase	534.887,65	-	52.431,22	587.318,87
Vicario 3 y 4ª fase	-	-	10.958.506,55	10.958.506,55
Vicario V Fase	-	29.647,44	-	29.647,44
Jazmines-CªSuarez (Malaga)	-	-	26.201,07	26.201,07
El Puig (Valencia)	6.796.260,96	65.396,98	-	6.861.657,94
Villanueva de la Cañada (Madrid)	32.562.123,41	1.479.844,28	-	34.041.967,69
Dalena Golf (Estepona) Fase 1	42.224.805,52	17.390.343,40	-	59.615.148,92
Dalena Golf (Estepona) Fase 2	-	1.087.014,45	-	1.087.014,45
Dalena Golf (Estepona) Fase 3	-	429.799,38	-	429.799,38
Dalena Golf (Estepona) Fase 4	-	114.365,43	-	114.365,43
Las Moreras	36.297.141,75	155.031,64	-	36.452.173,39
Terrenos Inca Palma de Mallorca	5.566.886,48	-	-	5.566.886,48
Edificio Valázquez	-	16.049.768,02	-	16.049.768,02
	<b>136.198.744,07</b>	<b>38.252.472,01</b>	<b>11.037.138,84</b>	<b>185.488.354,92</b>

El importe de las existencias que se encuentran hipotecadas en garantía de préstamos recibidos a 31 de diciembre de 2010, asciende a 185.401.480,36 euros.

### **Ejercicio 2009:**

Las altas en el ejercicio 2009 corresponden principalmente a trabajos en los solares de Villanueva de la Cañada y Dalena Golf Estepona por importe de 2.081.492,60 y 1.032.715,63 euros respectivamente.

Dentro de la obra en curso, las inversiones más importantes se han realizado en las promociones de Dalena Golf Estepona por importe de 3.895.115,12 euros y en la promoción de La Línea por importe de 471.078,17 euros.

El detalle por localización geográfica al 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

	<b>Terrenos</b>	<b>Proyecto</b>	<b>Edificación</b>	<b>Total</b>
Can Picafort (Palma Mallorca)	4.810.036,84	1.291.441,66	-	6.101.478,50
Sa Torre (Palma Mallorca)	-	-	-	-
Ben's D'Aval (Palma Mallorca)	1.869.732,63	159.819,33	-	2.029.551,96
La Manga (Malaga)	29.089,28	-	-	29.089,28
Los Randos (Malaga)	39.940,42	-	-	39.940,42
La Suiza	17.841,86	-	-	17.841,86
La Línea de la Concepción (Cádiz)	7.294.412,63	2.426.869,07	-	9.721.281,70
Vicario 1 fase	534.887,65	-	52.431,22	587.318,87
Vicario 2 fase	-	-	644.267,05	644.267,05
Vicario 3 fase	-	-	8.028.956,60	8.028.956,60
Vicario 4 fase	-	-	4.836.082,51	4.836.082,51
Vicario 5 Fase	-	29.647,44	-	29.647,44
Jazmines-C <sup>o</sup> Suarez (Malaga)	-	-	52.402,15	52.402,15
El Puig (Valencia)	6.681.720,04	65.396,98	-	6.747.117,02
Villanueva de la Cañada (Madrid)	31.311.371,83	1.479.844,28	-	32.791.216,11
Dalena Golf (Estepona) Fase 1	41.546.914,63	15.793.598,07	-	57.340.512,70
Dalena Golf (Estepona) Fase 2	-	1.072.009,11	-	1.072.009,11
Dalena Golf (Estepona) Fase 3	-	419.266,88	-	419.266,88
Dalena Golf (Estepona) Fase 4	-	82.314,96	-	82.314,96
Las Moreras	35.103.708,39	155.031,64	-	35.258.740,03
Terrenos INCA Palma de Mallorca	5.405.588,88	-	-	5.405.588,88
Edificio Velázquez	-	15.015.903,11	-	15.015.903,11
	<b>134.645.245,08</b>	<b>37.991.142,53</b>	<b>13.614.139,53</b>	<b>186.250.527,14</b>

El importe de las existencias que se encuentran hipotecadas en garantía de préstamos recibidos a 31 de diciembre de 2009, asciende a 174.430.663,78 euros.

### **Otra información**

**Bens d’Aval:** Como consecuencia de la aprobación del PTM (Plan Territorial de Mallorca) aprobado en el ejercicio 2004, ciertos terrenos propiedad de la Sociedad situados en Ben’s D’aval (Mallorca), han sido calificados como ARIP (Área Rural de Interés Paisajístico), en su modalidad de APT Costas, no permitiéndose la edificación de viviendas. Como consecuencia se dotó en el ejercicio 2004 una provisión de depreciación de existencias en base a estudios realizados por expertos independientes por importe de 1.500.000,00 euros.

La situación actual es la siguiente: Anuncio de demanda de reclamación patrimonial presentada el pasado día 29 de octubre de 2010, seguido ante el juzgado Contencioso./Adm. Nº3, con número de procedimiento Ordinario 224/2010, y en este procedimiento se solicita al Consell, por las lesiones producidas en nuestros bienes y derechos, la cantidad de OCHO MILLONES DOSCIENTOS SIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN EUROS, CON SESENTA CENTIMOS DE EUROS (8.207.891’60.-€). El pasado 20 de junio de los presentes se formalizó la presentación de nuestra demanda.

**Residencia Can Picafort:** A lo largo del ejercicio 2010, esta propiedad ha sido calificada como rústica. El estado actual es el siguiente: el pasado 28 de mayo de 2010, se presentó escrito ante el Ayuntamiento de Santa Margarita donde se formulaba la responsabilidad patrimonial de esa Administración, así como la del Govern y el Consell, por todas las lesiones producidas en nuestros bienes y derechos, por importe de SEIS MILLONES SETECIENTOS VEINTRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS, CON DIECOCHO CENTIMOS DE EURO (6.723.484,18.-€). El pasado 1 de febrero de 2011 se nos notificó por parte del Ayuntamiento de Santa Margarita, el inicio del expediente para determinar la responsabilidad del Ayuntamiento y de su posible obligación de indemnizarnos. La última notificación recibida por parte del Ayuntamiento es del pasado 24 de agosto de los presentes, en donde se nos informa del cambio de órgano instructor, a consecuencia del cambio habido dentro del consistorio después de las últimas elecciones municipales.

En opinión de los letrados que llevan ambos procedimientos la recuperabilidad de las cantidades reclamadas es probable (>50% de probabilidad)

La Sociedad en el ejercicio 2008 tasó su cartera inmobiliaria. Con motivo de esta valoración la sociedad dotó una provisión de 16.300.405,89 euros de sus promociones en curso por la diferencia entre su valor contable y su valor razonable, basado en tasaciones realizadas por expertos independientes. En el ejercicio 2010, la Sociedad ha realizado nuevas valoraciones de su cartera inmobiliaria, por lo que ha dotado 8.348.529,20 euros de mayor provisión y ha aplicado 3.345.478,50 euros.

Todos los activos están debidamente cubiertos con pólizas de seguros.

**NOTA 10. PROVISIONES**

El movimiento de estas provisiones durante el ejercicio 2010 y 2009 se indica a continuación, en euros:

<b>Tipo de provisión</b>	<b>Saldo a 31/12/2009</b>	<b>Cancelaciones</b>	<b>Saldo a 31/12/2010</b>
<b>Largo plazo:</b>			
Otras responsabilidades	148.348,35	(87.904,03)	60.444,32
	<b>148.348,35</b>	<b>(87.904,03)</b>	<b>60.444,32</b>
<b>Corto plazo:</b>			
Otras responsabilidades	240.654,90	-	240.654,90
	<b>240.654,90</b>	-	<b>240.654,90</b>

- La provisión para otras responsabilidades se refiere a recurso interpuesto ante la Administración concepto de AJD por aplicación del valor de mercado. La Sociedad ha pagado en 2010 87.904,03 euros de esta provisión.

- La provisión a corto plazo corresponde a la liquidación que está pendiente de realizarse por plusvalías adquiridas por Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., así expuesto en el contrato de compra venta. El Ayuntamiento de Sevilla acordó resolución con fecha 14 de Noviembre de 2002, pero aún no se ha realizado el pago a espera de que el propio ayuntamiento emita la factura.

Los administradores del Grupo, consideran que las provisiones registradas en el Balance de Situación Consolidado adjunto cubren adecuadamente los riesgos por los litigios descritos en el párrafo anterior de esta Nota, por lo que no esperan que de los mismos se desprendan pasivos adicionales a los registrados.

Dadas las características de los riesgos que cubren estas provisiones, no es posible determinar un calendario razonable de fechas de pago si, en su caso, las hubiese.

**NOTA 11. SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO, ASOCIADAS Y VINCULADAS NO CONSOLIDADAS**

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del grupo, asociadas y vinculadas no consolidadas al 31 de diciembre de 2010 y 31 de diciembre de 2009 se indica a continuación, en euros:

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>A) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>118.283,32</b>	<b>118.254,68</b>
<b>2. Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>118.283,32</b>	<b>118.254,68</b>
b) Créditos, de los cuales:	424.321,29	424.292,65
- Royaltur España	373.772,54	373.772,54
- El Encinar del Guadairo	50.548,75	50.520,11
Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	(306.037,97)	(306.037,97)
- Royaltur España	(302.803,75)	(302.803,75)
- El Encinar del Guadairo	(3.234,22)	(3.234,22)
<b>B) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>(43.610,61)</b>	<b>(43.610,61)</b>
<b>1. Deudas a corto plazo</b>	<b>(42.689,73)</b>	<b>(42.689,73)</b>
b) Otros pasivos financieros	(42.689,73)	(42.689,73)
- Resort España SA	(514,23)	(514,23)
- Resort Chiclana SA	(42.175,50)	(42.175,50)
<b>3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>(920,88)</b>	<b>(920,88)</b>
b) Proveedores a corto plazo	(920,88)	(920,88)

A nivel informativo, se incluye en la presente memoria las operaciones vinculadas con socios significativos en el ejercicio (Sa Nostra y Caja España):

	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
<b>Gastos</b>	<b>3.470.346,01</b>	<b>3.959.811,60</b>
Financieros	3.141.107,84	3.913.444,52
Otros gastos	309.303,21	22.451,32
Arrendamientos	19.934,36	23.915,76
<b>Ingresos</b>	<b>19.360,00</b>	-
Financieros	-	-
Arrendamientos	-	-
Otros ingresos	19.360,00	-
<b>Otras operaciones</b>	<b>30.846.000,00</b>	<b>17.000.000,00</b>
Préstamos recibidos	8.846.000,00	4.000.000,00
Avales recibidos	22.000.000,00	13.000.000,00
Compromisos adquiridos	-	-
<b>Total Operaciones Vinculadas con Socios significativos</b>	<b>34.335.706,61</b>	<b>21.959.811,60</b>

## **NOTA 12. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL**

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2010 es el siguiente, en euros:

	<b>A Cobrar</b>	<b>A Pagar</b>
<b>A corto plazo:</b>		
Impuesto sobre el Valor Añadido	2.057.578,34	2.586.506,95
Retenciones y pagos a cuenta del Impuesto sobre Sociedades	-	-
Devolución de impuestos	92.795,88	-
Retenciones por IRPF	-	18.561,46
Organismos de la Seguridad Social	-	9.488,46
	<b>2.150.374,22</b>	<b>2.614.556,50</b>

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2009 es el siguiente, en euros:

	<b>A Cobrar</b>	<b>A Pagar</b>
<b>A corto plazo:</b>		
Impuesto sobre el Valor Añadido	2.226.016,84	3.897.826,98
Retenciones y pagos a cuenta del Impuesto sobre Sociedades	-	-
Devolución de impuestos	83.357,03	-
Retenciones por IRPF	-	-
Organismos de la Seguridad Social	-	9.657,14
	<b>2.309.373,87</b>	<b>3.907.484,12</b>

### Situación Fiscal

El detalle de activos por Impuestos Diferidos es el siguiente:

	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
Activos por impuestos diferidos (efecto impositivo swap)	175.757,25	260.049,23
Diferencias temporarias	6.486,85	6.486,85
	<b>182.244,10</b>	<b>266.536,08</b>

El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensar en futuros ejercicios es el siguiente:

<b>Año de origen</b>	<b>Año límite para compensar</b>	<b>Euros</b>
2008	2023	7.978.674,60
2010	2025	5.578.718,47
		<b>13.557.393,07</b>

Dichas bases imponibles no están activadas.

Para los impuestos a los que las Sociedades se hallan sujetas, se encuentran abiertos a la inspección por parte de las autoridades fiscales, los últimos cuatro ejercicios.

La Sociedad solicitó aplazamiento de la liquidación del IVA correspondiente a la autoliquidación del mes de mayo de 2009, siendo concedido por la administración tributaria en noviembre 2009. Como se indica en la nota 18 “Hechos posteriores”, Hacienda ha requerido el pago del mismo más los intereses de demora.

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En consecuencia, con motivo de eventuales inspecciones, podrían surgir pasivos adicionales a los registrados por las Sociedades. No obstante, la Dirección considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no serían significativos en comparación con los fondos propios y con los resultados anuales obtenidos.

### **Impuesto sobre Sociedades**

La Sociedad Dominante, a efectos del Impuesto sobre Sociedades, no presenta declaración consolidada con sus filiales.

El detalle por sociedades, del cálculo de la cuota a pagar del Impuesto sobre Sociedades por sociedades y, es como sigue, en euros:

	<b>Cuenta del Pérdidas y Ganancias</b>		
<b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio</b>			<b>(1.088.211,71)</b>
Ayco Grupo Inmobiliario			(1.087.520,62)
Promociones y Alojamientos			(335,47)
Promocines Can Batliu			(119,13)
Altos del Brijan			(236,49)
	<i>Aumentos</i>	<i>Disminuciones</i>	<i>Efecto neto</i>
Con origen en el ejercicio	92.884,87	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>(994.635,70)</b>	-	-
			<b>2010</b>
<b>Cuota al 30 % sobre la Base Imponible</b>			<b>(298.390,71)</b>
Ayco Grupo Inmobiliario			(298.390,71)
Promociones y Alojamientos			-
Promocines Can Batliu			-
Altos del Brijan			-
<b>Cuota líquida</b>			-
<b>Cuota a ingresar</b>			-

El detalle por sociedades, del importe registrado en concepto de gasto por Impuesto sobre Sociedades y, su cuota a pagar para el ejercicio 2009 es como sigue, en euros:

	<b>Operaciones continuadas</b>	<b>Operaciones interrumpidas</b>
<b>Resultado contable por sociedades</b>		
Ayco Grupo Inmobiliario	(2.172.677,39)	11.123.261,76
Promociones y Alojamientos	(16.201,40)	-
Altos de Brijan	(1.210,22)	-
Promociones Can Batliu	(431,40)	-
<b>Total sociedades antes de ajustes</b>	<b>(2.190.520,41)</b>	<b>11.123.261,76</b>
<b>Ajustes de consolidación y efecto NIIF</b>	-	-
Ajustes NIC	-	-
<b>Resultado contable del ejercicio antes del gasto en concepto de Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>(2.190.520,41)</b>	<b>11.123.261,76</b>
<b>Gasto del ejercicio de impuesto sobre sociedades</b>	<b>(652.325,62)</b>	<b>3.336.978,57</b>
30% s/resultado de las sociedades que tributan	(651.793,24)	3.336.978,57
25% s/resultado de las sociedades que tributan	(532,38)	-
<b>Base imponible resultado fiscal</b>	<b>(2.190.520,41)</b>	<b>11.123.261,76</b>
Cuota al 30% y 25% sobre la Base Imponible	(652.325,62)	3.336.978,57
<b>Resultado después de impuestos</b>	<b>(1.538.194,79)</b>	<b>7.786.283,19</b>
<b>Ajustes de consolidación y efecto NIIF</b>		
Ajuste en resultado NIC por venta de Recoletos	-	(5.042.252,70)
<b>Resultado Final</b>	<b>1.205.835,70</b>	

**NOTA 13. GARANTÍAS Y CONTINGENCIAS**

El Grupo en el ejercicio 2010 y 2009 ha prestado avales ante entidades bancarias según el siguiente detalle:

<b>Banco</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Constituidos a favor de la Sociedad</b>		
Unicaja	156.980,31	156.980,31
Popular	2.319,70	2.319,70
BBVA	565.625,05	565.625,05
Sa Nostra	22.928.558,42	11.965.338,33
Andalucía	126.158,22	126.158,22
Deutsche Bank	493.598,41	493.598,41
Caja España	101.000,00	101.000,00

**Contingencias**

- a) En el año 1998 se inició en los Juzgados de Palma de Mallorca una acción judicial por parte del Grupo Moll, anterior propietario de determinados activos del Grupo Ayco, contra anteriores gestores de la Sociedad, implicando subsidiariamente a ésta en dicho procedimiento judicial.

No obstante, el procedimiento judicial finalizó su fase de instrucción y el Ministerio Fiscal en su informe de fecha 19 de mayo de 2003, solicitó el archivo de las actuaciones "al no haber engaño, error ni perjuicio patrimonial".

Con posterioridad y mediante Auto de fecha 11 de noviembre de 2005, el Juzgado de Palma de Mallorca, acordó que se prestase fianza solidaria por importe de 6.000.000 de euros. Dicho Auto ha sido recurrido, y el Ministerio Fiscal mediante escrito de fecha 25 de noviembre de 2005, en base a la "incongruencia de la acusación particular".

El día 8 de Octubre de 2009 se dictó sentencia que ha desestimado la totalidad de las pretensiones del querellante y ha absuelto a la totalidad de los imputados y consecuentemente a los responsables civiles.

Con fecha 19 de octubre de 2009 se interpone recurso de casación.

Con fecha 31 de diciembre de 2010 el pleito se encuentra resuelto y a 18 de octubre de 2011 se encuentran en negociación todas las costas del mencionado procedimiento.

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

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

	2010	2009
Sueldos y salarios	413.959,21	444.755,58
Seguridad Social a cargo de la empresa	90.756,76	99.652,65
Otros gastos sociales	3.152,21	5.999,23
Cargas Sociales	93.909,08	105.651,88
<b>Total Gastos de Personal</b>	<b>507.868,29</b>	<b>550.407,46</b>

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2010 y 2009, distribuido por géneros y categorías, es el siguiente:

	2010	2009
Altos directivos	1	1
Personal Administrativo y Comercial	5	5
Personal Auxiliar	5	6
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>12</b>

La distribución del personal de la Sociedad al término de cada ejercicio, por categorías y sexos, es la siguiente:

	2009			2010		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos (no consejeros)	1		1	1		1
Directivos y técnicos	2	3	5	2	3	5
Personal Auxiliar	1	5	6	1	4	5
<b>Total personal al término del ejercicio</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>11</b>

**b) Servicios Exteriores**

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

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Arrendamientos y cánones	113.496,96	93.517,84
Reparaciones y conservación	7.526,12	17.260,09
Servicios de profesionales independientes	369.282,34	242.773,20
Transportes	375,19	597,39
Primas de seguros	44.731,00	48.038,17
Servicios bancarios y similares	2.985,95	3.939,07
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	5.065,97	4.647,67
Suministros	10.816,60	12.179,23
Otros servicios	118.447,88	100.614,70
<b>Total Servicios Exteriores</b>	<b>672.728,01</b>	<b>523.567,36</b>

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

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias del Grupo, por categorías de actividades, para el ejercicio 2010 y 2009, se muestra a continuación:

<b>Descripción de la actividad</b>	<b>2010</b>		<b>2009</b>	
	<b>Euros</b>	<b>%</b>	<b>Euros</b>	<b>%</b>
<b>Promoción Inmobiliaria</b>				
Venta de Apartamentos	2.338.000,00	28	350.969,17	100
Venta de Solares	6.017.000,00	72	-	-
Otras	19.360,00	-	-	-
<b>Total</b>	<b>8.374.360,00</b>	<b>100</b>	<b>350.969,17</b>	<b>100,00</b>

El Grupo solo opera en el segmento inmobiliario.

**d) Resultados financieros**

El detalle de ingresos y gastos financieros por intereses es el siguiente:

	31/12/2010	31/12/2009
<b>Ingresos:</b>		
Ingresos de valores de representación de deuda, entidades crédito	(5.950,00)	(2.386,14)
Otros Ingresos Financieros	(477,04)	-
<b>Total ingresos</b>	<b>(6.427,04)</b>	<b>(2.386,14)</b>
<b>Gastos:</b>		
Intereses de deudas con entidades de Crédito	1.183.546,12	987.469,59
Otros Gastos financieros	172.617,31	57.586,21
Variación del valor razonable	39.844,33	46.422,33
<b>Total gastos</b>	<b>1.396.007,76</b>	<b>1.091.478,13</b>
<b>Resultados</b>	<b>1.389.580,72</b>	<b>1.089.091,99</b>

**e) Aprovisionamientos**

	2010	2009
<b>Consumos de mercaderías</b>		
Variación de existencias de mercaderías	6.693.254,62	352.496,53
	<b>352.496,53</b>	<b>352.496,53</b>
<b>Consumo de materias primas y otras materias consumibles</b>		
- Nacionales	6.094.696,04	10.788.841,54
	<b>10.788.841,54</b>	<b>10.788.841,54</b>
<b>Var. De deterioro de prod. Terminado y en curso de fabricación</b>	5.003.050,70	-
	-	-
<b>Total Aprovisionamientos</b>	<b>17.791.001,36</b>	<b>11.141.338,07</b>

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

**Remuneraciones al Consejo de Administración**

Las remuneraciones devengadas durante el ejercicio 2010 por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante son las siguientes:

	<b>Euros</b>
Honorarios Presidencia	30.000,00
	<b>30.000,00</b>

Las remuneraciones devengadas durante el ejercicio 2009 por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante son las siguientes:

	<b>Euros</b>
Honorarios Presidencia	30.000,00
Dietas	16.125,00
	<b>46.125,00</b>

**Anticipos y Créditos**

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, no existen créditos ni anticipos mantenidos con el Consejo de Administración.

**Otras Obligaciones**

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, no existen compromisos por complementos de pensiones, avales o garantías concedidas a favor del Órgano de Administración de la Sociedad Dominante.

**Participaciones en otras Sociedades**

En aplicación del artículo 229.3 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, se informa que el Órgano de Administración de la Sociedad y las personas vinculadas a las que se refiere el artículo 231 de la citada ley, ostentan participaciones en otras sociedades con el mismo, análogo o complementario objeto social, según el siguiente detalle:

**Grupo Onofre Miguel, S.L.**

Sociedad	% Participación
Onofre Desarrollo SCR de Régimen Simplificado, S.A.	Directa 100%. Cargo: Presidente del Consejo de administración y Consejero Delegado
Onofre Gestión S.L.U.	Directa 100%
Onofre Valores, S.L.U.	Directa 100%
Onofre Miguel Construcción, S.L.U.	Indirecta del 100% a través de Onofre Gestión, S.L.U.
Ciudad Jardín Bétera, S.L.	Indirecta del 90% a través de Onofre Valores, S.L.U.
Mibor Urbana, S.L.	Indirecta del 84% a través de Onofre Valores, S.L.U. e indirecta del 1% a través de Onofre Miguel Construcción, S.L.U.
H2Onofre Complejo Alcoi, S.L.	Indirecta del 89% a través de Onofre Valores, S.L.U. e indirecta del 1% a través de Onofre Miguel Construcción, S.L.U.
Altipla, S.L.	Indirecta del 90% a través de Onofre Valores, S.L.U.
Onofre Hospitality, S.L.U.	Indirecta del 100% a través de Onofre Desarrollo, SCR
Nuevo Santa Bárbara, S.A.U.	Indirecta del 100% a través de Onofre Valores, S.L.U.
Parques Empresariales, S.L.	Indirecta del 75% a través de Onofre Valores, S.L.U.
Oropeak, S.L.U.	Indirecta del 100% a través de Onofre Valores, S.L.U.
Espacios para Vivir S.L.U.	Indirecta del 100% a través de Onofre Valores, S.L.U.
Nuevo Campanar, S.A.	Indirecta del 40% a través de Onofre Valores, S.L.U.
Centro Europeo de Desarrollo y Tecnología Aplicadas al Golf, S.L.	Indirecta del 61,92%% a través de Onofre Desarrollo, S.C.R. de Régimen Simplificado, S.A.

**Invergestión Sociedad de Inversión y Gestión, S.A.**

Sociedad	% Participación	Actividad	Cargo
Gestión de Inversiones en Alquileres, S.A.	44%	Inmobiliaria	Consejero
Layetana Development Partners, S.A.	5,99%	Inmobiliaria	-
Licasa I, S.A.	12,50% + 1,11% Indir.	Inmobiliaria	Consejero
Lico Inmuebles	8,89% Indir.	Inmobiliaria	-
Cerro del Baile, S.A.	-	Inmobiliaria	Presidente del Consejo
Viproelco, S.A.	-	Inmobiliaria	Consejero
San Marcos Cipsa, S.L.	-	Inmobiliaria	Consejero delegado
Cerquia Urbana, S.L.	20%	Inmobiliaria	Consejero
Cuatro Estaciones Inm Siglo, S.L.	10%	Inmobiliaria	-
Lazora II, S.A.	1%	Inmobiliaria	-
Zaphir Logistic Properties, S.A.	12,12%	Inmobiliaria	Vicepresidente
Gestión e Investigación de activos, S.A.	31,71% 2.82% Indir.	Inmobiliaria	-
Patrimonio Inmob. Empresarial, S.A. (en Concurso)	29,09%	Inmobiliaria	Consejero

**D. Marcos Edelmiro Fernández Fernández representante de Invergestión Sociedad de Inversiones de Gestión, S.A.:**

<b>Sociedad</b>	<b>% Participación</b>	<b>Actividad</b>	<b>Cargo</b>
Inmocaja, S.A.	-	Inmobiliaria	Apoderado
Licasa I, S.A.	-	Inmobiliaria	Representante del Consejo
Zaphir Industrial Properties, S.A.	-	Inmobiliaria	Representante del Vicepresidente

**D. Enrique Fons Donet**

<b>Sociedad</b>	<b>Cargo</b>
Sa Nostra de Renting	Consejero

Asimismo, y de acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, mencionada anteriormente, el se informa de que los miembros del Órgano de Administración no han realizado alguna actividad, por cuenta propia o ajena, con la Sociedad que pueda considerarse ajena al tráfico ordinario o que no se haya realizado en condiciones normales de mercado.

**Remuneración a los Auditores**

El importe de los honorarios devengados por los servicios de auditoría de las Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010 y 2009 ha ascendido a 24.000 euros y 28.000,00 euros respectivamente.

**NOTA 16. 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 17. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUMPIDAS**

En el ejercicio 2008 la sociedad poseía en activos no corriente mantenido para la venta el edificio situado en la calle Recoletos nº 14 de Madrid. La Sociedad firmó el 27 de noviembre de 2008 un contrato de opción de compra en firme en el que se estipula la venta del edificio para el 2 de febrero de 2009. Adicionalmente se ha firmado una prórroga al mencionado contrato hasta el 15 de abril de 2009.

En el mismo ejercicio, en el pasivo del balance, en el epígrafe “Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta” se incluía un préstamo hipotecario asociado al edificio por importe de 9.560.252,13 euros, y un anticipo recibido del comprador por importe de 8.500.000 euros.

Con posterioridad al cierre de las Cuentas Anuales del ejercicio 2008, el Consejo de Administración de la sociedad en su reunión de fecha 14 de abril de 2009, aprobó aceptar la oferta de venta del edificio Recoletos, 14 presentada por una tercera entidad no vinculada al grupo y cuyas condiciones de pago se consideran más favorables que las de la anterior opción de compra concedida a la entidad SA Nostra de Inversiones.

La opción de compra concedida a la entidad SA Nostra de Inversiones, ha sido cancelada de mutuo acuerdo por ambas partes, sin ninguna penalización para Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

Durante el ejercicio 2009, con fecha 7 de mayo de 2009, la Sociedad ha llevado a cabo la venta del citado inmueble por valor de 35.000.000 de euros.

Las actividades clasificadas como interrumpidas presentan los siguientes datos, en euros:

<b>Actividades clasificadas como interrumpidas</b>	<b>Ejercicio 2009</b>
<b>Ingresos de las actividades interrumpidas</b>	<b>16.174.577,19</b>
<b>Gastos de las actividades interrumpidas</b>	<b>(5.051.315,29)</b>
<b>Resultado neto antes de impuestos de las actividades interrumpidas</b>	<b>(11.123.261,90)</b>
<b>Impuesto de sociedades (30%)</b>	<b>(3.336.978,57)</b>
<b>Resultado neto después de impuestos de las actividades interrumpidas</b>	<b>(7.786.283,19)</b>
<b>Ajuste NIFF por revalorización</b>	<b>5.042.252,70</b>
<b>Resultado neto después de impuestos de las actividades interrumpidas</b>	<b>2.744.030,49</b>

## **NOTA 18. HECHOS POSTERIORES**

Como consecuencia del proceso de revisión realizado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, correspondiente al informe financiero relativo al segundo semestre del ejercicio 2010 de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., el cual coincide con las anteriores cuentas formuladas, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante procedió a la reformulación de las cuentas anuales consolidadas con fecha 18 de octubre de 2011. Las presentes cuentas anuales consolidadas sustituyen a las formuladas por el Consejo de Administración con fecha 30 de marzo de 2011.

Mediante escrito de fecha 31 de agosto de 2011 la Dependencia Regional de Recaudación de la AEAT, dicto providencia de apremio relativa a la deuda en concepto de IVA periodo mayo 2009 (ver Nota 12) notificada a la sociedad matriz del Grupo el 10 de octubre de 2011, requiriendo a la Sociedad para que abone la deuda principal más los intereses aplicables. El importe de la reclamación por impago de la deuda, incluidos intereses, asciende a 2.877.206,16 euros.

Durante el periodo enero 2011 al 18 de octubre de 2011, con respecto a los préstamos y pólizas del crédito que han vencido en el mismo se han efectuado las siguientes renovaciones:

Préstamos:

Préstamo por importe de 3.377.036,82, con SA Nostra, hipotecario sobre el solar de el PUIG, se ha renovado hasta el 29/07/2012

Préstamo Hipotecario sobre el edificio Velázquez 123, con Caja España, por importe de 9.327.560,00, se ha renovado hasta el 04/07/2013

Pólizas de crédito:

Sa nostra 3.000.000,00 renovada con vencimiento 31/07/2012. (Renovada)

Sa Nostra 3.500.000,00 renovada con vencimiento 31/03/2012. (Renovada)

Sabadell 900.000, renovada con vencimiento 31/03/2012. (Renovada)

Sabadell 144.150,17 renovada con vencimiento 31/05/2012. (Renovada, pendiente de firma)

Caja Madrid, Iber-Caja, Deutsche Bank, (En negociación)

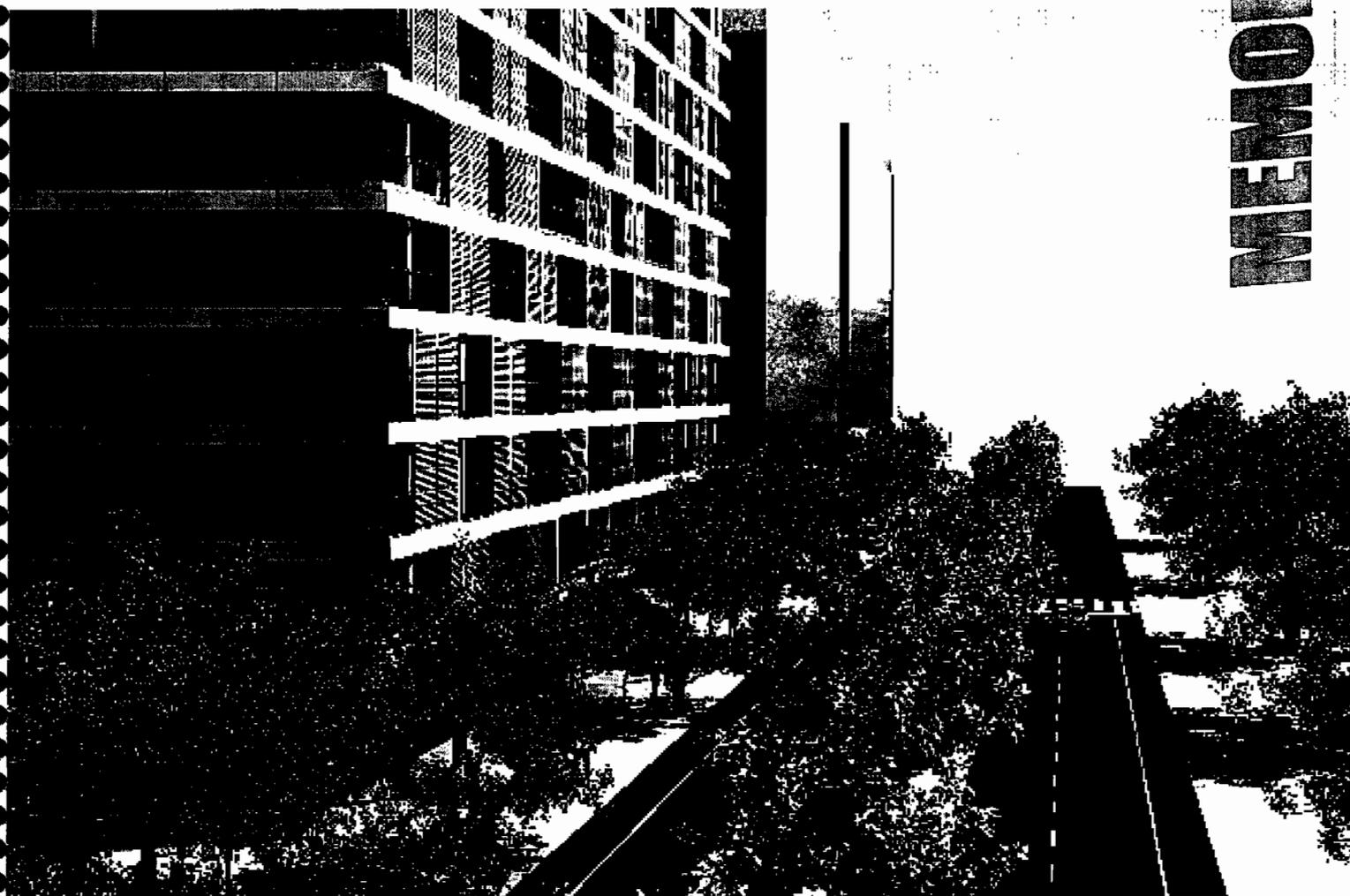
Adicionalmente no se han producido acontecimientos significativos desde el 31 de diciembre de 2008 hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas que, afectando a las mismas, no se hubiera incluido en ellas, o cuyo conocimiento pudiera resultar útil a un usuario de las mismas.

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO**  
**2010**

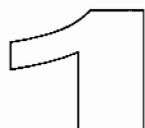


**2010**

**MEMORIA ANUAL**







## COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

### **Presidente**

D. Enrique Fons Donet en nombre y representación de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de las Baleares, SA NOSTRA

### **Vocales**

SA NOSTRA Inversiones EFC, SA representado por Doña Pilar Pomar hasta su reciente fallecimiento. En este momento está pendiente de designación.

Grupo Onofre Miguel SL representado por D. Jose Luis de Miguel

Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión SA, representada por D. Marcos Edelmiro Fernández Fernández

### **Secretario Consejero**

D. Rafael Montejo Pérez

# 2

## **Informe de Actividad**

### **EJERCICIO 2.010**

#### **INTRODUCCIÓN**

La cifra de ingresos consolidada ascendió a 8.375.814,37 euros.

La situación económica general ha provocado que los resultados no hayan sido los esperados inicialmente, debido fundamentalmente, a que las ventas no se han reactivado en la forma prevista. No obstante cabe destacar que a pesar del parón global del sector, la Compañía ha cerrado, durante el ejercicio, las ventas de 3 viviendas en el Vicario II, 6 viviendas del Vicario III y la venta de la parcela H1 del solar ubicado en La Línea de la Concepción, así como la reserva de 3 viviendas del Vicario III que se formalizarán a lo largo del ejercicio 2011.

Por otro lado, y también con motivo de la mencionada situación económica, la Compañía ha optado por la prudencia paralizando las inversiones en nuevos suelos y manteniendo el esfuerzo inversor en la culminación de aquellos proyectos actualmente en curso.

A continuación estructuramos el Informe de Gestión contemplando los siguientes apartados:

## **2.1 ACTIVIDAD INMOBILIARIA**

### **2.1.1 Ventas**

Durante el ejercicio 2.010 las ventas se han reducido considerablemente, debido fundamentalmente a la situación económica.

#### **Vicario fase II (Ojén, Málaga)**

A lo largo del presente ejercicio se ha formalizado la venta de las 3 últimas viviendas de la promoción de la fase II del Vicario.

Queda, por tanto, esta promoción totalmente vendida.

#### **Vicario fase III (Ojén, Málaga)**

A lo largo del presente ejercicio se ha formalizado la venta de 6 viviendas de la promoción de la fase III del Vicario y existen 3 reservas cuyas escrituras se formalizarán en el primer trimestre del 2011.

Quedarían, por tanto, 17 viviendas, pendientes de venta.

#### **La Línea de la Concepción .- Suelo Hotelero**

Se ha formalizado la venta de la parcela H1 del solar hotelero Torrenueva Playa en la Línea de la Concepción, Cádiz.

La venta ha generado un beneficio de 1.653.958,52 de euros

### **2.1.2 Promociones en curso**

#### **2.1.2.1 El Vicario .- OJEN, Málaga.**

Solar ubicado en el termino municipal de Ojen, Málaga,

En esta sierra de Ojén, calificada como reserva de la biosfera de Europa, rodeada de urbanizaciones de



lujo, campos de golf y playas se encuentra el Vicario.

A pocos minutos de Marbella y a 30 minutos del aeropuerto de Málaga. Cuenta con dos piscinas y zona deportiva con paddle.

La fase I de 68 viviendas fue vendida en su totalidad en el 2003

La fase II de 60 viviendas ha sido finalizada en el ejercicio 2.005 y ha sido formalizada su comercialización en este ejercicio.

La fase III de 29 viviendas, finalizada en el 2007, se encuentra en fase de comercialización.(quedan 176 viviendas pendientes de venta)

La fase IV, finalizada las obras en el año 2009 y consistentes en 19 viviendas, con acabados de primera calidad. Está en fase de comercialización.

La fase V, en estudio, constaría de 18 viviendas.

#### **2.1.2.2 Suelo en el PUIG.- Valencia.**

Solar adquirido en el año 2.004 en el término municipal del Puig, Valencia.

En la playa de El Puig, a diez minutos de la ciudad de Valencia, Ayco Grupo Inmobiliario participa en el desarrollo del complejo residencial Golf - Mar, compuesto por viviendas plurifamiliares, zona hotelera y campo de Golf; y todo esto a escasos metros de la playa. La Compañía posee unos 55.000 m2 de suelo para desarrollo residencial.

El complejo se encuentra rodeado de amplias zonas ajardinadas, y perfectamente integrado con el futuro campo de Golf de El Puig, gozando además de un entorno envidiable con espacios protegidos por su gran valor ecológico.

Su ubicación tan cercana a Valencia, le otorga un importante valor añadido, pudiendo disfrutar de los grandes equipamientos de la tercera ciudad de España, tales como la Ciudad de las Artes y las Ciencias, el Palau de la Música, etc. así como el disfrute de toda clase de deportes náuticos que gracias al clima privilegiado pueden ser practicados durante todo el año.

La Homologación al Plan General de Ordenación Urbana está aprobado estando actualmente en curso la la aprobación de Proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización

La Compañía posee suelo para construir unas 60 viviendas.

### **2.1.2.3 Villanueva de la Cañada– Madrid.**

Suelo adquirido en el año 2.005 en el término de Villanueva de la Cañada, Madrid. Ayco Grupo Inmobiliario colabora en el desarrollo del Sector I Los Pocillos, en el que posee suelo para la construcción de 114 viviendas unifamiliares, 40 multifamiliares y 27 multifamiliar protegido, así como zona terciaria y comercial.

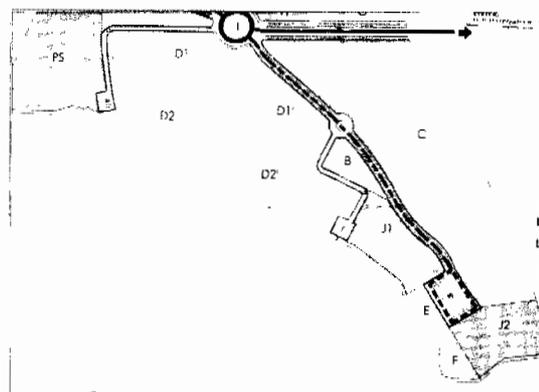
Las Obras de Urbanización del Vial de Ronda, iniciadas en el 2006, han finalizado. El Proyecto de reparcelación ha sido aprobado definitivamente y la Escritura de reparcelación e inscripción de las parcelas resultantes ha sido ya formalizada.

Las obras de urbanización están adjudicadas a Dragados SA, pero las mismas no se iniciarán hasta que se aprecien indicios de mejoría en la economía.



### **2.1.2.4 La Línea de la Concepción.**

Solar adquirido en el año 2.001  
Situado en el término de la Línea de la Concepción, en Cádiz, y a



pocos metros de la urbanización de lujo de la Alcaidesa, se está desarrollando la urbanización de Torrenueva Playa.

Tras la venta en este ejercicio de la parcela H1, la Compañía posee las parcelas H2 y H2' con uso hotelero para unos 12.000 m2 en primera línea de playa.

Las obras de urbanización, las cuales están en su mayor parte realizadas, estando pendiente solamente las obras de jardinería

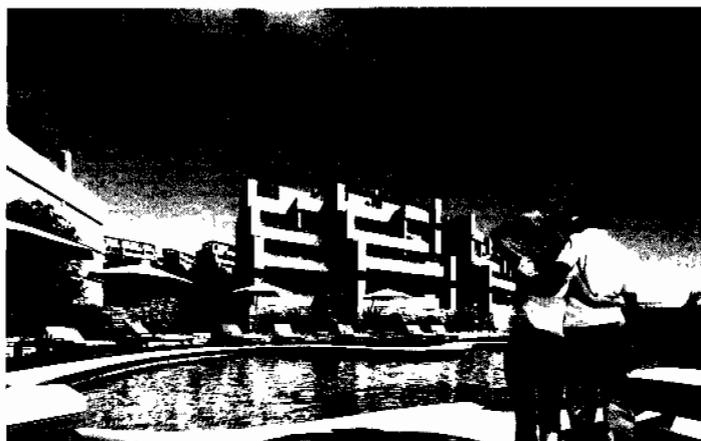
Este suelo está previsto para su venta una vez urbanizado.

#### **2.1.2.5 La Dalena .- Estepona**

Solar adquirido en el ejercicio 2006

DALENA GOLF tiene inmejorables vistas hacia el mar y sobre el campo de golf de Estepona.

En la zona se van a construir hoteles y otros campos de golf, así como otras urbanizaciones de calidad. La zona oeste de Estepona es, sin duda, la de futuro crecimiento de la Costa del Sol occidental.



La promoción consiste en 310 viviendas que se desarrollará en 4 fases independientes.

La primera fase, de 90 viviendas, se inició en el primer trimestre del presente ejercicio, estando actualmente ejecutada en un 92%.

Durante este ejercicio, el exceso de precipitaciones ocurridas en la zona de Estepona, que han ocasionado movimientos de tierra y daños en las obras de urbanización, ya realizadas, así como el abandono de las obras por parte de la

empresa Guadalmansa Instalaciones, que ha obligado a la Compañía a asumir la finalización de los trabajos negociando con nuevos proveedores, ha provocado el retraso en la finalización prevista inicialmente para junio 2010 .

Las fases II y III, para 72 y 48 viviendas respectivamente, poseen licencia de obras y el inicio de las obras se formalizará a medida que se vaya finalizando y comercializando la fase anterior.

La fase IV, para 100 viviendas adosadas está en fase de realización del proyecto.

#### **2.1.2.6.- Las Moreras (Valencia).**

Solar adquirido en el año 2007.

El suelo se adquiere urbanizado por cuenta del vendedor.

Este solar, situado en la zona de nuevo crecimiento de Valencia, a escasos metros de la ciudad de las Artes y del oceanográfico y en la zona donde se ubica el nuevo circuito urbano de formula 1.



Se ha realizado un proyecto para la construcción de 72 viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios así como un local comercial.

Obras de urbanización totalmente realizadas.

La licencia de obras ha sido concedida en diciembre de este año, por lo que se espera iniciar las obras a lo largo del presente ejercicio.

#### **2.1.3. Reservas de suelo**

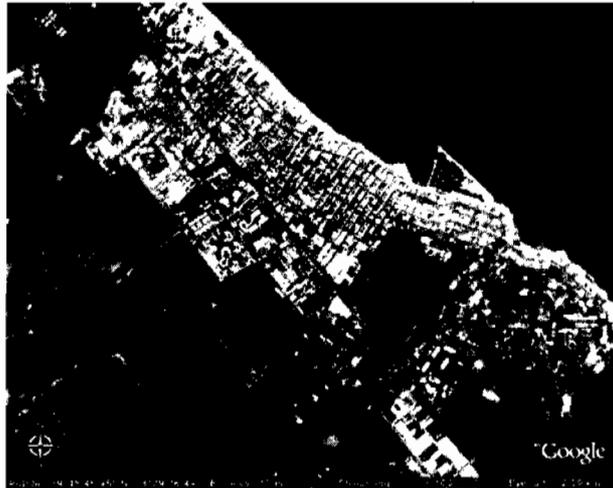
##### **2.1.3.1 Ca'n Picafort.**

Terreno situado en la bahía de Alcudia, término municipal de Santa Margalida, al norte de la isla de Mallorca.

El solar, adquirido en el año 1.998, con licencia para la ejecución de un complejo asistencial para la tercera edad, con capacidad para 486 plazas, de las cuales 112 están inicialmente previstas para asistidos.

Durante este ejercicio se ha incoado expediente de anulación de la licencia por lo que la Compañía ha presentado reclamación económica, por importe superior a los 6 millones de euros, contra este hecho.

Suelo previsto para su venta.



#### **2.1.3.2 Bens D'Avall.**

Situado en la Sierra Tramuntana, término municipal de Soller, Mallorca.

Se trata de una urbanización de 25 años de antigüedad poco consolidada.

La Compañía es propietaria de 209.047,95 m<sup>2</sup>.

El nuevo Plan Territorial de la Isla de Mallorca ha desclasificado el suelo dándole la calificación de suelo rústico con la máxima protección (ANEI).

La Sociedad esta tramitando la interposición de un recurso económico administrativo contra esta desclasificación por importe superior a los 800.000 €.

#### **2.1.3.3 La Manga y Los Rando (Málaga)**

Se trata de dos fincas rústicas en proindiviso con una superficie de 206.362 m<sup>2</sup> y 422.704 m<sup>2</sup> para los Rando y La Manga respectivamente.

En la actualidad se está trabajando para incluir estas parcelas dentro del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Málaga dotándolas de cierta edificabilidad.

## 2.2. Promociones desarrolladas por filiales

### 2.2.1 Altos de Briján SA

#### 2.2.1.1 Velázquez 123, Madrid



La Sociedad Altos de Brijan, participada al 100 % por Ayco Grupo Inmobiliario SA, es propietaria de un edificio en el Barrio de Salamanca para rehabilitar.

El edificio fue construido entre los años 1.924 y 1925 destinándose a viviendas en alquiler.

Es de los más antiguos de la manzana y originariamente se proyectó con semisótano y 7 plantas más ático, pero se construyó con tres plantas menos al pensar el promotor que era excesiva la oferta de viviendas en alquiler para la época.

En 1.990 se realizó una primera rehabilitación manteniendo solo las fachadas y construyendo tres plantas de aparcamiento subterráneo y cambiando el uso al de oficinas, vigente hasta el día de hoy.

El proyecto devuelve el uso del edificio al uso residencial original realizando 10 viviendas de lujo y un local comercial.

La obra de rehabilitación está adjudicada, por importe de 3.060.000 €, a Dragados Rehabilitación estando pendiente de contratación.

Se espera que se inicie a lo largo de este ejercicio 2011.

## **2.2.2 Can Batliu SL**

### **Inca, Mallorca**

Can Batliu SL, sociedad 100 % de Ayco Grupo Inmobiliario SA. Se constituye en diciembre de 2.005 para la adquisición de suelo en Mallorca.

Esta Sociedad adquiere un solar de 9.005 m2 en el término municipal de Inca, Mallorca.

El suelo, a escasos metros del nuevo Hospital General, se encuentra en su fase inicial de tramitación, contando actualmente con la aprobación del Plan General.

Uso.- Primera residencia

### 2.3.- Resumen del PATRIMONIO AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y GRUPO

Situación	Promoción	Tipología	Superficie de terreno	Uso y destino
<b>Madrid</b>	Velázquez 123	Residencial	2.000 m2	Obra en Curso
	Villanueva de la Cañada	Residencial	135.000 m2	Obra en Curso
<b>Málaga</b>	Vicario III,	Residencial	17 viviendas	Obra terminada
	Vicario IV	Residencial	19 viviendas	Obra terminada
	La Manga y los Randos	Solar	400.000 m2	Reserva de Suelo
	Oficina San Pedro	Oficina	Oficina Málaga	En patrimonio
<b>Cádiz</b>	La Dalena	Residencial	43.000 m2	Suelo en promoción
	La Linea.- suelo hoteleros	Hotelero	12.000 m2	Suelo urbanizado
<b>Valencia</b>	Golf Mar.- El Puig	Residencial	30.895 m2	Suelo para promover
	Las Morceras	Residencial	8300 m2	En promoción
<b>Mallorca</b>	Ben's D'Avall	Residencial	34.075 m2	Reserva de suelo
	Can Picafort	Residencia Señor	232.204 m2	Suelo en venta
	Inca	Residencial	9.005 m2	Solar en tramitación

# 3

## **Información financiera**

### **INFORMACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA**

Para una mejor lectura y claridad de la información publicamos separadamente las cuentas anuales de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. como Sociedad individual y las cuentas anuales del grupo empresarial con la incorporación de sus filiales.

Las filiales, que son objetos de consolidación con Ayco Grupo Inmobiliario S.A., son Altos de Brijan S.A., participada en el 100 % y la Sociedad Can Batliu SL con una participación del 100%, y Promociones y Alojamiento Residenciales SL con un 100 % .

Con respecto al ejercicio anterior, la Sociedad el Encinar de Guadiaro, Sociedad en liquidación, se ha excluido del perímetro de consolidación por no aportar actividad y encontrarse en liquidación.

Los criterios y prácticas contables aplicadas son las previstas en la normativa contable en vigor para las entidades del sector inmobiliario.

### 3.1- INGRESOS

La cifra de negocios en el Balance Individual de la Sociedad. ha sido de 8.375.814,37 euros que corresponden a la venta de viviendas en el Vicario II, Vicario III y parcela III de La Línea.

En el Balance Consolidado la cifra de negocios alcanza el importe de 8.375.814,37 euros, por las ventas realizadas por la matriz y las filiales.

A continuación se expone gráficamente la distribución de la cifra de negocios.

<b>Actividad</b>	<b>Balance Individual</b>	<b>Balance Consolidado</b>
Ventas viviendas	2.338.000,00	2.338.000,00
Venta de solares	6.017.000,00	6.017.000,00
Otros	20.814,37	20.814,37
<b>TOTAL</b>	<b>8.375.814,37</b>	<b>8.375.814,37</b>

### **3.2 - INVERSIONES**

Durante este ejercicio se han realizado las inversiones correspondientes al avance de las obras actualmente en marcha en Villanueva de la Cañada y de “La Dalena” en Estepona, Málaga..

Con relación a las filiales se han incorporado las inversiones realizadas por Altos de Briján SA para el edificio Velazquez 123 en Madrid y las inversiones de Can Batliu SL para la promoción de suelo en Inca, Mallorca.

### **3.3 - RESULTADOS**

Ayco Grupo Inmobiliario S.A. ha presentado en este ejercicio un resultado consolidado después de impuestos de (6.091.262,41) euros de pérdidas

Los resultados obtenidos en el Balance individual de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. han dado una pérdida después de impuestos de (5.578.718,47) euros.

### **3.4 - PATRIMONIO NETO (en Balance Consolidado NIIF)**

Los Fondos Propios de la Compañía a 31/12/10 ascienden a 21.077.476,51 euros en el Balance Individual. En el Balance Consolidado, el Patrimonio atribuido a la Dominante antes de la distribución del resultado, asciende a 20.652.674,52 euros.

A 31 de Diciembre la distribución de los fondos propios queda como sigue:

<b>Concepto</b>	<b>Balance individual</b>	<b>Balance Consolidado (NIIF)</b>
Capital suscrito	13.384.852,95	13.384.852,95
Prima de emisión	12.596.569,90	12.596.569,90
Reservas revalorización (NIC 40)		5.238.103,02
Reservas	9.083.970,11	3.845.867,09
Acciones Propias	-20.426,12	-20.426,12
Resultados de ejerc. Anteriores	-7.978.674,60	-7.978.674,60
Resultado del ejercicio	-5.578.718,47	-6.091.262,41
Ganancias acumuladas		
Ajustes cambio de valor	-410.100,26	-410.100,26
<b>TOTAL</b>	<b>21.077.473,51</b>	<b>20.652.674,52</b>

### 3.5 - PARTICIPACIÓN EN FILIALES

El siguiente cuadro detalla las participaciones financieras a 31 de Diciembre en las Sociedades consolidadas.

<b>Inversión</b>	<b>%</b>	<b>Euros</b>
Altos de Brijan S.A.	100,0%	4.060.101,21
Promociones y Alojamientos Resid	100,0%	1.543.475,77
Can Batliu SL	100,0%	2.200.000,00

# 4

## Política

Dado el resultado del ejercicio, y la coyuntura inmobiliaria, no procede distribuir dividendos en este ejercicio.



	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Dividendo/acc	0.13	0.20	0.20	0.30	0.30	0.33
Importe repartido	578	889	889	1.334	1.334	1.467

# 5

## **Política Gestión de Riesgos**

Los principios básicos definidos por el grupo para el establecimiento de una política de gestión de riesgos son los siguientes:

1. Cumplir las normas de Buen Gobierno Corporativo
2. Evaluación constante de los riesgos y factores que influye en el sector de la promoción inmobiliaria y arrendamiento de oficinas, ámbitos de nuestra actividad.

Para la Compañía y el grupo los riesgos considerados mas relevantes son aquellos que pudieran afectar a la consecución de los objetivos de nuestra estrategia.

### Riesgos de Mercado.

La creación de la reserva de suelo, para su posterior promoción, es planificada de forma que las oscilaciones del mercado, tengan el mínimo impacto en nuestra estrategia.

### Riesgo de tipos de interés.

El objetivo de gestión de los tipos de interés es buscar el equilibrio en la deuda financiera de forma que suponga el menor coste para la cuenta de resultados.

La Compañía ha suscrito pólizas de garantía de tipo de interés para algunos préstamos.

### Riesgo de crédito.

El grupo no tiene riesgo de crédito pues la entrega de la posesión de los inmuebles vendidos está supeditado al pago del precio total, y en caso de aplazamiento, éste siempre está avalado por entidades financieras.

Riesgo de liquidez.

Con el fin de que la Compañía pueda hacer frente a los pagos previstos para los próximos 5 ejercicios, se está trabajando en un Plan de negocio dirigido a generar la liquidez necesaria que hacer frente a los pagos.

Con esta planificación se busca garantizar y recuperar la realización de resultados y la generación de los fondos necesarios para generar la liquidez suficiente que garantice el funcionamiento normal de la Compañía.



## **6 Situación bursátil**

### **MERCADO DE CAPITALES E INFORMACIÓN BURSÁTIL**

El capital social de la compañía, a 31 de diciembre de 2.010 es de 13.384.852,95 euros representado por 4.446.795 acciones, de valor nominal de 3,01 euros cada uno, que cotiza en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao.

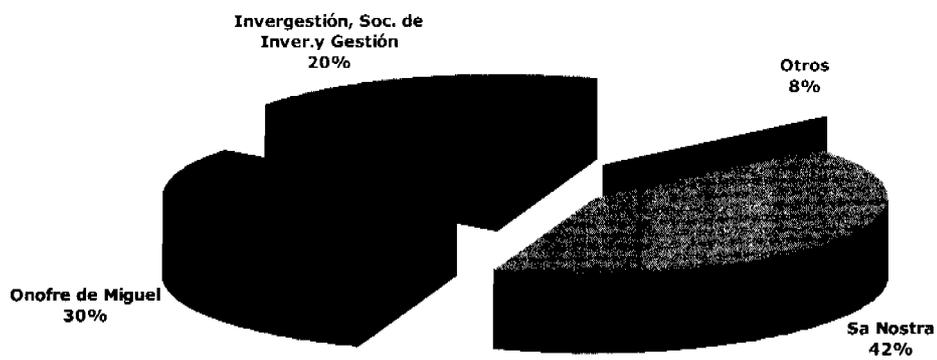
Durante el ejercicio 2010 la cotización de la acción de Ayco Grupo Inmobiliario quedó establecido en 9,15 €/acc.

Los títulos de la Compañía cotizan en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao.

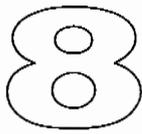
# 7

## Accionariado

### Composición del Accionariado



Durante el ejercicio 2.010 no se han producido cambios en el accionariado de referencia de la Compañía:



## **Situación Jurídica**

El contencioso que mantenía la Sociedad en el procedimiento judicial promovido por terceras personas contra los antiguos gestores de la misma, ha finalizado con la total denegación de las pretensiones de la demanda y la absolución total de todos los demandados. Asimismo se ha condenado en costas al demandante por lo que existiría una compensación dado que el resultado del pleito podría implicar subsidiariamente a la Sociedad.

Durante este ejercicio también ha sido rechazado el recurso de casación interpuesto por el demandante por lo que la sentencia absolutoria ha adquirido firmeza.

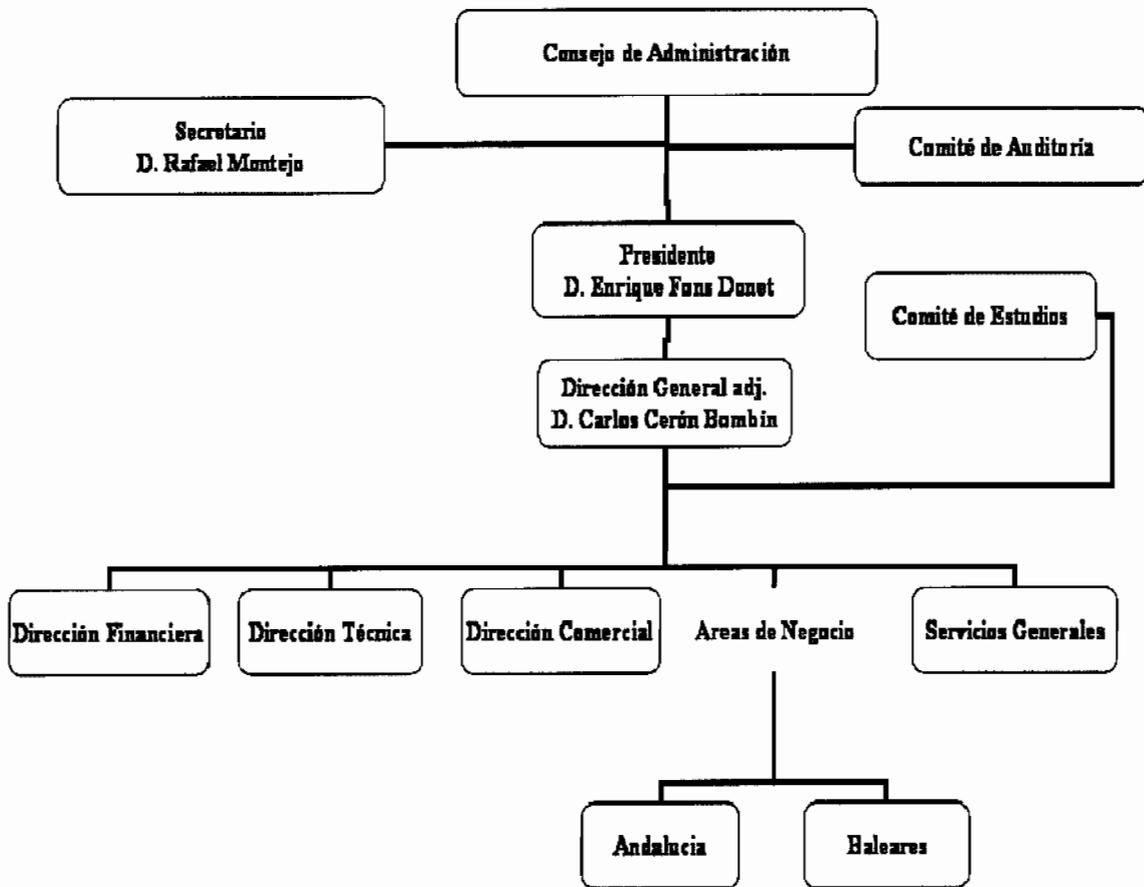
En el primer trimestre del 2011 se cobrarán el importe de las costas que ha quedado fijado en 160.000 €

Asimismo, durante el año 2011 se han iniciado un contencioso contra la administración por la desclasificación del suelo correspondiente al proyecto de Bens D'Avall por el que se solicita una indemnización económica de 8,2 millones de euros; También se ha entablado reclamación por la desclasificación de Can Picafort por la que se reclaman 6,7 millones de euros en concepto de indemnización por los gastos incurridos.

También, durante este ejercicio se ha iniciado una reclamación por parte de Guadalmanza Instalaciones por la que se solicita el reembolso de las cantidades retenidas por las obras del Vicario IV y de La Dalena, a lo cual la Compañía ha contestado reclamando a esta sociedad indemnizaciones por el abandono de la obra de La Dalena y por los daños que éste abandono ha causado en las instalaciones

Por otro lado, también durante el ejercicio 2011 se ha recibido reclamación por parte de PRYGESA solicitando la resolución del contrato de compraventa sobre las parcelas para viviendas VPO de Villanueva de la Cañada a lo cual la Compañía ha contestado poniendo a su disposición las parcelas objeto de esa compraventa.

# 9 Organización y Personal



## ORGANIZACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

Durante este ejercicio se ha mantenido el número reducido de personas en plantilla.

La evolución de la plantilla en el ejercicio 2.010 ha quedado fijada, en el consolidado, según el siguiente esquema:

<b>Personal</b>	<b>Madrid</b>	<b>Baleares</b>	<b>Andalucía</b>	<b>Total</b>
Directivo	1	1		2
Administrativos	4	1	1	6
Comercial	1		1	2
Técnicos	1			1
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>11</b>

Adicionalmente, Ayco Grupo Inmobiliario S.A. colabora para proyectos puntuales con profesionales externos.

# 10 **Otros hechos relevantes**

Durante el ejercicio 2010 se han producido los siguientes hechos relevantes:

- Se produce un cambio del representante del Consejero Onofre de miguel SL, procediendo a incorporarse como Representante de esa Sociedad D. Jose Luis de Miguel en sustitución de D. Francisco Carbonell.
- Con posterioridad al cierre del ejercicio se ha llegado a un acuerdo de cobro de las costas correspondientes al contencioso presentado contra los antiguos gestores de la Sociedad, quedando por tanto la sentencia absolutoria como firme.
- Durante el siguiente ejercicio 2011 se ha mantenido la política de reducción de gastos generales y de personal; Así se ha materializado con los empleados una propuesta de reducción de sueldos y de jornada del 30% así como la eliminación de dos puestos de trabajo de las delegaciones. También se ha trasladado la sede de la Compañía a un edificio propiedad de la misma con el objetivo de reducir el gasto en arrendamientos y se han cancelado o reducido los honorarios de asesoramiento externo.
- La Hacienda Pública ha procedido a anular el acuerdo de aplazamiento en el pago del IVA causado por el incumplimiento en los pagos por el que reclama el pago de la totalidad de la deuda

# 11 Previsiones Futuras

El Consejo de Administración es consciente de la difícil situación por la que atraviesa la compañía, que no es sino un reflejo de la también difícil situación en la que se encuentra el sector. Por ello, se han intentado adoptar todo tipo de medidas para paliar la situación, lo que se ha logrado de manera transitoria pero lamentablemente no definitiva. En estos momentos, los accionistas de referencia están debatiendo posibles vías para garantizar la viabilidad de la compañía, esperándose que a no mucho tardar vean la luz iniciativas en este sentido.

En ese sentido, la Compañía ha encargado a un despacho independiente el diseño y puesta en marcha de un nuevo Plan de Negocio para los próximos tres años que doten a la Compañía de viabilidad y de generación de ingresos recurrentes que garanticen la viabilidad y estabilidad financiera necesaria para proseguir su actividad futura.

**FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN**  
**CONSOLIDADOS**

Con fecha 18 de octubre de 2011 el Consejo de Administración de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.** ha reformulado las Cuentas Anuales consolidadas así como el informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010.

Madrid, 18 de octubre de 2011  
El Consejo de Administración

Caixa de Balcars (Sa Nostra)  
Representada por:  
D. Enrique Fons Donet  
Presidente

Grupo Onofre Miguel, S.L.  
Representada por:  
D. José Luis Miguel Belenguer  
Consejero

Invergestión  
Representada por:  
D. Marcos Egelmiro Fernández Fernández  
Consejero

D. Rafael Montéjo Pérez  
  
Secretario Consejero

## **DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO ANUAL**

Los miembros del Consejo de Administración de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., declaran, hasta donde alcanza su conocimiento, que las cuentas anuales individuales de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo, Memoria e informe de Gestión) así como de las Consolidadas con sus sociedades dependientes (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y Memoria e informe de Gestión) correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2.010, reformuladas por el Consejo de Administración en su reunión de 18 de octubre de 2011 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, y que los informes de gestión complementarios de las cuentas anuales individuales y consolidadas incluyen un análisis fiel de la evolución y resultados empresariales y de la oposición de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. y de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Madrid a 18 de octubre de 2011

El Consejo de Administración

En virtud de lo dispuesto en el artículo 116 bis de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, a continuación se presente al siguiente información relativa a Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. (en adelante, la "Sociedad")

- a) **La estructura del 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 representa.**

De conformidad con lo dispuesto en el Título II, artículos 5 y 6, de los Estatutos Sociales, el capital social de la Sociedad asciende a TRECE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO (13.384.852,95 €) representado por CUATRO MILLONES CUATROCIENTAS CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO (4.446.795) acciones de TRES EUROS CON UN CÉNTIMO DE EURO (3,01 €) de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del uno (1) al cuatro millones cuatrocientos cuarenta y seis mil setecientos noventa y cinco (4.446.795), ambos inclusive, pertenecientes a una única clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas. Las acciones están representadas mediante anotaciones en cuenta. La acción confiere a su legítimo titular la condición de socio y le atribuye los derechos reconocidos por las Leyes y los Estatutos Sociales.

- b) **Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores.**

No existen restricciones estatutarias a la transmisibilidad de los valores representativos del capital social, por cuanto dispone el artículo 8 de los Estatutos Sociales que las acciones son transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho, a partir del momento en que la sociedad haya sido inscrita en el Registro Mercantil, o en su caso desde que se inscriba el acuerdo de aumento de capital social.

- c) **Las participaciones significativas en el capital, directas o indirectas.**

A 31 de diciembre de 2010, la Sociedad no tenía noticia de la existencia en su capital social de participación significativa alguna a excepción de las ostentadas por los siguientes accionistas:

- a. CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES, quien a dicha fecha poseía una participación significativa directa del 41,704% del capital social de la Sociedad.
- b. INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A., quien a dicha fecha poseía una participación significativa directa del 20,000% del capital social de la Sociedad



- c. GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L., quien a dicha fecha poseía una participación significativa directa del 29,994% del capital social de la Sociedad.

**d) Cualquier restricción al derecho de voto.**

No existen restricciones al derecho de voto como tal. Sin embargo, sí existen restricciones para la asistencia a la Junta General, ya que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de los Estatutos Sociales, para asistir a la Junta General será preciso que el accionista sea titular de al menos 50 acciones. Los poseedores de menos de 50 acciones podrán agruparse a nombre de uno de ellos para la asistencia a las Juntas.

**e) Los pactos parasociales.**

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de pactos parasociales.

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

**a. Nombramiento y sustitución de los miembros del Consejo de Administración.**

Nombramiento: Según lo dispuesto en el Reglamento Interno del Consejo de Administración, los Consejeros serán designados por la Junta General o, con carácter provisional, por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas y los Estatutos Sociales.

Las propuestas de nombramiento de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y los acuerdos de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán ser respetuosos con lo dispuesto en el Reglamento Interno del Consejo de Administración.

Cualidades: El Consejo de Administración procurará, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, que la elección de los candidatos recaiga sobre personas de reconocida competencia y experiencia.

Duración: Los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de cinco (5) años, pudiendo ser reelegidos.

Los Consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de reunión de la primera Junta General.



Dimisión y cese: Los Consejeros cesarán en el cargo, cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados o cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente.

Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- (i) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- (ii) Cuando por causa de delito doloso se haya dictado contra ellos un auto de procesamiento firme en un proceso ordinario por delitos graves o una sentencia condenatoria en un proceso abreviado.
- (iii) Cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados. Los miembros de los Comités que pudieran existir cesarán, en todo caso, cuando lo hagan en su condición de consejero.

**b. Modificación de los Estatutos Sociales.**

Los quórum de constitución no se separan de lo previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA): Para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria, pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la disminución del capital, la transformación, fusión, escisión o disolución de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos sociales, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento (25%) de dicho capital.

Por otro lado, según dispone el Reglamento Interno del Consejo de Administración, deberá someterse a la aprobación previa del Consejo de Administración de la Compañía cualquier propuesta de modificación de los Estatutos Sociales.

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

D. Enrique Fons Donet, representante del miembro del Consejo de Administración, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de las Baleares e Invergestión, y D. Marcos-Edelmiro Fernández Fernández, representante del miembro del Consejo de Administración, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A., ostentan ciertas facultades de representación y administración.



Por otro lado, la Junta General, en su reunión de 26 de mayo de 2010, de conformidad con lo establecido en los artículos 75 y siguientes y disposición adicional primera, apartado 2, de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, acordó autorizar por un plazo de 18 meses la adquisición derivativa, en cualquier momento y cuantas veces lo considere oportuno, por parte de la Sociedad (bien directamente, bien a través de cualesquiera sociedades filiales de las que ésta sea sociedad dominante) de acciones propias que no superen el 5% del capital social, totalmente desembolsadas, por compraventa o por cualquier otro título jurídico oneroso.

- 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.**

No existen 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.

- i) Los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan 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.**

No existen acuerdos entre la Sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que contengan cláusulas de blindaje a su favor.



**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**

**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO**

# INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

## SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

### DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2010

C.I.F.: A-28004240

Denominación social: AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

## MODELO DE INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que para su cumplimentación figuran al final del presente informe.

### A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital Social (euros)	Número de acciones	Número de derechos de voto
08/07/1991	13.384.852,00	4.446.795	4.446.795

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

NO

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
--	-------------------------------------	---	--------------------------------------

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES	1.854.497	0	41,704
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	1.333.773	0	29,994
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	889.359	0	20,000

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	91,698
--	--------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

NO

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

NO

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

NO

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
1.240	0	0,028

(\*) A través de:

Total	0
-------	---

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo (miles de euros)	0
---	---

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 26 de mayo de 2010 acordó autorizar la adquisición derivativa, en cualquier momento y cuantas veces lo considere oportuno, por parte de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. (bien directamente, bien a través de cualesquiera sociedades filiales de las que ésta sea sociedad dominante) de acciones propias que no superen el 5% del capital social, totalmente desembolsadas, por compraventa o por cualquier otro título jurídico oneroso.

El precio o contraprestación de adquisición mínimo será el equivalente al valor nominal de las acciones propias adquiridas, y el

precio o contraprestación de adquisición máximo será el equivalente al valor de cotización de las acciones propias adquiridas en un mercado secundario oficial en el momento de la adquisición.

Dicha autorización se concede por un plazo de 5 años a contar desde la fecha de celebración de la presente Junta, y está expresamente sujeta a la limitación de que en ningún momento el valor nominal de las acciones propias adquiridas en uso de esta autorización, sumando al de las que ya posea AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. y cualesquiera de sus sociedades filiales dominadas, pueda exceder del 5% del capital social de aquélla en el momento de la adquisición.

Asimismo, la Junta General acordó facultar al Consejo de Administración, en los más amplios términos, para el ejercicio de la autorización objeto de este acuerdo y para llevar a cabo el resto de las previsiones contenidas en éste, pudiendo dichas facultades ser delegadas por el Consejo de Administración a favor de persona a la que el Consejo de Administración apodere expresamente al efecto.

A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social. Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

NO

<b>Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal</b>	0
--	---

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

NO

<b>Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria</b>	0
--	---

<b>Descripción de las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto</b>
---

Para asistir a la Junta General, es preciso que el accionista sea titular de al menos 50 acciones. Los poseedores de menos de 50 acciones podrán agruparse a nombre de uno de ellos para la asistencia a la Junta.
--

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

NO

A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

NO

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

## B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

### B.1 Consejo de Administración

B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:

Número máximo de consejeros	20
Número mínimo de consejeros	3

B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES	ENRIQUE FONS DONET	PRESIDENTE	21/08/2002	20/06/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	JOSE LUIS MIGUEL BELENGUER	CONSEJERO	06/07/2005	25/05/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	MARCOS EDELMIRO FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ	CONSEJERO	14/06/2006	14/06/2006	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.	MARIA DEL PILAR POMAR SANCHO	CONSEJERO	12/05/2004	17/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON RAFAEL MONTEJO PEREZ	--	SECRETARIO CONSEJERO	12/05/2004	17/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	5
----------------------------	---

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES		CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	COMITÉ DE AUDITORÍA	GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.		INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.
SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.	COMITÉ DE AUDITORÍA	SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.

Número total de consejeros dominicales	4
% total del Consejo	80,000

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento
DON RAFAEL MONTEJO PEREZ	--

Número total de otros consejeros externos	1
---	---

% total del consejo	20,000
---------------------	--------

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital.

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido.

NO

B.1.5 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

NO

B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

B.1.7 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

B.1.8 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

B.1.9 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

NO

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

La política de inversiones y financiación	SI
La definición de la estructura del grupo de sociedades	SI
La política de gobierno corporativo	SI
La política de responsabilidad social corporativa	SI
El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	SI
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	SI
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	SI
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	SI

B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:

a) En la sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	30
Retribucion Variable	0
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0
<b>Total</b>	<b>30</b>

Otros Beneficios	Datos en miles de
------------------	-------------------

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantias constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

b) Por la pertenencia de los consejeros de la sociedad a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de sociedades del grupo:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	0
Retribucion Variable	0
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

<b>Total</b>	0
--------------	---

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantias constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

c) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	0	0
Externos Dominicales	30	0
Externos Independientes	0	0
Otros Externos	0	0
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>0</b>

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	30
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	0,1

B.1.12 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
DON CARLOS CERON BOMBIN	DIRECTOR GENERAL ADJUNTO

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	67
---	----

B.1.13 Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

Número de beneficiarios	0
-------------------------	---

	Consejo de Administración	Junta General

Órgano que autoriza las cláusulas	NO	NO
-----------------------------------	----	----

¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?	NO
---	----

B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

<b>Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias</b>
<p>La Junta General Ordinaria podrá establecer la forma y cuantía de remuneración de los administradores, dentro de los límites establecidos en la Ley.</p> <p>La remuneración de los administradores consistirá en una participación en los beneficios líquidos con una cuantía máxima del 10% de los mismos, debiéndose cumplir las prioridades señaladas por el artículo 130 y concordantes de la Ley de Sociedades Anónimas.</p> <p>Con independencia de ello los Administradores percibirán una dieta de asistencia a sesión de Junta o Consejo, cuya cuantía será fijada anualmente por la Junta General.</p> <p>Si alguno de los Administradores prestase a la Sociedad servicios ejecutivos por cargos para los que hubiere sido nombrado, como Gerente, Director o Consejero Delegado, o por trabajos profesionales o de cualquier otra índole que en la misma realice, la remuneración que por este concepto reciba lo será en función del trabajo que desarrolle con independencia de lo que deba percibir como administrador.</p> <p>(Artículo 23 de los Estatutos Sociales)</p>

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones.

<b>A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.</b>	SI
<b>La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.</b>	SI

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

SI

<b>Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen</b>	SI
<b>Conceptos retributivos de carácter variable</b>	SI

<b>Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente.</b>	SI
<b>Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos</b>	SI

B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

NO

<b>¿Ha utilizado asesoramiento externo?</b>	
---	--

<b>Identidad de los consultores externos</b>
--

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

B.1.18 Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

NO

B.1.19 Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Los Consejeros serán designados por la Junta General o, con carácter provisional, por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas y los Estatutos Sociales.

Las propuestas de nombramiento de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y los acuerdos de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán ser respetuosos con lo dispuesto en el presente Reglamento.

El Consejo de Administración procurará, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, que la elección de los candidatos

recaiga sobre personas de reconocida competencia y experiencia.

(Art. 16 del Reglamento Interno del Consejo de Administración)

Los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de cinco (5) años, pudiendo ser reelegidos. Los Consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de reunión de la primera Junta General.

(Art. 17 del Reglamento Interno del Consejo de Administración)

Los Consejeros cesarán en el cargo, cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados o cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente.

(Art. 18 del Reglamento Interno del Consejo de Administración)

B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- (i) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- (ii) Cuando por causa de delito doloso se haya dictado contra ellos un auto de procesamiento firme en un proceso ordinario por delitos graves o una sentencia condenatoria en un proceso abreviado.
- (iii) Cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados.

Los miembros de los Comités que pudieran existir cesarán, en todo caso, cuando lo hagan en su condición de Consejero.

(Art. 18 del Reglamento Interno del Consejo de Administración)

B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

NO

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

NO

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

SI

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

**Descripción del acuerdo :**

Delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en la Comisión Ejecutiva o en los Consejeros Delegados y la designación de los administradores que hayan de ocupar tales cargos.

Quórum	%
El Consejo se considerará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de los miembros.	51,00

Tipo de mayoría	%
Dos terceras partes de los componentes del Consejo.	0

**Descripción del acuerdo :**

Todo tipo de acuerdo, excepto, la delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en la Comisión Ejecutiva o en los Consejeros Delegados y la designación de los administradores que hayan de ocupar tales cargos.

Quórum	%
El Consejo se considerará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de los miembros.	51,00

Tipo de mayoría	%
Mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes a la sesión, decidiendo en caso de empate el voto de calidad de quien fuera Presidente.	0

B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

NO

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

SI

Materias en las que existe voto de calidad
El Presidente tiene voto de calidad en caso de empate en el resultado de la votación de cualquier acuerdo sometido a aprobación por parte del Consejo de Administración.

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

NO

Edad límite presidente	Edad límite consejero delegado	Edad límite consejero
0	0	0

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

NO

Número máximo de años de mandato	0
----------------------------------	---

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación

Explicación de los motivos y de las iniciativas
Con excepción del Secretario del Consejo de Administración, el resto de miembros del Consejo son personas jurídicas. Sin embargo, un 20 % de los Consejeros personas jurídicas tiene designado como representante persona física en la Sociedad a una mujer.

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

NO

Señale los principales procedimientos

B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

Cada Consejero podrá conferir su representación a otro Consejero, sin que esté limitado el número de representaciones que cada uno puede ostentar para la asistencia al Consejo. La representación de los Consejeros ausentes podrá conferirse por cualquier medio escrito, siendo válido el telegrama, el correo electrónico o el telefax dirigido a la Presidencia. Cada Consejero presente o debidamente representado dispondrá de un voto.

B.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su Presidente:

Número de reuniones del consejo	10
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada	0
Número de reuniones del comité de auditoría	0
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	0
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	0
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	0

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	1
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	1,000

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

NO

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de administración para evitar que las cuentas anuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

El Comité de Auditoría tiene la facultad, entre otras, de

- supervisar los servicios de auditoría interna.
- conocer el proceso de información financiera y de los sistemas internos de control
- mantener las relaciones con el Auditor de Cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éste, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como mantener con el Auditor de Cuentas aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

B.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

SI

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

<b>Procedimiento de nombramiento y cese</b>
No existe un procedimiento específico de nombramiento y cese del Secretario distinto al del resto de Consejeros.

¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento?	NO
¿La Comisión de Nombramientos informa del cese?	NO
¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	NO
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	NO

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

SI

B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

El Comité de Auditoría tiene entre sus funciones la de proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General, la designación del Auditor de Cuentas al que se refiere el artículo 204 de la Ley de Sociedades Anónimas, supervisar los servicios de auditoría interna, conocer el proceso de información financiera y de los sistemas internos de control así como mantener las relaciones con el Auditor de Cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de este, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, además de mantener con el Auditor de Cuentas aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

(Art. 21 del Reglamento Interno del Consejo de Administración)

B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

NO

Auditor saliente	Auditor entrante

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

NO

B.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

NO

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	0	0	0
Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en%)	0,000	0,000	0,000

B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

NO

B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	8	8

	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	0,1	0,1

B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	NUEVO SANTA BARBARA, S.A.	100,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ONOFRE DESARROLLO, S.C.R, DE REGIMEN SIMPLIFICADO, S.A.	100,000	Presidente del Consejo de administración y Consejero Delegado
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ONOFRE MIGUEL CONSTRUCCIÓN, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ALTIPLA, S.L.	90,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ONOFRE VALORES, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ONOFRE GESTIÓN, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	PARQUES EMPRESARIALES, S.L.	75,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	OROPEAK, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ESPACIOS PARA VIVIR, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	CIUDAD JARDIN BETERA, S.L.	90,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	MIBOR URBANA, S.L.	85,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	H2ONOFRE COMPLEJO ALCOY, S.L.	90,000	NO EJERCE

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
			CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ONOFRE HOSPITALITY, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	NUEVO CAMPANAR, S.A.	40,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	CENTRO EUROPEO DE DESARROLLO Y TECNOLOGÍA APLICADAS AL GOLF, S.L.	61,920	NO EJERCE CARGO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	LAYETANA DEVELOPMENT PARTNERS	5,990	NO EJERCE CARGO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	LICO INMUEBLES, S.A.	8,890	NO EJERCE CARGO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	LICASA 1, S.A.	13,610	CONSEJERO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	GESTIÓN E INVESTIGACIÓN DE ACTIVOS, S.A.	34,530	NO EJERCE CARGO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	PATIMONIO INMOBILIARIO EMPRESARIAL, S.A. EN LIQUIDACIÓN	29,090	NO EJERCE CARGO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	GESTION DE INVERSIONES EN ALQUILERES, S.A.	44,000	CONSEJERO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	CERRO DEL BAILE, S.A.	0,000	PRESIDENTE DEL CONSJO DE ADMINISTRACIÓN
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	VIPROELCO, S.A.	0,000	CONSEJERO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	LAZORA II, S.A.	1,000	NO EJERCE CARGO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	ZAPHIR LOGISTIC PROPERTIES, S.A.	12,120	VIEPRESIDENT E DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	CUATRO ESTACIONES INM SIGLO XXI,	10,000	NO EJERCE CARGO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	CERQUIA URBANIA, S.L.	20,000	CONSEJERO

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	SAN MARCOS CIPSA, S.L.	0,000	CONSEJERO DELEGADO

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

SI

Detalle del procedimiento
<p>Cada Consejero podrá recabar, con las más amplias facultades, la información y asesoramiento que precise sobre cualquier aspecto de la Compañía, siempre que así lo exija el desempeño de sus funciones. El derecho de información se extiende a las sociedades filiales, sean nacionales o extranjeras y se canalizará a través del Presidente del Consejo de Administración, quien atenderá las solicitudes del Consejero, facilitándole directamente la información, ofreciéndole los interlocutores apropiados o arbitrando cuantas medidas sean necesarias para el examen solicitado.</p> <p>El Presidente del Consejo de Administración podrá restringir excepcionalmente y de manera temporal el acceso a informaciones determinadas, dando cuenta de esta decisión al Consejo de Administración.</p>

B.1.42 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

SI

Detalle del procedimiento
<p>Con anterioridad suficiente a la celebración de la reunión, se envía a cada Consejero la documentación necesaria para preparar la misma.</p>

B.1.43 Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

SI

Explique las reglas
<p>En cumplimiento de las modificaciones normativas introducidas por la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, en las materias relativas, fundamentalmente, al tratamiento de la Información Relevante e Información Privilegiada de los mercados de valores, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó en reunión del 10 de marzo de 2004 el Reglamento Interno de Conducta en el que se regulan las obligaciones referidas en el presente apartado.</p>

B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

NO

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

NO

Decisión tomada	Explicación razonada

## B.2 Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

### COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.	PRESIDENTE	DOMINICAL
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	VOCAL	DOMINICAL
DON RAFAEL MONTEJO PEREZ	SECRETARIO-VOCAL	OTRO EXTERNO

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	SI
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	SI
Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta	SI

<b>dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes</b>	
Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa	SI
Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	SI
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	SI
Asegurar la independencia del auditor externo	SI
En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren	SI

B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

**Denominación comisión**

COMITÉ DE AUDITORÍA

**Breve descripción**

Formada por un mínimo de tres y un máximo de cinco Consejeros nombrados por el Consejo de Administración que cesarán en el cargo cuando lo hagan en su condición de Consejeros o cuando así lo acuerde el Consejo de Administración.

La mayoría de los integrantes de la Comisión de Auditoría deben ser Consejeros no ejecutivos, entendiéndose como tales los administradores que no desempeñen responsabilidades de gestión dentro de la Sociedad y limiten su actividad a las funciones de supervisión y decisión colegiada propias de los Consejeros.

El Presidente de la Comisión de Auditoría será elegido por el Consejo de Administración de entre los Consejeros no ejecutivos a los que se refiere el párrafo anterior y deberá ser sustituido cada cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de un año desde su cese. La Comisión de Auditoría contará asimismo con un Secretario, cargo que ostentará el Secretario del Consejo de Administración, que extenderá actas de las sesiones del Comité en los términos previstos para el Consejo de Administración.

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

**Denominación comisión**

COMITÉ DE AUDITORÍA

**Breve descripción**

Las competencias de la Comisión de Auditoría serán, como mínimo:

I. Informar, a través de su Presidente y/o su Secretario, en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.

II. Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General, la designación del Auditor de Cuentas al que se refiere el artículo 204 de la Ley de Sociedades Anónimas.

III. Supervisar los servicios de auditoría interna.

IV. Conocer el proceso de información financiera y de los sistemas internos de control.

V. Mantener las relaciones con el Auditor de Cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éste, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como mantener con el Auditor de Cuentas aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

VI. Elevar informes y propuestas al Consejo de Administración, sobre los asuntos de su competencia.

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

**Denominación comisión**

COMITÉ DE AUDITORÍA

**Breve descripción**

Regulado en el artículo 24.bis de los Estatutos Sociales de la Sociedad, los caules están disponibles en la página web de la Sociedad: [www.ayco.es](http://www.ayco.es).

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

NO

<b>En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva</b>
---

No hay designada comisión ejecutiva alguna.
---

## C - OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

SI

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	GASTOS	Arrendamientos	19
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	CONTRATO	Gastos financieros	514
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	Contrato	Garanías y avales recibidos	22.000
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	CONTRATO	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	8.846
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	CONTRATO	Otros gastos	309
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES	PROMOCIONES CAN BATLIU, S.L.	CONTRATO	Gastos financieros	158
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	ALTOS DE BRIJAN, S.A.	Contrato	Gastos financieros	933
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	Contrato	Gastos financieros	1.534

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

NO

C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

Segun se dispone en el Reglamento Interno del Consejo de Administracion:

Artículo 25.- Conflictos de interes.

1.- El Consejero debera ausentarse de la reunion del organo social del que forme parte cuando se delibere sobre cuestiones en las que, a juicio del mismo o del Consejo de Administracion, tenga, directa o indirectamente intereses personales.

2.- El Consejero no podra realizar directa o indirectamente transacciones profesionales o comerciales con la Compañia ni con cualquiera de sus Sociedades filiales, a no ser que informe anticipadamente de ellas al Consejo de Administracion.

Artículo 26.- Deber de confidencialidad del Consejero.

1.- Cada Consejero debera guardar el mas riguroso secreto sobre las deliberaciones del Consejo de Administracion y de todas aquellas materias de naturaleza reservada o confidencial que conozca como consecuencia del desempeño de su cargo, aun despues de cesar en el mismo. En ningun caso podra utilizar tales informaciones mientras no sean de conocimiento general.

2.- El Consejero debera preservar, asimismo, la confidencialidad de toda aquella documentacion que se le facilite como consecuencia de las reuniones del Consejo y el ejercicio de su cargo.

Artículo 27.- Obligacion de no competencia.

El Consejero no puede prestar sus servicios profesionales en Sociedades competidoras de la Compañia o de sus filiales y participadas. Quedan a salvo los cargos que pueda desempeñar en Sociedades que ostenten una participacion significativa estable en el accionariado de la Compañia.

Artículo 28.- Uso de informacion y activos sociales.

El Consejero debera abstenerse de realizar uso indebido de los activos de la Compañia, asi como de valerse de su posicion en esta ultima para obtener una ventaja patrimonial, a no ser que haya satisfecho una contraprestacion adecuada.

Excepcionalmente podra dispensarse al Consejero de la obligacion de satisfacer la contraprestacion, pero en ese caso la ventaja patrimonial sera considerada como retribucion indirecta y debera ser autorizada por los organos sociales competentes.

Artículo 29.- Oportunidades de negocios.

Salvo que la Compañia desista de explotar oportunidades de negocio previamente ofrecidas por el Consejero, el Consejero no podra aprovechar en beneficio propio cualquier posibilidad de realizar una inversion u operacion comercial que haya surgido o se haya descubierto en el ejercicio de su cargo, utilizando los medios de informacion de la Sociedad o en circunstancias tales que permitan razonablemente suponer que el ofrecimiento del tercero estaba en realidad dirigido a la Compañia.

C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

## D - SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

Analizar cada operación en relación a los informes de mercado.

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo,

NO

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control.

NO

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

El modelo de control interno incluye el cumplimiento de aquellas leyes y normas que afectan al Grupo en su actividad.

## E - JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General

NO

	% de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103
Quórum exigido en 1ª convocatoria	0	0
Quórum exigido en 2ª convocatoria	0	0

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

NO

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

No se dan.

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

Podrán establecerse, de conformidad con lo dispuesto en los estatutos, sistemas de delegación y/o votación postal, electrónica o a través de cualquier otro sistema de comunicación a distancia, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto que ejerce el derecho al voto, su condición de accionista o representante y que se manifieste de forma clara e inequívoca el número de acciones con las que votan y el sentido del voto o, en su caso, la abstención. Los accionistas que emitan sus votos a distancia deberán ser tenidos en cuenta a los efectos de constitución de la Junta como presentes.

(Art. 11.6 del Reglamento de la Junta General de Accionistas).

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

SI

<b>Detalles las medidas</b>
<p>La Junta General será presidida por el Presidente del Consejo de Administración, a falta de éste, por un Vicepresidente y, en defecto de todos, por el accionista que en cada caso elijan los socios asistentes a la reunión.</p> <p>El Presidente estará asistido por un Secretario, que será el del Consejo de Administración. En su defecto, actuará el Vicesecretario del Consejo de Administración y, a falta de éste, la persona que designe la propia Junta.</p> <p>Corresponde al Presidente dirigir y establecer el orden de las deliberaciones e intervenciones; decidir la forma de la votación de los acuerdos; resolver las dudas, aclaraciones o reclamaciones que se susciten en relación con el Orden del Día, la lista de asistentes, la titularidad de las acciones, las delegaciones o representaciones, los requisitos para la válida constitución y adopción de acuerdos por la Junta, o sobre el límite estatutario del derecho de voto. Asimismo le corresponde al Presidente el conceder el uso de la palabra a los accionistas que lo soliciten, retirándola o no concediéndola y poniendo término a los debates cuando estime suficientemente discutido el asunto objeto de aquellos.</p> <p>(Art. 9 del Reglamento de la Junta General de Accionistas).</p>

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

El Reglamento de la Junta General de Accionistas de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. no ha sufrido variaciones desde su aprobación por la Junta General de Accionistas de 12 de mayo de 2004.

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

<b>Datos de asistencia</b>					
Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
26/05/2010	91,753	0,000	0,000	0,000	91,753
22/09/2010	65,533	0,000	0,000	0,000	65,533

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

A) Los siguientes puntos tratados según lo previsto en el Orden del Día de la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de mayo de 2010, fueron aprobados con el voto favorable del 91,753 % de los accionistas de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., salvo que expresamente se indique lo contrario:

1. Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales (Balance, Cuentas de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria) e Informe de Gestión individuales de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2009.

2. Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales (Balance, Cuentas de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria) e Informe de Gestión consolidados del grupo de compañías del que AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. es entidad dominante, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2009.

3.- Aprobación, en su caso, de la gestión del Consejo de Administración durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2009.

4.- Aprobación, si procede, de la autorización a la Compañía para la compra del 5% de acciones propias en autocartera.

5.- Propuesta de reelección y, en su caso, nombramiento de Consejeros de la Compañía.

6.- Delegación de facultades en el Consejo de Administración para la subsanación, complemento, ejecución, desarrollo y formalización de los acuerdos que se adopten por la Junta General.

7.- Ruegos y preguntas

8.- Aprobación del acta de la reunión.

B) La Junta General de Accionistas celebrada el 22 de septiembre de 2010 acordó con el voto favorable del 65,533% de los accionistas de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., suspender la sesión sin entrar a debatir ninguno de los puntos del orden del día, encomendando al Consejo de Administración la nueva convocatoria cuando lo considere oportuno.

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

SI

Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General	50
---	----

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, que no necesitará ser accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta, y estará sujeta a los términos, condiciones y limitaciones establecidos en la Ley.

(Art. 7 del Reglamento de la Junta General de Accionistas).

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

La dirección de la página web de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., es [www.ayco.es](http://www.ayco.es).

La información de interés para el accionista es accesible desde la página de inicio, y cumple con lo previsto en el artículo 117.3 de la Ley del Mercado de Valores y de la Orden ECO/3722/2003, de 26 de diciembre y para adaptarlos a los requisitos de la Circular 1/2004, de 17 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Además, dispone de una sección sobre Gobierno Corporativo que se encuentra accesible directamente desde la página principal.

## F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno. En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

*Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2*

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

*Ver epígrafes: C.4 y C.7*

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

- a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;
- b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;

c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Cumple

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Explique

Desde el mismo momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta General se ponen a disposición de los accionistas las propuestas de acuerdos que se someten a la Junta General sobre cada uno de los puntos del Orden del Día.

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

- a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
- b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

*Ver epígrafe: E.8*

Cumple

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

*Ver epígrafe: E.4*

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

- a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:
  - i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
  - ii) La política de inversiones y financiación;
  - iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
  - iv) La política de gobierno corporativo;
  - v) La política de responsabilidad social corporativa;
  - vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
  - vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.

viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

*Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3*

b) Las siguientes decisiones :

i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

*Ver epígrafe: B.1.14*

ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

*Ver epígrafe: B.1.14*

iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.

iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;

v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

*Ver epígrafes: C.1 y C.6*

#### Cumple Parcialmente

El Consejo de Administración no tiene reservadas, entre otras, las siguientes competencias: La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos; La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

*Ver epígrafe: B.1.1*

#### Cumple

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

*Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14*

#### Cumple

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

*Ver epígrafe: B.1.3*

Explique

La recomendación Novena del Código de Buen Gobierno exige como requisito de independencia que el Consejero haya sido propuesto por la Comisión de Nombramientos.

En consecuencia el Secretario del Consejo de Administración, Don Rafael Montejo Pérez, no puede considerarse como independiente en aplicación de tal exigencia, toda vez que no existe creada Comisión de Nombramiento (dada la magnitud de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.). Sin embargo, ello no afecta a la independencia y profesionalidad del referido Consejero.

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

*Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3*

Cumple

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

*Ver epígrafe: B.1.3*

Explique

Como se ha explicado en el punto F.11 anterior, no existen Consejeros independientes en la Sociedad

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

*Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4*

Cumple Parcialmente

Como se ha referido en el epígrafe F.11 anterior, la Sociedad no cuenta con Comisión de Nombramientos, por lo que la presente recomendación se cumple excepto en lo que se refiere a la verificación de la Comisión de Nombramientos.

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
- b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Explique

Con excepción del Secretario del Consejo de Administración, el resto de miembros del Consejo son personas jurídicas. Sin embargo, un 20% de los Consejeros personas jurídicas tiene designado como representante persona física en la Sociedad a una mujer

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

No Aplicable

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34

Cumple Parcialmente

Al no existir Comisión de Nombramientos, el nombramiento o cese del Secretario del Consejo de Administración no puede ser informado por la referida Comisión.

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: B.1.29

Cumple

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

*Ver epígrafe: B.1.19*

Cumple Parcialmente

Por la no existencia de Comisión de Nombramientos, no puede darse cumplimiento a lo indicado en el apartado b).

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

*Ver epígrafe: B.1.42*

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

*Ver epígrafe: B.1.41*

Cumple

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

*Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17*

Cumple Parcialmente

Al no existir Comisión de Nombramientos, no puede darse cumplimiento a lo indicado en la letra a).

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

*Ver epígrafe: B.1.2*

Explique

No se cumple al no existir Comisión de Nombramientos.

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

*Ver epígrafe: B.1.2*

Cumple

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

*Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2*

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

*Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26*

Cumple

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

*Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44*

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comuniquen como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

*Ver epígrafe: B.1.5*

No Aplicable

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
  - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.
  - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
- iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
  - iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
  - i) Duración;
  - ii) Plazos de preaviso; y
  - iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3 y B.1.3

Cumple

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

No Aplicable

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

No Aplicable

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epígrafe: B.1.16

Explique

A pesar de no existir Comisión de Retribuciones, la remuneración de los miembros del Consejo de Administración se recoge en el artículo 23 de los Estatutos Sociales. La remuneración consiste en una participación en los beneficios líquidos con una cuantía máxima del 10% de los mismos, debiéndose cumplir las prioridades señaladas por el artículo 217 y concordantes del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Por ello, no se requiere una política específica cada ejercicio.

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

- a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:
  - i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
  - ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
  - iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
  - iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
  - v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
  - vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
  - vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
  - viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.
- b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:
  - i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
  - ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
  - iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
  - iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
- c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Cumple

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

*Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6*

No Aplicable

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

No Aplicable

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y

responder del trabajo realizado;

b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.

c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.

d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.

e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

*Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3*

Explique

Como se ha expuesto a lo largo del presente Informe, no existe Comisión de Nombramientos ni de Retribuciones.

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Cumple

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;

b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;

c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;

d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

*Ver epígrafes: D*

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.
- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
  - i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
  - ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;
  - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.
- d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

*Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3*

Cumple

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: B.2.1

No Aplicable

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

No Aplicable

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

No Aplicable

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Proponer al Consejo de Administración:
  - i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
  - ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
  - iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

No Aplicable

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

No Aplicable

## G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

A continuación se indica la identidad de los representantes de los miembros del Consejo que son, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostentan participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o entidades del grupo:

1. D. Marcos Edelmiro Fernández Fernández, representante del miembro del Consejo y accionista significativo INVERGESTIÓN SOCIEDADES DE INVERSIONES DE GESTIÓN, S.A., ostenta los siguientes cargos en las siguientes sociedades participadas por INVERGSTIÓN:

1.a. INMOCAJA, S.A., - Apoderado

1.b. CERRO DEL BAILE, S.A., -Representante del Presidente (INVERGESTIÓN)

1.c. PATRIMONIO INMOBILIARIO EMPRESARIAL, S.A., -Representante del Consejero (INVERGESTIÓN)

2. D. Enrique Fons Donet, representante del miembro del Consejo y accionista significativo CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE LAS BALEARES, ostenta los siguientes cargos en las siguientes sociedades participadas por CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE LAS BALEARES:

2.a. SA NOSTRA DE RENTING - Consejero

Por otro lado, poner de manifiesto que INVERGESTIÓN SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTIÓN, S.A., miembro del Consejo de Administración, es una sociedad que forma parte del grupo de sociedades de CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD. En este sentido, y en relación a las operaciones relevantes entre administradores y la sociedad y/o entidades del grupo indicadas en el apartado C.3 de este informe, las operaciones referentes al miembro del Consejo de Administración INVERGESTIÓN SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTIÓN, S.A, se entenderán realizadas por la sociedad CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

NO

Fecha y firma:

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha

30/03/2011

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO