

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes
al ejercicio anual terminado el 31
de diciembre de 2014 e Informe de
Gestión, junto con el Informe de
Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2014, 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 terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria adjunta, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de unas cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas 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 2014, así como de sus resultados y 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.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre las Notas 2.9, 10 y 13 de la memoria adjunta, en la que se hace referencia a la situación patrimonial y financiera de la Sociedad así como a la formalización en el ejercicio 2014 de determinados acuerdos con las entidades acreedoras que le han permitido cancelar su deuda financiera a cambio de la venta y entrega de la práctica totalidad de sus activos inmobiliarios. Por otro lado, según se indica en la Nota 11, al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad se encuentra en causa de disolución, conforme al artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, al situarse su patrimonio neto por debajo de la mitad del capital social.

Todas estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, realizar sus activos (fundamentalmente inmobiliarios) por los importes que figuran en el balance adjunto, restablecer su equilibrio patrimonial y evitar su disolución, que dependerá de las decisiones que adopten los accionistas de la Sociedad al respecto. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con las cuentas anuales del ejercicio 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

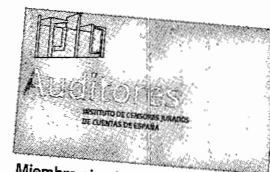
DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C N° S0692



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

12 de marzo de 2015



Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año **2015** Nº **01/15/00518**
COPIA GRATUITA

.....
Informe sujeto a la tasa establecida en el
artículo 44 del texto refundido de la Ley
de Auditoría de Cuentas, aprobado por
Real Decreto Legislativo 1/2014, de 1 de junio.
.....

**CCAA INDIVIDUALES- MEMORIA
E INFORME DE GESTION
2014**



AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

Cuentas Anuales del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2014

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.2014	31.12.2013 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.2014	31.12.2013 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		1.164.881	2.635.624	PATRIMONIO NETO	Nota 11	(9.793.621)	(34.511.400)
Inmovilizado intangible-		644	640	FONDOS PROPIOS-		(9.793.621)	(34.511.400)
Aplicaciones informáticas		639	640	Capital-		13.384.853	13.384.853
Otro inmovilizado intangible		5	-	Capital escriturado		13.384.853	13.384.853
Inmovilizado material-	Nota 5	27.674	27.333	Prima de emisión		12.696.670	12.696.670
Terrenos y construcciones		25.131	25.131	Reservas-		9.083.971	9.083.971
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		2.543	2.202	Legal y estatutarias		2.676.971	2.676.971
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	Nota 7.1	1.122.702	2.603.690	Otras reservas		6.407.000	6.407.000
Instrumentos de patrimonio		1.122.702	2.603.690	Acciones propias		(20.426)	(20.426)
Inversiones financieras a largo plazo-	Nota 7.1	3.861	3.861	Resultados de ejercicios anteriores	Nota 2.8	(69.566.388)	(68.479.377)
Otros activos financieros		3.861	3.861	Resultado del ejercicio	Nota 3	24.717.779	(1.076.991)
				PASIVO NO CORRIENTE		1.607.029	16.846.339
				Provisiones a largo plazo-	Nota 12.1	1.606.429	106.672
				Otras provisiones		1.606.429	106.672
				Deudas a largo plazo-	Nota 13.1	600	18.739.767
				Otros pasivos financieros		600	18.739.767
ACTIVO CORRIENTE		6.464.613	56.283.394				
Existencias-	Nota 10	3.292.639	55.497.773	PASIVO CORRIENTE		15.796.086	78.583.979
Terrenos y Solares		6.004.731	56.967.824	Provisiones a corto plazo	Nota 12.2	1.149.613	1.155.426
Promociones en curso		41.306	19.692.828	Deudas a corto plazo-	Nota 13.2	10.376.196	70.293.709
Inmuebles terminados		52.431	2.252.666	Deudas con entidades de crédito		-	2.178.258
Deterioros		(2.805.629)	(23.804.862)	Otros pasivos financieros		10.376.196	68.115.451
Anticipos a proveedores		-	389.317	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Nota 18 y 13.2	835.806	3.149.421
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		69.426	203.642	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		3.432.471	3.985.424
Deudores varios	Nota 7.2	41.082	106.730	Proveedores	Nota 13.2	173.829	214.759
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 14.1	28.364	96.912	Acreedores varios	Nota 13.2	78.562	508.627
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo-	Notas 7.2 y 16.1	695.802	282.534	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 14.1	3.180.080	3.262.038
Créditos a empresas		895.802	282.534				
Inversiones financieras a corto plazo-	Nota 7.2	104.540	2.293.178				
Valores representativos de deuda		101.000	101.000				
Otros activos financieros		3.540	2.192.178				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 8	2.092.008	6.267				
TOTAL ACTIVO		7.609.494	60.918.918	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		7.609.494	60.918.918

(*) Conforme a lo re-expresado en la Nota 2.8 de la memoria adjunta

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2014

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2014

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 15.1	50.340.194	47.603.817
Ventas		50.340.194	47.603.817
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 15.2	(8.356.903)	(10.268.092)
Aprovisionamientos-	Nota 15.3	(43.458.713)	(38.436.221)
Consumo de mercaderías		(50.983.092)	(37.258.330)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		-	(73.982)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		7.504.379	(1.103.909)
Otros ingresos de explotación-		-	808.736
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	608.736
Gastos de personal-	Nota 15.4	(149.209)	(242.371)
Sueldos, salarios y asimilados		(117.353)	(200.575)
Cargas sociales		(31.856)	(41.796)
Otros gastos de explotación-		(1.781.469)	(638.203)
Servicios exteriores	Nota 15.5	(435.062)	(352.963)
Tributos		(1.346.407)	(189.815)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Notas 7.1 y 12.2	-	(95.425)
Excesos de provisiones	Nota 12.2 y 15.6	318.000	1.345.133
Otros resultados		(159.534)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(3.247.634)	(27.201)
Ingresos financieros	Nota 15.7	35.000.961	10.054.978
Gastos financieros-	Nota 15.7	(4.007.410)	(9.106.680)
Por deudas con terceros		(4.007.410)	(9.106.680)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		-	(244.686)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros-	Notas 7.1, 12.1 y 16.1	(3.028.158)	(1.763.402)
Deterioros		(3.028.158)	(1.753.402)
RESULTADO FINANCIERO		27.965.413	(1.049.790)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		24.717.779	(1.076.991)
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		24.717.779	(1.076.991)

(*) Conforme a lo re-expresado en la Nota 2.8 de la memoria adjunta.

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2014

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2014

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		24.717.779	(1.076.991)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por cobertura de flujos de efectivo		-	244.686
- Efecto impositivo		-	(73.406)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	171.280
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		24.717.779	(906.711)

(*) Conforme a lo re-expresado en la Nota 2.8 de la memoria adjunta.

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2014

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones Propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	Total
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2013	13.384.853	12.596.570	9.083.971	(20.426)	(23.769.496)	(44.709.881)	(171.280)	(33.605.689)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	965.118	171.280	1.136.398
Distribución de resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(44.709.881)	44.709.881	-	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2013	13.384.853	12.596.570	9.083.971	(20.426)	(68.479.377)	965.118	-	(32.469.291)
Corrección de errores del ejercicio 2013 (Nota 2.8)	-	-	-	-	-	(2.042.109)	-	(2.042.109)
SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2014	13.384.853	12.596.570	9.083.971	(20.426)	(68.479.377)	(1.076.991)	-	(34.511.400)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	24.717.779	-	24.717.779
Distribución de resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	965.118	(965.118)	-	-
Corrección de errores del ejercicio 2013 (Nota 2.8)	-	-	-	-	(2.042.109)	2.042.109	-	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2014	13.384.853	12.596.570	9.083.971	(20.426)	(69.556.368)	24.717.779	-	(9.793.621)

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2014.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2014

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(2.420.916)	(1.917.283)
Resultado del ejercicio antes de Impuestos		24.717.779	(1.076.991)
Corrección de errores 2013 (Nota 2.8)		-	2.042.109
Resultado del ejercicio ajustado antes de Impuestos		24.717.779	966.118
Ajustes al resultado:			
- Correcciones valorativas por deterioro		-	864.282
- Variación de provisiones	Notas 7.1 y 12.2	(20.239.045)	(1.249.708)
- Resultados por bajas y enajenaciones de Instrumentos financieros	Nota 15.7	3.028.158	-
- Ingresos financieros	Nota 15.7	(35.000.981)	(10.107.472)
- Gastos financieros	Nota 15.7	4.007.410	9.106.680
- Otros ingresos y gastos	Nota 15.1	(50.340.194)	45.458
Cambios en el capital corriente:			
- Existencias	Nota 10	73.204.167	(389.317)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		134.216	654.096
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(552.953)	(1.806.420)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
- Pagos de intereses		(629.473)	-
- Otros cobros (pagos)	Nota 12.2	(750.000)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		1.575.029	(1.879.367)
Pagos por inversiones:			
- Empresas del Grupo y asociadas	Notas 7.2 y 16.1	(813.268)	-
- Inmovilizado material	Nota 5	(341)	(551)
Cobros por desinversiones:			
- Otros activos financieros	Nota 7.2	2.188.638	(1.878.816)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		2.931.626	2.940.000
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
- Emisión de obligaciones y otros valores negociables	Notas 7.3.b), 13.2 y 16.2	10.000.000	-
- Emisión de deudas con entidades de crédito	Notas 7.3.b) y 13.2	378.196	-
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas		-	3.800.000
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 13.2	(5.132.955)	(860.000)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 13.2	(2.313.615)	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		2.085.739	(866.650)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		6.267	862.917
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.092.006	6.267

(*) Conforme a lo re-expresado en la Nota 2.8 de la memoria adjunta.

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2014

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

Cuentas Anuales del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2014

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2014

1) Actividad de la empresa

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., (en adelante la Sociedad) 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 Alcázar, 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.

Su domicilio actual se encuentra en Avenida Pío XII 57, Madrid.

Con fecha 27 de junio 2013 la Junta General de Accionistas modificó el objeto social de la Sociedad a efectos de su adecuación al artículo 2 de la Ley 1/2009, de 26 de octubre, sobre Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Su objeto social consiste, fundamentalmente, en:

1. La adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyéndose la actividad de promoción y rehabilitación de edificios.
2. La tenencia de participaciones en el capital social de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario o en el capital social de otras entidades residentes o no en el territorio español, que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
3. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
4. La realización de obras y construcciones públicas o privadas.
5. La urbanización de terrenos y parcelas.
6. La adquisición, tenencia, uso, disfrute, administración, enajenación de títulos valores.
7. La representación de empresas y sociedades y de sus marcas, productos y patentes.
8. Asesoramiento, gestión o colaboración en favor de personas físicas o jurídicas españolas o extranjeras, incluyendo específicamente la gestión de activos inmobiliarios y financieros procedentes de la reestructuración de entidades financieras.
9. La valoración por cuenta de terceros, de bienes y derechos

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. El ejercicio social de la Sociedad comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

La Sociedad es cabecera de un Grupo de sociedades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Dichas cuentas consolidadas han sido elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) establecidas por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002, así como por todas las disposiciones e interpretaciones que lo desarrollan.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2014 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 10 de marzo de 2015. Por su parte, las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2013, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. celebrada el 3 de junio de 2014 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el mercado de corros en la Bolsa de Madrid, Barcelona y Bilbao.

2) Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus adaptaciones sectoriales, en concreto, la de empresas inmobiliarias.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias y el Real Decreto 1564/1989 de 22 de diciembre y modificaciones posteriores, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad que se han producido en el ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Salvo que se indique lo contrario, los importes incluidos en las cuentas anuales se expresan en euros.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores 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 vida útil de los activos intangibles y materiales (véanse Notas 4.1 y 4.2).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 4.3 y 4.5).
- El valor razonable de determinados activos no cotizados, en particular los activos inmobiliarios (véase Nota 4.6).
- La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 7.3).
- El valor de mercado de las existencias (Nota 4.6).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 4.9).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2014, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2014 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2013 reexpresada (véase Nota 2.8).

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas 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 se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2014, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2013.

2.8 Corrección de errores

Las cifras del balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2013, incluidos a efectos comparativos junto con la del ejercicio 2014 difieren de las formuladas por los Administradores de dicho ejercicio 2013 al haberse corregido, tal y como se detalla a continuación, los siguientes aspectos:

- En el ejercicio 2013, la Sociedad y una entidad financiera suscribieron un acuerdo en relación con la promoción inmobiliaria Vicario IV situada en Málaga, en virtud del cual, la Sociedad dio de baja al cierre del citado ejercicio, la totalidad de las existencias inmobiliarias correspondientes a la citada promoción así como el pasivo hipotecario asociado, si bien, no se cumplía, para determinadas viviendas de la promoción indicada, la condición de transferencia de riesgos y beneficios significativos asociados a su propiedad. El resultado registrado por la Sociedad en el ejercicio 2013 ascendió a 49.080 euros y los activos (netos de provisión por deterioro) y pasivos dados de baja a 1.996.223 y 2.045.303 euros, respectivamente.
- Por otro lado, el valor neto realizable de los activos inmobiliarios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2013 fueron estimados, por parte de los Administradores de la Sociedad, basándose en las tasaciones efectuadas por un experto independiente en fecha 25 de marzo de 2013. Con posterioridad a la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2013, se solicitó al experto independiente Alteba Servicios Inmobiliarios, S.L. la actualización de los estudios de valoración, identificándose deterioro de valor adicional por importe de 1.103.909 euros.
- Asimismo, dicho informe de valoración ponía de manifiesto una minusvalía en los activos inmobiliarios de la sociedad dependiente Altos de Briján, S.A. identificándose, consecuentemente, un deterioro de valor en la inversión financiera en la citada Sociedad por importe de 889.120 euros.

En resumen, el impacto de la corrección de los errores descritos anteriormente sobre el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2013 es el siguiente:

	Euros			
	Venta Vicario	Deterioro Activos Inmobiliarios	Deterioro Participación financiera	Total
Impacto en activo:				
Inversiones en Empresas del Grupo y asociadas a largo plazo - Deterioros (Notas 7.1 y 14.2)	-	-	(889.120)	(889.120)
Inmuebles terminados (Nota 10)	2.200.235	-	-	2.200.235
Deterioros (Nota 10)	(204.012)	(1.103.909)	-	(1.307.921)
Impacto en pasivo:				
Deudas con entidades de crédito (Nota 14.2)	(2.045.303)	-	-	(2.045.303)
Total efecto en la cuenta de pérdidas y ganancias reexpresada	(49.080)	(1.103.909)	(889.120)	(2.042.109)

La corrección del resultado del ejercicio 2013 se ha incluido el epígrafe "Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores" del patrimonio neto del ejercicio 2014 por importe de 2.042.109 euros.

2.9 Principio de empresa en funcionamiento

Desde mediados de 2007 la disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional deterioró significativamente la situación del mercado inmobiliario y afectó a las valoraciones de los activos inmobiliarios, impactando negativamente a la actividad de la Sociedad y de su Grupo y provocando que haya incurrido en pérdidas acumuladas por un importe significativo.

Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad incurre en un fondo de maniobra negativo por importe de 9.341.473 euros y, adicionalmente, su patrimonio neto es negativo por importe de 9.793.621 euros. De acuerdo con el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad de capital deberá disolverse por pérdidas que dejen reducido su patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el patrimonio neto a efectos mercantiles, una vez considerados los préstamos participativos descritos en la Nota 13.2, asciende a 206.379 euros, importe que se mantiene por debajo del 50% del capital social y que implica que la Sociedad continúa en causa de disolución.

En este contexto, los Administradores de la Sociedad están evaluando distintas alternativas que permitan subsanar el mencionado desequilibrio patrimonial (entre las que se incluye la posible capitalización de los préstamos participativos así como una posterior reducción de capital en el importe necesario para cumplir con el requisito mínimo de patrimonio neto), estimando que se llevarán a cabo dentro de los plazos establecidos en la legislación vigente. Por estos motivos, los Administradores de la Sociedad han elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2014 adjuntas, bajo el principio de empresa en funcionamiento.

3) Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la de aplicar los beneficios del ejercicio por importe de 24.717.779 euros a compensar resultados negativos de ejercicios anteriores.

4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2014, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

Aplicaciones informáticas

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un período de 4 años.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 existen aplicaciones informáticas totalmente amortizadas que continúan en uso por valor de 20.862 euros.

4.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora, inicialmente, por su precio de adquisición o coste de producción y, posteriormente, se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio establecido en la Nota 4.3.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

Durante los ejercicios 2014 y 2013 la Sociedad no ha incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado material.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

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

4.3 Deterioro de valor de activos materiales

Al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

4.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Cuando la Sociedad actúa como arrendatario los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se reciban los beneficios del activo arrendado.

4.5 Instrumentos financieros

4.5.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar.
- b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- c) Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control.
- d) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista e inversiones realizadas con vencimiento anterior a tres meses en activos no expuestos a fluctuaciones de valor.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Desde el 1 de enero de 2010, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del Grupo, multigrupo o asociadas se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, obtenido este por norma general de las valoraciones a valor razonable realizadas por tasadores independientes de los activos que desarrollan dichas sociedades, dado que, en su mayoría, desarrollan una única promoción o gestión urbanística.

Deterioro

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad evalúa esta existencia de evidencia objetiva de deterioro, en el caso de los préstamos y cuentas por cobrar, considerando las dificultades financieras del deudor así como los incumplimientos de cláusulas contractuales, si bien tiene en consideración otros aspectos tales como el retraso en los pagos, entre otros. Para las inversiones en empresas del Grupo, multigrupo o asociadas, la Sociedad evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro considerando el valor recuperable, de acuerdo a lo indicado anteriormente en esta misma nota. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada.

Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

La Sociedad no ha descontado efectos sin recurso durante los ejercicios 2014 y 2013.

4.5.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.5.3 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la Sociedad mantiene 1.240 acciones propias valoradas por un importe de 20.426 euros. Durante los ejercicios 2014 y 2013 la Sociedad no ha realizado transacciones con acciones propias (véase Nota 11.5).

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la cifra total de acciones de la Sociedad en el balance representaba el 0,028% del total de acciones de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

Conforme a la Ley de Sociedades de Capital, el porcentaje límite de acciones propias que puede disponer la Sociedad es el 10%.

4.6 Existencias

Este epígrafe del balance de situación recoge los activos que la Sociedad:

- a) Mantiene para su venta en el curso ordinario de su negocio,
- b) Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o
- c) Prevé consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los "Terrenos y Solares" se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante los seis meses previos al comienzo de ejecución de las obras de construcción, o a su valor de mercado, si éste fuera menor.

En las "Promociones en curso" e "Inmuebles terminados" se incluyen los costes incurridos hasta el cierre del ejercicio, en la construcción de las promociones inmobiliarias. En estos costes se incluyen básicamente: la urbanización, el proyecto, las licencias, la construcción y los gastos financieros específicos correspondientes al período de construcción, así como el coste de los terrenos.

Para aquellas existencias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, el coste incluye los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la fabricación o construcción. Durante los ejercicios 2014 y 2013 no se han activado intereses financieros en las construcciones, puesto que las obras de la Sociedad se han mantenido paralizadas durante la práctica totalidad de ambos ejercicios.

El valor en libros de las existencias de la Sociedad se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación. En este sentido, la Sociedad realizó con fecha 31 de diciembre de 2014 una valoración de su cartera inmobiliaria a través de Alteba Servicios Inmobiliarios. Dicha valoración se realizó conforme a la metodología valorativa establecida en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles y ha supuesto el registro de provisiones por deterioro de valor de existencias inmobiliarias por importe de 1.611.200 euros en el ejercicio 2014 (Notas 10 y 15.3). Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen deterioros adicionales al 31 de diciembre de 2014.

4.7 Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuesto diferido sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuesto diferido registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuesto diferido no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

4.8 Ingresos y gastos

Los 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. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, la Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida.

La Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo cuando se transmiten los riesgos y beneficios de la propiedad del mismo, lo cual habitualmente sucede cuando se firma la escritura de compraventa.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y, los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, 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.

4.9 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La tipología de provisiones que recogen las cuentas anuales de la Sociedad corresponden a:

- Provisiones para impuestos por el importe estimado de litigios y otras posibles obligaciones con las Administraciones Públicas (Nota 12).
- Provisiones por el importe estimado de los distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entabladas contra la Sociedad con origen en el desarrollo habitual de sus actividades (Nota 12).

Los asesores legales de la Sociedad así como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales.

4.10 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto.

4.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

4.12 Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

4.13 Partidas corrientes y no corrientes

La Sociedad presenta los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

	Euros	
	2014	2013
Existencias	3.292.839	38.682.189
Total activos corrientes	3.292.839	38.682.189
Otros pasivos financieros	-	34.370.616
Total pasivos corrientes	-	34.370.616

4.14 Estado de flujos de efectivo

En el estado 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, 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.

5) Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en el ejercicio 2014, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2014

	Euros			
	31/12/2013	Altas	Bajas	31/12/2014
Coste:				
Construcciones	47.621	-	-	47.621
Instalaciones técnicas y maquinaria	2.001	-	-	2.001
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	118.430	-	-	118.430
Equipos proceso de información	131.079	341	-	131.420
Elementos de transporte	15.565	-	-	15.565
Otro inmovilizado material	394	-	-	394
	315.090	341	-	315.431
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(22.490)	-	-	(22.490)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(2.001)	-	-	(2.001)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(118.430)	-	-	(118.430)
Equipos proceso de información	(129.271)	-	-	(129.271)
Elementos de transporte	(15.565)	-	-	(15.565)
	(287.757)	-	-	(287.757)
Neto	27.333	341	-	27.674

Ejercicio 2013

	Euros			
	31/12/2012	Altas	Bajas	31/12/2013
Coste:				
Construcciones	47.621	-	-	47.621
Instalaciones técnicas y maquinaria	2.001	-	-	2.001
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	119.420	-	(990)	118.430
Equipos proceso de información	130.528	551	-	131.079
Elementos de transporte	15.565	-	-	15.565
Otro inmovilizado material	394	-	-	394
	315.529	551	(990)	315.090
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(22.490)	-	-	(22.490)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(2.001)	-	-	(2.001)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(118.430)	-	-	(118.430)
Equipos proceso de información	(129.271)	-	-	(129.271)
Elementos de transporte	(15.565)	-	-	(15.565)
	(287.757)	-	-	(287.757)
Neto	27.772	551	(990)	27.333

Al cierre del ejercicio 2014 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle:

	Euros	
	31/12/2014	31/12/2013
Construcciones	22.490	22.490
Maquinaria	2.001	2.001
Otras instalaciones	99.600	99.600
Mobiliario	18.830	18.830
Equipos proceso de información	127.930	127.930
Elementos de transporte	15.565	15.565
	286.416	286.416

La Sociedad mantiene en garantía del aplazamiento de un pago del IVA la oficina que mantiene en San Pedro de Alcántara con valor neto contable de 25.131 euros al 31 de diciembre de 2014 y 2013 (véase Nota 14).

No se han identificado deterioros sobre los activos materiales al cierre de los ejercicios 2014 y 2013.

Durante los ejercicios 2014 y 2013 no se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 no existen compromisos en firme de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales. Asimismo no existen activos materiales fuera del territorio nacional.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. El Consejo de Administración de la Sociedad estima que la cobertura existente es adecuada.

6) Arrendamientos

Arrendamiento operativo

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 29.815 euros (10.834 euros en el ejercicio 2013).

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Euros	
	Valor Nominal	
	2014	2013
Menos de un año	17.400	17.400
Entre uno y cinco años	52.200	69.600
Total	69.600	87.000

Al 31 de diciembre de 2014, el contrato de arrendamiento operativo más significativo que tiene la Sociedad se corresponde con el arrendamiento de sus oficinas situadas en la avenida de Pío XII nº 57 de Madrid, que fue firmado con fecha 10 de diciembre de 2013, entrando en vigor a partir del 1 de enero de 2014 y por 5 años.

7) Activos financieros (largo y corto plazo)

7.1 Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo e Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al cierre del ejercicio 2014 y 2013 es el siguiente, en euros:

Categorías	Clases	Instrumentos Financieros a Largo Plazo					
		Instrumentos de Patrimonio		Créditos, Derivados y Otros		Total	
		2014	2013 (*)	2014	2013	2014	2013 (*)
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas		1.122.702	2.603.690	-	-	1.122.702	2.603.690
Préstamos y partidas a cobrar		-	-	3.861	3.861	3.861	3.861
Total		1.122.702	2.603.690	3.861	3.861	1.126.563	2.607.551

(*) Conforme a lo re-expresado en la Nota 2.8 de la memoria.

Instrumentos de Patrimonio

Durante los ejercicios 2014 y 2013 no se han producido adiciones o retiros significativos de inversiones en empresas del Grupo y asociadas.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo y multigrupo al cierre del ejercicio 2014 y 2013 es la siguiente (Información obtenida de los estados financieros no auditados):

Ejercicio 2014

Denominación	Actividad	Porcentaje De Participación	Euros						
			Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en libros		
							Coste	Deterioro Del Ejercicio	Deterioro Acumulado
R. Cala Millor	En liquidación	47	43.243	-	-	43.243	28.248	-	(7.330)
Royalquiver S.A.	En liquidación	100	156.263	-	(2.308)	153.955	96.313	-	(96.313)
Cofeba-AC J. Mat/H- Cupido	Sin actividad	100	1	-	-	1	4.431	-	(4.429)
Altos del Brijan S.A.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	4.060.101	(2.948.449)	(2.160.107)	(1.048.455)	4.063.525	(1.010.874)	(4.063.525)
Promociones Can Batliu S.L.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	2.200.000	(511.846)	(2.246.129)	(557.975)	2.200.000	-	(2.200.000)
Royaltur España	En liquidación	55	144.243	-	(690.515)	(546.272)	3.005.061	-	(3.005.061)
Residencia Senior Ca'n Picafort	Sin actividad	100	3.005	-	-	3.005	3.382	-	-
El Encinar del Guadairo	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	3.002.919	-	(3.002.209)	710	3.512.601	-	(3.512.601)
Promociones y Alojamientos residenciales	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	1.500.000	(508.058)	249.367	1.241.309	1.589.699	(470.113)	(470.113)
Total			11.109.775	(3.968.353)	(7.851.901)	(710.479)	14.503.260	(1.480.987)	(13.359.372)

Ejercicio 2013

Denominación	Actividad	% Particip.	Euros						
		Directa	Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros		
							Coste	Deterioro del Ejercicio (*)	Deterioro Acumulado (*)
R. Cala Millor,S.A	En liquidación	47	43.243	-	-	43.243	28.248	-	(7.330)
Royalquiver S.A.	En liquidación	100	156.263	-	(2.308)	153.955	96.313	-	(96.312)
Cofeba-AC J. Mat/H- Cupido	Sin actividad	100	1	-	-	1	4.431	-	(4.430)
Altos del Brijan S.A.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	4.060.101	(617.296)	(1.542.783)	1.900.023	4.063.525	(1.506.444)	(3.052.651)
Promociones Can Batliu S.L.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	2.200.000	(175.988)	(2.070.141)	(46.128)	2.200.000	(129.859)	(2.200.000)
Royaltur España, S.A.	En liquidación	55	144.243	-	(690.515)	(546.272)	3.005.061	-	(3.005.061)
Residencia Senior Ca'n Picafort, S.L,	Sin actividad	-	3.005	-	-	3.005	3.382	-	-
El Encinar del Guadairo, S.A.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	3.002.919	-	(3.002.209)	710	3.512.601	-	(3.512.601)
Promociones y Alojamientos residenciales, S.L.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	1.500.000	(37.919)	287.286	1.749.367	1.589.700	-	-
Total			11.109.775	(831.203)	(7.020.670)	3.257.904	14.503.261	(1.636.303)	(11.878.385)

(*) Conforme a lo re-expresado en la Nota 2.8 de la memoria.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 existen desembolsos pendientes sobre participadas en importe de 21.186 euros que se encuentran minorando el valor de la participación.

Durante los ejercicios 2014 y 2013 se han registrado deterioros en sociedades participadas por importe de 3.028.158 euros y 1.636.303 euros, respectivamente, con cargo al epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros – Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en Bolsa.

En opinión de los Administradores de la Sociedad no existen riesgos adicionales al coste de la inversión ligados a las sociedades participadas en liquidación o sin actividad.

Créditos derivados y Otros

La Sociedad incluye en la presente cuenta 3.861 euros en relación a fianzas entregadas en el curso normal de sus operaciones.

7.2 Activos financieros a corto plazo

El detalle de activos financieros a corto plazo al cierre del ejercicio 2014 es el siguiente, en euros:

Categorías	Clases	Activos Financieros a Corto Plazo					
		Valores Representativos de Deuda		Créditos, Derivados y Otros		Total	
		2014	2013	2014	2013	2014	2013
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento		101.000	101.000	-	-	101.000	101.000
Préstamos y partidas a cobrar		-	-	940.404	2.581.442	940.404	2.581.442
Total		101.000	101.000	940.404	2.581.442	1.041.404	2.682.442

Valores representativos de deuda

En la presente cuenta del balance de situación al 31 de diciembre de 2014 y 2013 adjunto se incluyen depósitos a tipo fijo con una rentabilidad de mercado que garantizan avales prestados por la entidad financiera Caja España (Véase Nota 17).

Créditos, derivados y otros

Al cierre del ejercicio 2014 y 2013, el detalle de los créditos pendientes de cobro por parte de la Sociedad es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2014	31/12/2013
Créditos por operaciones comerciales:		
Deudores varios	41.062	106.730
Total créditos por operaciones comerciales	41.062	106.730
Créditos por operaciones no comerciales:		
Créditos a empresas del grupo (Nota 16.1)	895.802	282.534
Fianzas y depósitos	3.540	2.192.178
Total créditos por operaciones no comerciales	899.342	2.474.712
Total	940.404	2.581.442

Al 31 de diciembre de 2013, la cuenta "Fianzas y depósitos" del balance adjunto recogía, fundamentalmente, cuentas corrientes con Banco Mare Nostrum, accionista de la Sociedad, por importe de 2.188.639 euros que se encontraban pignoradas y de las que la Sociedad no podía disponer. Como consecuencia del acuerdo formalizado con los acreedores en 2014, se pactó destinar dicho importe a la amortización anticipada de la deuda de la Sociedad derivada de las financiaciones no garantizadas (véase Nota 13).

En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, el valor razonable de los créditos concedidos y cuentas por cobrar registradas no difiere significativamente de su coste contable.

7.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está coordinada por su Dirección, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) 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 neto 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.

Como norma general, la Sociedad no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería o contratación de derivados se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

b) Riesgo de liquidez:

La Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 2.092.006 euros (6.267 euros al 31 de diciembre de 2013). La práctica totalidad del endeudamiento financiero a corto plazo asciende a 10.378.196 euros al 31 de diciembre de 2014, correspondiente a dos préstamos participativos con Banco Mare Nostrum por importe global de 10.000.000 euros y una cuenta pignorada con SAREB por 378.196 euros.

El 23 de diciembre de 2014, Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) firmaron el Acuerdo de Cancelación de la Deuda, que ha permitido a la Sociedad a la cancelación de la totalidad de la deuda financiera contraída con este acreedor (véase Nota 13.2). Este acuerdo se ha articulado a través de la dación en pago de una serie de activos hipotecados (véase Nota 10) junto con el pago en efectivo, a fecha de formalización del acuerdo, de 5.000.000 de euros. El acuerdo contempla también la pignoración de un depósito a favor de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) por importe de 378.196 euros, que se encuentra pendiente de disponer a 31 de diciembre de 2014 (véase Nota 13.2).

Los términos del acuerdo contemplan como condición para su efectividad, la inscripción en el Registro de la Propiedad de las escrituras de cancelación de hipoteca de los activos de El Puig e Inca. Asimismo, se incluye como condición del acuerdo la solicitud de la inscripción en los Registros de la Propiedad de las escrituras de compraventa de los activos cedidos. Estas condiciones se cumplen al 31 de diciembre de 2014.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2014 el fondo de maniobra negativo de la Sociedad por importe de 9.341.473 euros se origina principalmente, por los préstamos participativos por importe de 10.000.000 de euros concedidos por uno de los accionistas de la Sociedad (véase Nota 13.2). Tal y como se indica en la Nota 2.9 los Administradores de la Sociedad están evaluando distintas alternativas para lograr el equilibrio patrimonial y financiero de la Sociedad, que podrían incluir la capitalización de dichos préstamos participativos.

c) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad está expuesta, en relación con sus activos y pasivos financieros, a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto adverso en sus resultados y flujos de caja.

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.

Los tipos de interés de referencia de la deuda contratada por la Sociedad son, fundamentalmente, el Euribor, a los que se añade un diferencial.

d) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la práctica totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros.

8) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la Sociedad y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2014 no existen restricciones sobre el uso de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad, a excepción de la cuenta pignorada con SAREB por 378.196 euros citada anteriormente.

9) Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Sociedad no tiene instrumentos financieros derivados

10) Existencias

El detalle de las existencias al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

Ejercicio 2014

	Euros			
	01/01/2014 (*)	Altas	Bajas	31/12/2014
Terrenos y solares	56.967.824	-	(50.963.093)	6.004.731
Promociones en curso	19.692.828	-	(19.651.522)	41.306
Inmuebles Terminados	2.252.666	-	(2.200.235)	52.431
Deterioros	(23.804.862)	(1.611.200)	22.610.433	(2.805.629)
Anticipo proveedores	389.317	-	(389.317)	-
Total	55.497.773	(1.611.200)	(50.593.734)	3.292.839

(*) Conforme a lo re-expresado en la Nota 2.8 de la memoria.

Ejercicio 2013

	Euros						
	31/12/2012	Altas	Bajas	Aplicaciones	31/12/2013	Corrección de errores (Nota 2.8)	01/01/2014 (*)
Terrenos y solares	130.818.630	-	(50.963.093)	-	56.967.824	-	56.967.824
Promociones en curso	22.707.505	73.982	(19.651.522)	-	19.692.828	-	19.692.828
Inmuebles Terminados	4.914.715	-	(2.200.235)	-	52.431	2.200.235	2.252.666
Deterioros	(54.702.063)	-	22.610.433	32.205.122	(22.496.941)	(1.307.921)	(23.804.862)
Anticipo proveedores	-	389.317	(389.317)	-	389.317	-	389.317
Total	103.738.787	463.299	(50.593.734)	32.205.122	54.065.459	892.314	55.497.773

(*) Conforme a lo re-expresado en la Nota 2.8 de la memoria.

Durante los ejercicios 2014 y 2013 la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros como mayor valor de las existencias.

En el ejercicio 2014 tuvieron lugar las siguientes transacciones relativas a las existencias inmobiliarias:

Retiros –

- En el primer semestre del ejercicio 2014 se ha hecho efectiva la venta de 8 viviendas a partir del acuerdo alcanzado en 2013 entre la Sociedad y una entidad financiera relativas a la promoción Vicario IV (véase Nota 2.8). El importe total de las ventas ha ascendido a 2.132.000 euros. Como resultado de las mencionadas ventas se ha procedido a dar de baja la deuda hipotecaria asociada a las mismas por importe de 2.045.303 euros y se han dado de baja existencias por importe de 2.200.235 euros y su deterioro asociado por importe de 204.012 euros.
- El 23 diciembre de 2014 la Sociedad firmó con SAREB (véase Nota 13) el Acuerdo de Cancelación de Deuda en virtud del cual se formalizó la compraventa de determinados activos inmobiliarios y la cancelación íntegra de la deuda que la Sociedad mantenía con dicho acreedor. Esta transacción ha supuesto la baja de la mayor parte de las existencias de los estados financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2014, de acuerdo con el siguiente detalle:

Nombre	Euros			
	Terrenos y Solares	Promociones en curso	Deterioro Terrenos y Solares	Deterioro Promociones en curso
Ben's D'Aval (Palma Mallorca)	1.869.733	159.819	(1.553.239)	-
La Manga (Málaga)	29.089	-	-	-
Los Randos (Málaga)	39.940	-	-	-
El Puig (Valencia)	6.796.582	65.397	(3.581.103)	-
Dalena Golf (Estepona) Fase 1	12.129.016	17.661.642	-	(9.476.598)
Dalena Golf (Estepona) Fase 2	9.703.213	1.123.489	-	(2.064.451)
Dalena Golf (Estepona) Fase 3	6.468.808	455.435	-	(1.472.177)
Dalena Golf (Estepona) Fase 4	13.479.098	185.740	(3.981.237)	-
Dalena Comercial	447.613	-	-	(277.616)
Total	50.963.092	19.651.522	(9.115.579)	(13.290.842)

Como resultado de la entrega de los anteriores activos y la cancelación de la deuda asociada, se ha puesto de manifiesto un resultado positivo por importe de 34.334.239 euros que se encuentra registrado en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014 adjunta (véase nota 15.7).

Deterioros –

El valor razonable de los terrenos, solares y promociones en curso de la Sociedad al 31 de diciembre de 2014, se estima en función de las valoraciones realizadas con fecha 31 de diciembre de 2014 por Alteba Servicios Inmobiliarios, expertos independientes no vinculados al Grupo. En este sentido, la Sociedad realizó con fecha 31 de diciembre de 2014 una valoración de su cartera inmobiliaria a través de Alteba Servicios Inmobiliarios. Dicha valoración se realizó conforme a la metodología valorativa establecida en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles y ha supuesto el registro de provisiones por deterioro de valor de existencias inmobiliarias por importe de 1.611.200 euros en el ejercicio 2014. Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen deterioros adicionales al 31 de diciembre de 2014.

No existen hipotecas asociadas a las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2014 (véase Nota 13), siendo el valor de las hipotecas asociadas a las existencias al 31 de diciembre de 2013 por un importe de 57.512.137 euros (Nota 13.2).

El detalle por localización geográfica de las existencias que posee la Sociedad es el siguiente:

Ejercicio 2014

Nombre	Euros				Tipo de garantía
	Terrenos y Solares	Promociones en curso	Inmuebles Terminados	Total Bruto	
La Suiza (Madrid)	17.842	-	-	17.842	-
La Línea de la Concepción (Cádiz)	5.452.002	2.496	-	5.454.498	-
Vicario 1 fase (Málaga)	-	-	52.431	52.431	-
Vicario V Fase (Málaga)	534.887	38.810	-	573.697	-
Total	6.004.731	41.306	52.431	6.098.468	

Ejercicio 2013

Nombre	Euros				Tipo de garantía
	Terrenos y Solares	Promociones en curso	Inmuebles Terminados	Total Bruto	
Ben 's D'Aval (Palma Mallorca)	1.869.733	159.819	-	2.029.552	Hipotecaria
La Manga (Málaga)	29.089	-	-	29.089	Hipotecaria
Los Randos (Málaga)	39.940	-	-	39.940	Hipotecaria
La Suiza (Madrid)	17.842	-	-	17.842	-
La Línea de la Concepción (Cádiz)	5.452.002	2.496	-	5.454.498	-
Vicario 1 fase (Málaga)	-	-	52.431	52.431	-
Vicario 3ª y 4ª Fase (Málaga)	-	-	2.200.235	2.200.235	Hipotecaria
Vicario V Fase (Málaga)	534.887	38.810	-	573.697	-
El Puig (Valencia)	6.796.582	65.397	-	6.861.979	Hipotecaria
Dalena Golf (Estepona) Fase 1	12.129.016	17.661.642	-	29.790.658	Hipotecaria
Dalena Golf (Estepona) Fase 2	9.703.213	1.123.489	-	10.826.702	Hipotecaria
Dalena Golf (Estepona) Fase 3	6.468.808	455.435	-	6.924.243	Hipotecaria
Dalena Golf (Estepona) Fase 4	13.479.098	185.740	-	13.664.838	Hipotecaria
Dalena Comercial	447.614	-	-	447.614	Hipotecaria
TOTAL	56.967.824	19.692.828	2.252.666	78.913.318	

Otra información

Existencias en La Línea de la Concepción

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Sociedad aportó en garantía para el aplazamiento de un pago del IVA el suelo urbano destinado a uso hotelero que mantiene en La Línea de la Concepción por valor de 5.454.498 euros (véase Nota 14).

11) Patrimonio neto y fondos propios

11.1 Capital Social

Al cierre del ejercicio 2014 y 2013 el capital social de la Sociedad asciende a 13.384.853 euros, representado por 4.446.795 acciones de 3,01 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

La composición del accionariado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2014 y a 31 de diciembre de 2013 con un porcentaje de participación superior al 3 %, es la siguiente de acuerdo con la información publicada en la CNMV:

Accionista	Nº Acciones	% Participación
Banco Mare Nostrum (BMN)	1.854.497	41,7
Grupo Familiar Onofre de Miguel, S.A.	1.333.773	30,0
Invergestión , Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A. (Grupo CEISS antes Caja España)	889.359	20,0
Compañía Levantina de Edificación Y Obras Publicas, S.A.	168.857	3,8
Resto	200.309	4,5
Total	4.446.795	100,0

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

11.2 Prima de emisión

La Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital, y no establece restricción específica alguna en cuanto a su disponibilidad.

11.3 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 esta reserva se encontraba completamente constituida.

11.4 Otras Reservas

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 eran disponibles salvo por la reserva de Acciones Propias que se encuentra dotada por importe de 20.426 euros.

11.5 Acciones propias

Al cierre de los ejercicios 2014 y 2014 la Sociedad mantenía acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Coste Total de Adquisición (Euros)
Acciones propias	1.240	3,01	20.426

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, el Consejo de Administración no ha tomado una decisión sobre el destino final previsto para las acciones propias antes indicadas.

11.6 Situación patrimonial

De acuerdo con el artículo 363.1.d) de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) la sociedad de capital deberá disolverse por pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso.

Por otro lado, el Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre estableció que durante un periodo de tiempo de dos años la disminución del patrimonio neto de una sociedad por pérdidas de deterioro derivadas del inmovilizado material, de las inversiones inmobiliarias y de las existencias, no se tendría en cuenta a efectos de los supuestos de reducciones de capital y de las causas obligatorias de disolución. Este periodo de vigencia de dos años se amplió de manera excepcional hasta 2014.

De este modo, el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos de la Ley de Sociedades de capital, y considerando que pudieran prorrogarse los efectos de dicho Real Decreto Ley 10/2003 es el que se desglosa a continuación:

	Euros
Patrimonio Neto	(9.793.621)
<i>Menos pérdidas por deterioro que no computan por existencias</i>	<i>(2.805.629)</i>
<i>Préstamos participativos</i>	<i>(10.000.000)</i>
Patrimonio Neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital	3.012.008
Capital Social	13.384.853

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad se encuentra incurso en los supuestos contemplados en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital. Tal y como se indica en la Nota 2.9 los Administradores de la Sociedad están evaluando las distintas opciones que se propondrán a la Junta General de Accionistas para reequilibrar la situación patrimonial de la Sociedad y estiman que la Sociedad alcanzará el equilibrio patrimonial y financiero en los plazos establecidos en la legislación mercantil.

12) Provisiones

12.1 Provisiones a largo plazo

El detalle de las provisiones a largo plazo del balance de situación al cierre del ejercicio 2014 y 2013, así como los principales movimientos registrados durante los ejercicios, son los siguientes:

Ejercicio 2014

Provisiones a Largo Plazo	Euros			
	Saldo Inicial	Altas	Reversiones	Saldo Final
Otras responsabilidades	106.572	1.560.301	(60.444)	1.606.429
Total a largo plazo	106.572	1.560.301	(60.444)	1.606.429

Ejercicio 2013

Provisiones a Largo Plazo	Euros			
	Saldo Inicial	Altas	Reversiones	Saldo Final
Otras responsabilidades	60.444	46.128	-	106.572
Total a largo plazo	60.444	46.128	-	106.572

La provisión para otras responsabilidades recogida en el pasivo no corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2014, recoge, principalmente, la estimación de costes a que tendrá que hacer frente la Sociedad por su participación en las sociedades dependientes Promociones Cari Batliu S.L. y Altos de Briján, S.A.

12.2 Provisiones a corto plazo

Ejercicio 2014

Provisiones a Corto Plazo	Euros				
	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Reversiones	Saldo Final
Otras responsabilidades	1.155.425	1.078.188	(766.000)	(318.000)	1.149.613
Total a largo plazo	1.155.425	1.078.188	(766.000)	(318.000)	1.149.613

Ejercicio 2013

Provisiones a Corto Plazo	Euros				
	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Reversiones	Saldo Final
Otras responsabilidades	2.425.133	87.425	(12.000)	(1.345.133)	1.155.425
Total a largo plazo	2.425.133	87.425	(12.000)	(1.345.133)	1.155.425

La provisión a corto plazo existente al 31 de diciembre de 2013 correspondía principalmente a la provisión registrada por importe de 1.068.000 euros por reclamaciones ante los incumplimientos contractuales en cuanto a la entrega de determinados derechos de urbanización. En septiembre de 2014 se llegó a un acuerdo mediante el cual la Sociedad se comprometió a pagar a la otra parte un importe de 750.000 euros, dando por concluidas la totalidad de las reclamaciones. En este sentido, en el ejercicio 2014 se ha revertido el exceso de provisión dotada por el motivo explicado anteriormente con cargo al epígrafe "Excesos de provisiones" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014 adjunta por importe de 318.000 euros.

Adicionalmente, como resultado de las operaciones de venta de activos y cancelación de deuda descritas en la Nota 10, la Sociedad ha provisionado con cargo al epígrafe "Otros gastos de explotación – Tributos" el importe (1.078.188 euros) de los tributos derivados de las plusvalías municipales que se encuentran pendientes de pago al 31 de diciembre de 2014, con el siguiente desglose:

Solar la Dalena	746.662€,
Solar el Puig	10.719€,
Solar Villanueva de la Cañada	320.808€

13) Deudas (Largo y corto plazo)

13.1 Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al cierre del ejercicio 2014 es el siguiente, en euros:

Categorías	Clases	Instrumentos Financieros a Largo Plazo			
		Créditos y Otros		Total	
		2014	2013	2014	2013
Débitos y partidas a pagar		600	16.739.767	600	16.739.767
Total		600	16.739.767	600	16.739.767

Otros pasivos financieros –

El resumen de los débitos y partidas a pagar al 31 de diciembre de 2014 se indica a continuación, en euros:

	Euros	
	31/12/2014	31/12/2013
Préstamos	-	3.500.000
Créditos (sin garantía hipotecaria)	-	12.900.000
Deudas por intereses	-	339.166
Total	-	16.739.166
Otros pasivos financieros	600	601
Total	600	16.739.767

A 31 de diciembre de 2013 la Sociedad tenía contraído un préstamo personal y una póliza de crédito a largo plazo por 3.500.000 euros y 12.900.000 euros respectivamente con vencimientos en junio y octubre de 2015. Ambos pasivos financieros fueron suscritos originalmente con el Banco Mare Nostrum, siendo en el ejercicio 2013 cedidos a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB).

Traspasos –

Con fecha 31 de julio de 2014 la Sociedad y Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) formalizaron, con efectos desde el 4 de junio de 2014, la conversión parcial de las deudas atribuibles a la Sociedad en un préstamo participativo a efectos de contribuir a la recomposición del patrimonio neto de la Sociedad. Dicho préstamo participativo se canceló como parte del acuerdo descrito en la Nota 10.

El movimiento de la deuda a largo plazo en el ejercicio 2014 es el siguiente:

	Euros
Saldo a 01.01.2014	16.739.767
Liquidación intereses	(395.347)
Gastos financieros del ejercicio	203.198
Conversión participativo (Nota 13.2) (a)	(3.308.875)
Traspaso al corto plazo (Nota 13.2) (a)	(13.238.143)
Saldo a 31.12.2014	600

(a) Amortizados conforme al Acuerdo de Cancelación de Deuda suscrito con SAREB el 23 de diciembre de 2014.

A 31 de diciembre de 2014 la Sociedad registra fianzas por importe de 600 euros (601 euros a 31 de diciembre de 2013).

13.2 Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al cierre del ejercicio 2014 y 2013 es el siguiente, en euros:

Clases Categorías	Instrumentos Financieros a Corto Plazo					
	Deudas con Entidades de Crédito		Créditos y Otros		Total	
	2014	2013 (*)	2014	2013	2014	2013 (*)
Débitos y partidas a pagar	-	2.178.258	11.466.393	71.988.258	11.466.393	74.166.516
Total	-	2.178.258	11.466.393	71.988.258	11.466.393	74.166.516

(*) Conforme a lo re-expresado en la Nota 2.8 de la memoria.

Deudas con entidades de crédito a corto plazo –

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se indica a continuación, en euros:

	Euros	
	31.12.2014	31.12.2013 (*)
Préstamos	-	2.138.297
Cuentas corrientes excedidas	-	39.961
	-	2.178.258

(*) Conforme a lo re-expresado en la Nota 2.8 de la memoria.

El detalle de los préstamos y las garantías otorgadas al 31 de diciembre de 2013 eran como sigue, en euros:

Deuda	Euros	Tipo de garantía	Último vencimiento	Activo en garantía	Promoción asociada al Préstamo
Deutsche Bank (*)	2.045.303	Hipotecaria	26/07/2034	Promoción Inmobiliaria	Vicario IV
Ibercaja	92.994	-	31/05/2011	-	-
	2.138.297				

(*) Conforme a lo re-expresado en la Nota 2.8 de la memoria.

En el ejercicio 2014 se ha cancelado la financiación hipotecaria asociada a la promoción inmobiliaria Vicario IV con Deutsche Bank por los acuerdos de compraventa alcanzados en el ejercicio 2013 y plenamente ejecutados en el ejercicio 2014, que han supuesto la baja de la deuda hipotecaria por importe de 2.045.303 euros y la baja de existencias por importe de 2.200.235 euros y su deterioro asociado por importe de 204.012 euros (véase Nota 10).

Créditos y otros a corto plazo –

El detalle de los vencimientos de los débitos y partidas a pagar del pasivo corriente al cierre del ejercicio 2014 es como sigue:

	Euros	
	2014	2013
Otros pasivos financieros	10.378.196	68.115.451
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	835.806	3.149.421
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	252.391	723.386
Proveedores	173.829	214.759
Acreedores varios	78.562	508.627
Total	11.466.393	71.988.258

Otros pasivos financieros –

El resumen de los débitos y partidas a pagar al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se indica a continuación, en euros:

	Euros	
	31/12/2014	31/12/2013
Préstamos	378.196	57.466.834
Deudas por intereses	-	10.060.421
Préstamos Participativos	10.000.000	-
Pólizas de crédito (Orado)	-	588.196
Total	10.378.196	68.115.451

Préstamos y deudas por intereses

En el ejercicio 2013 Banco Mare Nostrum y CEISS (antes Caja España) traspasaron y cedieron a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) los préstamos y créditos que mantenían frente a la Sociedad. Esta cesión incluía los préstamos hipotecarios, las pólizas de crédito, los intereses pendientes de pago así como el préstamo participativo que ambas entidades financieras concedieron a la Sociedad durante el ejercicio 2012.

El detalle de los préstamos cedidos al 31 de diciembre de 2013 era el siguiente:

Deuda	Importe inicial	31/12/2013	Tipo de garantía	Último vencimiento	Activo en garantía	Promoción asociada al Préstamo
BMN	3.350.000	3.350.000	Hipotecaria	30/06/2015	Promoción Inmobiliaria	El Puig
BMN	846.000	846.000	Hipotecaria	30/06/2015	Promoción Inmobiliaria	Inca
BMN	4.000.000	4.000.000	Hipotecaria	30/06/2015	Promoción Inmobiliaria	Bens Daval
Caja España	20.127.432	20.127.432	Hipotecaria	08/05/2013	Promoción Inmobiliaria	Dalens General
Caja España	28.200.000	26.174.616	Hipotecaria	08/05/2013	Promoción Inmobiliaria	Dalena Fase I
Caja España	1.060.000	968.786	Hipotecaria	08/05/2013	Promoción Inmobiliaria	La Manga y Los Randos
Financiación Hipotecaria (SAREB)		55.466.834				
BMN	-	1.351.702	Participativo	-	-	-
Caja España	-	648.298	Participativo	-	-	-
Participativos		2.000.000				
Total		57.466.834				

Asimismo la Sociedad registraba intereses devengados y pendientes de pago a 31 de diciembre de 2013 por importe de 10.060.421 euros.

Retiros y traspasos –

Al 31 de diciembre de 2014 se ha dado de baja la totalidad de la deuda por la ejecución del acuerdo alcanzado entre la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) y Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. el 23 de diciembre de 2014, mediante el cual se establece la cancelación de todas las financiaciones con garantía hipotecaria y, en consecuencia, todas las garantías asociadas a las mismas por importe de 55.466.834 euros.

Asimismo, fruto de dicho acuerdo, se cancelan:

- Los préstamos personales que no contaban con garantía hipotecaria por importe de 15.453.883 euros que incluyen 13.238.143 euros de los créditos sin Garantía Hipotecaria clasificados en el largo plazo (Nota 13.1), así como los Préstamos Participativos de BMN y Caja España por importe de 2.000.000 euros e intereses no liquidados a la fecha (215.740 euros).
- El Préstamo Participativo formalizado el 31 de julio de 2014 (véase Nota 13.1) por importe de 16.999.912 euros que incluía principalmente los intereses registrados al 31 de diciembre de 2013 por la Sociedad por importe de 10.060.421 euros, los intereses devengados y no liquidados en el ejercicio 2014, 3.308.875 euros procedente de los créditos sin garantía hipotecaria a largo plazo (véase Nota 13.1), así como deuda asumida con el SAREB por la Sociedad por cuenta de su sociedad dependiente Altos de Briján, S.A. por importe de 1.799.889 euros.

A 31 de diciembre de 2014, el resultado obtenido por el acuerdo de cancelación de la Deuda alcanzado con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) es el siguiente:

Acuerdo SAREB	31/12/2014
Préstamos hipotecarios	55.466.834
Préstamos no garantizados	15.453.883
Préstamo participativo	16.999.912
Entrega de existencias (Nota 10)	(48.208.194)
Compensación monetaria a desembolsar por AYCO	(5.000.000)
Pago Pendiente SAREB	(378.196)
Total Quita – Ingreso financiero (Nota 15.7)	34.334.239

Préstamos Participativos

El detalle de los préstamos participativos a 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

Deuda	Euros		Vencimiento
	Límite	31/12/2014	
Banco Mare Nostrum, S.A.	2.640.000	2.640.000	30/12/2015
Banco Mare Nostrum, S.A.	7.360.000	7.360.000	16/12/2015
Total	10.000.000	10.000.000	

El 27 de noviembre de 2014, BMN, accionista de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. con un 41,70% del capital social, y la Sociedad, formalizaron un contrato en virtud del cual las partes acordaron un préstamo mercantil por importe de 2.640.000 euros. Dicho préstamo se encontraba registrado a 31 de diciembre de 2013 en la filial del Grupo, Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L. El 28 de octubre de 2014 la comisión ejecutiva de BMN adoptó la conversión de dicho préstamo en participativo capitalizable con el objeto de contribuir a la recomposición del patrimonio neto del Grupo. A dicho efectos, se formalizó acuerdo entre la Sociedad y su sociedad dependiente para traspasar la deuda de la filial a Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., encontrándose a 31 de diciembre de 2014 registrada como "Deudas Corrientes – Otros pasivos financieros".

Asimismo, con fecha 16 de diciembre de 2014, BMN otorgó a la Sociedad otro préstamo participativo por importe máximo de 7.360.000 euros para hacer frente a los compromisos adquiridos en el Acuerdo de Cancelación de la deuda alcanzado con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB). Dichos fondos se destinaron al pago de la compensación monetaria acordada con SAREB por importe de 5.000.000 de euros comentada anteriormente, así como para el pago de gastos de la operación.

La duración de ambos préstamos es de un año prorrogado tácitamente por periodos idénticos, salvo denuncia expresa de cualquiera de las partes, y devengan un interés variable sobre el beneficio antes de impuestos.

Pólizas de Crédito

El detalle de las pólizas de crédito al 31 de diciembre de 2013, expresadas en euros, se indica a continuación (en euros):

Deuda	Límite	31/12/2013	Tipo garantía	Último vencimiento	Cobertura tipo
Orado Investments Sarl	588.196	588.196	Personal	-	-
		588.196			

El 1 de diciembre de 2014 se formalizó un acuerdo entre la Sociedad y Orado Investments Sarl de reconocimiento de deuda, pago y finiquito de dicho crédito, por medio del cual las partes de mutuo acuerdo consensuaron y fijaron el importe total de la deuda en una cantidad de 100.000 euros formalizados en la firma del mismo, otorgando Orado cancelación de toda la deuda.

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar –

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio			
	2014		2013	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	737.334	33%	497.028	39%
Resto	1.525.894	67%	791.276	61%
Total pagos del ejercicio	2.263.228		1.288.304	
PMPE (días) de pagos	360	-	360	-
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	362.641	-	649.909	-

El Consejo de Administración de la Sociedad ha considerado, de acuerdo con sus asesores legales, que conforme a su interpretación de la normativa en vigor las obligaciones derivadas de la Ley son de aplicación para contratos suscritos a partir del 7 de julio de 2010, fecha de entrada en vigor de la norma.

Los datos expuestos en los cuadros anteriores sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas de "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance adjunto.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2013 según la Ley 11/20013, de 26 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días naturales, salvo pacto en contrario entre las partes, quienes podrán ampliar dicho plazo hasta un máximo de a 60 días naturales

Los acreedores comerciales existentes al cierre del ejercicio 2014 tienen un importe pendiente de pago de 362.641 euros (649.909 de euros en 2013).

En cumplimiento del deber de informar el periodo medio de pago a proveedores, establecido en la disposición adicional tercera de la ley 15/2010 (conforme a la nueva redacción dada por la disposición final segunda de la ley 31/2014 de reforma de la ley de Sociedades de Capital), la Sociedad informa que el periodo medio de pago a proveedores de la Sociedad, ha sido de 360 días.

No habiendo emitido a la fecha de la formulación de estas cuentas anuales el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la resolución requerida en el apartado 4 de dicha disposición adicional tercera por la que se desarrolle la metodología para el cálculo del periodo medio de pago, a efectos de dicho cálculo se han considerado los días transcurridos desde la fecha de emisión de la factura y la fecha de pago, sin haber descontado el plazo de gestión que habitualmente transcurre entre la recepción de la factura y su registro contable.

14) Administraciones Públicas y situación fiscal

14.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente (en euros):

Saldos deudores

	2014	2013
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	8.575	8.575
Hacienda Pública deudora por IVA	16.327	-
HP Retenciones de IRC	3.462	-
Devoluciones y pagos a cuenta	-	88.337
Total	28.364	96.912

Saldos acreedores

	2014	2013
Hacienda Pública acreedora por IVA (año 2009)	3.164.672	3.165.873
Hacienda Pública acreedora por IRPF	14.166	17.426
Organismos de la Seguridad Social acreedores	1.242	3.273
Varios	-	75.466
Total	3.180.080	3.262.038

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. Una vez vencido el citado aplazamiento, mediante escrito de fecha 31 de agosto de 2011 la Dependencia Regional de Recaudación de la AEAT, dictó providencia de apremio relativa a la deuda en concepto de IVA requiriendo a la Sociedad al abono de la deuda principal más los recargos aplicables. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales la Sociedad no ha desembolsado el importe reclamado, aunque se sigue negociando un nuevo vencimiento para el mismo. Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad estiman que las garantías que se aportaron en la solicitud de aplazamiento (véanse Notas 5 y 10) cubren suficientemente la deuda garantizada y que la Sociedad será capaz de gestionar la venta de las parcelas, dadas como garantía a la Hacienda Pública, de modo que pueda hacer frente a dicha deuda sin que se produzcan quebrantos patrimoniales para la Sociedad como consecuencia de la ejecución de garantías por parte de las Administraciones Públicas.

14.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2014	31/12/2013
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	24.717.779	(1.076.991)
Corrección de errores (Nota 2.8)	(2.042.109)	2.042.109
Resultado contable ajustado del ejercicio antes de impuestos	22.675.670	965.118
Diferencias permanentes:		
(+) Multas y sanciones	305.845	30.556
(+) Deterioro de instrumentos financieros	3.088.602	-
(+) Corrección de errores – Deterioro de instrumentos financieros (Nota 2.8)	889.120	-
Diferencias temporales:		
(+) Gastos financieros no deducibles	3.007.410	846.282
Compensación de bases imponibles negativas	(29.966.647)	(1.841.956)
Base imponible/Resultado fiscal	-	-

Las diferencias temporarias registradas en la estimación del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2014 tienen origen en el límite de la deducibilidad de los gastos financieros del ejercicio 2014. Por su parte, las diferencias permanentes se corresponden con multas y correcciones de valor en inversiones en empresas del Grupo.

En relación con la compensación de las bases imponibles negativas, en la medida que el resultado obtenido por la Sociedad en el ejercicio procede de la quita generada por la cancelación de deuda con SAREB a través de la entrega de activos, por importe de 34.334.239 euros, los Administradores estiman que no aplica en caso alguno la limitación de compensación de bases imponibles negativas.

El desglose del gasto / (ingreso) del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2014 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2014	31/12/2013
Impuesto Corriente:		
Por operaciones continuadas	902.223	253.885
Impuesto Diferido:		
Por operaciones continuadas	(902.223)	(253.885)
Total gasto/(ingreso) por impuesto	-	-

14.3 Impuestos reconocidos directamente en el Patrimonio Neto

Durante los ejercicios 2014 y 2013 no se reconocieron impuestos en el patrimonio neto.

14.4 Conciliación entre resultado contable y gasto/(ingreso) por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades al cierre del ejercicio 2014 y 2013 es la siguiente (en euros):

	2014	2013
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	24.717.779	(1.076.991)
Corrección de errores (Nota 2.8)	(2.042.109)	2.042.109
Resultado contable ajustado del ejercicio antes de impuestos	22.675.670	965.118
(+) Diferencias permanentes	4.283.567	30.556
Cuota (30%)	8.087.771	298.702
Impacto diferencias temporarias	902.223	253.885
Compensación de bases imponibles negativas	(8.989.994)	(552.587)
Gasto/(Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades	-	-

Dado que el importe del quita asociada a la deuda que existía con SAREB asciende a 34.334.239 euros (véase Nota 15.7), en opinión de los Administradores de la Sociedad no es aplicable la limitación a la compensación de bases imponibles negativas al tratarse de un acreedor no vinculado de acuerdo con la legislación aplicable al respecto.

14.5 Activos por impuesto diferido no registrados

La Sociedad no ha registrado en el balance de situación adjunto determinados activos por impuesto diferido, al considerar que su compensación futura no cumple con los requisitos de probabilidad previstos en la norma contable. El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensación al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 y para las que no existen activos por impuesto diferido registrados es el siguiente:

Ejercicio 2014

Año de origen	Año límite para compensar	Euros
2012	2030	28.671.743
Total		28.671.743

Ejercicio 2013

Año de origen	Año límite para compensar	Euros
2008	2026	6.136.719
2010	2028	5.485.833
2011	2029	9.699.162
2012	2030	37.316.676
Total		58.638.390

14.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2014 la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación (5 para el impuesto de sociedades).

Los administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales del ejercicio 2014.

Adicionalmente, con fecha 30 de enero de 2013, la Agencia Estatal de la Administración Tributaria inició un procedimiento de comprobación e investigación en relación con el Impuesto sobre Sociedades y el Impuesto sobre el Valor Añadido del ejercicio 2009.

En este sentido, con fecha 22 de octubre de 2013, se completó la revisión, por la cual la Agencia Estatal de la Administración Tributaria levantó las correspondientes actas por importe de 48.592 euros por el Impuesto sobre Sociedades y por importe de 25.916 euros por el Impuesto sobre el Valor Añadido, importes que han sido liquidados por la Sociedad con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la Sociedad en 2014. Asimismo, también se ha satisfecho una sanción por la CNMV por importe de 19.800 euros.

15. Ingresos y gastos

15.1 Importe neto de la cifra de negocios

Las ventas de la Sociedad en el ejercicio 2014 se han desarrollado en territorio nacional y han correspondido a las ventas, adjudicaciones y daciones descritas en la Nota 10 y que están relacionadas con la venta de la promoción el Vicario IV por importe de 2.132.000 euros y las ventas asociadas al Acuerdo de Cancelación de la Deuda con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) por importe de 48.208.193 euros.

Asimismo, las ventas de la Sociedad en el ejercicio 2013 correspondieron, fundamentalmente, a las ventas, adjudicaciones y daciones relacionadas con la promoción Las Moreras, Villanueva de la Cañada, el Vicario IV y la subasta pública de Can Picafort por importe de 47.603.817 euros.

15.2 Variación de existencias de productos terminados y en curso

El detalle y movimiento de este epígrafe al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

	Euros	
	2014	2013
Variación de existencias	(21.851.757)	(42.269.202)
Reversión de deterioro (Nota 10)	13.494.854	32.001.110
Total	(8.356.903)	(10.268.092)

15.3 Aprovisionamientos

El detalle y movimiento de este epígrafe al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

	Euros	
	2014	2013
Variación de existencias	(50.963.092)	(37.332.312)
Dotación de deterioro	(1.611.200)	(1.677.606)
Reversión de deterioro	9.115.579	573.697
Total	(43.458.713)	(38.436.221)

15.4 Gastos de personal

El detalle del epígrafe al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, es el siguiente, en euros:

	Euros	
	2014	2013
Sueldos y salarios	117.353	134.243
Indemnizaciones	-	66.332
Seguridad Social a cargo de la empresa	31.856	41.796
Total Gastos de Personal	149.209	242.371

15.5 Servicios exteriores

El detalle del epígrafe al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, es el siguiente, en euros:

	Euros	
	2014	2013
Gastos de comunidad de propietarios	-	1.937
Arrendamientos	29.815	10.834
Reparaciones y conservación	826	3.786
Servicios de profesionales independientes	286.419	250.970
Transportes	-	176
Primas de seguros	379	42.014
Servicios bancarios y similares	2.726	12.045
Suministros	3.326	3.209
Otros servicios	111.570	27.992
Total Servicios Exteriores	435.062	352.963

15.6 Excesos de provisiones

Durante el ejercicio 2014 la Sociedad ha dado de baja provisiones por importe de 318.000 euros (véase Nota 12.2).

Las reversiones que tuvieron lugar durante el ejercicio 2013 corresponden, fundamentalmente, a un procedimiento de apremio iniciado por un Ayuntamiento español frente a la Sociedad durante el ejercicio por el que se reclaman 850.000 euros como consecuencia del impago de los gastos de urbanización de determinadas parcelas propiedad de la Sociedad, concretamente de Las Moreras. Con la venta de dicha promoción la compradora asumió los riesgos asociados a la misma. Asimismo, se dio de baja provisiones por litigios prescritos (véase Nota 12.2).

15.7 Resultado financiero

El detalle de ingresos y gastos financieros por intereses durante el ejercicio 2014 y 2013 es el siguiente:

	Euros	
	2014	2013
Ingresos:		
Acuerdo SAREB (Nota 12)	34.334.239	-
Acuerdo ORADO (Nota 12.2)	488.196	-
Acuerdo Vicario (Nota 2.8)	49.080	-
Otros Ingresos Financieros	129.466	10.107.472
Total ingresos	35.000.981	10.107.472
Gastos:		
Intereses de deudas con entidades de Crédito	1.645.656	3.087.742
Otros Gastos financieros	2.361.754	6.018.938
Total gastos	4.007.410	9.106.680
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(3.028.158)	(1.753.402)
Resultado Financiero	(3.028.158)	(1.753.402)

El epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2014 adjunta incluye, fundamentalmente, resultados procedentes de la cancelación de deuda financiera con entidades de crédito por importe de 34.334.239 euros y el acuerdo alcanzado con Orado por importe de 488.196 euros (véase Nota 13.2).

Los gastos financieros registrados como "Otros gastos financieros" corresponden, fundamentalmente, con los intereses devengados por las deudas con el SAREB y que han sido liquidados con el Acuerdo de cancelación de la deuda ejecutado en diciembre de 2014.

16. Operaciones y saldos con partes vinculadas

16.1. Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, durante los ejercicios 2014 y 2013, es el siguiente:

Saldos con vinculadas	Euros	
	2014	2013
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		
a) Créditos a empresas del grupo	1.320.124	659.542
- Royaltur España	373.773	373.773
- El Encinar del Guadairo	50.549	50.549
- Promociones Can Batliu	-	235.220
- Altos del Briján	895.802	-
b) Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	(424.322)	(377.008)
- Royaltur España	(373.773)	(373.773)
- El Encinar del Guadairo	(50.549)	(3.235)
- Altos del Briján	-	-
Total Activo Corriente	895.802	282.534
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		
a) Obligaciones y otros valores negociables	(835.806)	(3.149.421)
- Promociones y Alojamientos Residenciales	(835.806)	(2.145.856)
- Altos del Briján	-	(1.003.565)
Total Pasivo Corriente	(835.806)	(3.149.421)

La Sociedad mantiene una provisión para riesgos y gastos (véase Nota 12.1) para hacer frente a las responsabilidades que se derivan de su participación en Altos del Briján, S.A. y Promociones Can Batliu.

Asimismo, las deudas a corto plazo mantenidas con las filiales del Grupo no tienen vencimiento definido ni devengan tipo de interés.

16.2. Transacciones con vinculadas

La Sociedad, durante el ejercicio 2013, procedió a la venta de los solares y obra en curso en Villanueva de la Cañada por un importe de 23.741.740 euros a Banco Mare Nostrum, S.A., cancelando la deuda hipotecaria mantenida con esa Entidad.

En el ejercicio 2014, la Sociedad ha formalizado con su accionista Banco Mare Nostrum un préstamo participativo por importe de 2.640.000 euros con objeto de evitar que la Sociedad Dominante se encuentre incurso en el supuesto previsto en el artículo 363.1.e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades del Capital, así como un segundo préstamo participativo por importe de 7.360.000 euros para hacer frente a los compromisos adquiridos en el Acuerdo de Cancelación de la deuda alcanzado con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) (véase Nota 13.2).

Al 31 de diciembre de 2014, las operaciones vinculadas con Accionistas significativos (Banco Mare Nostrum y Caja España de Inversiones Salamanca y Soria) fueron 852.719 euros de gastos financieros.

En la Nota 17 se informa además de los avales recibidos por la Sociedad de sus Accionistas SA Nostra (en la actualidad Banco Mare Nostrum) y Caja España de Inversiones Salamanca y Soria.

17. Aavales y contingencias

La Sociedad ha prestado y recibido avales ante entidades bancarias y organismos públicos según el siguiente detalle durante los ejercicios 2014 y 2013:

Banco	Euros	
	2014	2013
Constituidos a favor de la Sociedad		
BMN	78.568	78.568
Deutsche Bank	493.598	493.598
Caja España	101.000	101.000
Constituidos por la Sociedad		
A favor de Altos de Brijan	-	11.354.560
Total	673.166	12.027.726

La Sociedad tiene reclamaciones abiertas frente al Consell de Mallorca en relación a sus existencias de Ben's D'Aval. Al haber sido dichos inmuebles objeto de compraventa por el Acuerdo de Cancelación de la Deuda alcanzado en 2014, el resultado de las reclamaciones se han cedido a Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB)

El Consejo de Administración de la Sociedad estima que de la resolución de este contencioso no se derivará quebranto alguno para el Grupo por lo que el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013 no recoge provisión alguna en relación al mismo.

18. Retribuciones a los Administradores y a la alta dirección

En cumplimiento del artículo 260 de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que los importes recibidos por el Consejo de Administración, compuesto por tres hombres, durante los ejercicios 2014 y 2013, se detallan a continuación, en euros:

	2014	2013
Prestación de servicios	75.600	76.816
Total	75.600	76.816

Ni al cierre del ejercicio 2014 ni al cierre del ejercicio 2013 existen anticipos mantenidos con miembros del Consejo de Administración ni otros compromisos por complementos de pensiones, avales o garantías concedidas a favor de los mismos.

Asimismo, en cumplimiento del artículo 260 de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que la Alta Dirección de la Sociedad está compuesta por un hombre y su retribución en los ejercicios 2014 y 2013 asciende a 65.936 euros en ambos ejercicios.

19. Información sobre medio ambiente

La normativa medioambiental vigente no afecta de forma relevante a las actividades desarrolladas por la Sociedad, no existiendo por este motivo responsabilidades, gastos, ingresos, subvenciones, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. En consecuencia, no se incluyen desgloses específicos en estas cuentas anuales abreviadas respecto a información sobre aspectos medioambientales.

20. Otra información

20.1. Personal

El número medio de personas empleadas durante los 2014 y 2013, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2014	2013
Alta Dirección	1	1
Personal administrativo y comercial	2	2
Total	3	3

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2014 y 2013, detallado por categorías, es el siguiente:

	2014			2013		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos (no consejeros)	1	-	1	1	-	1
Directivos y técnicos	1	1	2	1	1	2
Total personal al término del ejercicio	2	1	3	2	1	3

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Sociedad no mantiene en su plantilla personas con discapacidad mayor o igual del 33%.

El Consejo de Administración al 31 de diciembre de 2014 y 2013 está formado por tres hombres.

20.2. Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2014 y 2013, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Euros	
	2014	2013
Servicios de auditoría	40.680	29.000
Total	40.680	29.000

No se han prestado otros servicios a la Sociedad por parte de Deloitte, S.L. o por otras sociedades de la red Deloitte.

20.3 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

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 y modificada por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, en vigor desde el 31 de diciembre de 2014 por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, 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 detalle adjunto en el Anexo I.

21. Hechos posteriores al cierre

Nombramientos de consejeros-

Con fecha 24 de febrero de 2015, se procede la incorporación por cooptación de FGB Nostrum Avisor S L como consejero independiente de la Sociedad, representada por Doña Asunción Alba Barrera Valverde.

Disolución de la comisión ejecutivo-

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el día 24 de febrero 2015, ha acordado disolver la Comisión Ejecutiva de la Sociedad.

Creación de la comisión de nombramientos y retribuciones y distribución de cargos de la comisión ejecutiva-

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el día 24 de febrero 2015, ha acordado la constitución de una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, con las funciones mínimas y composición establecidas en la propia Ley.

Tras el citado nombramiento, la composición de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad, es la siguiente:

FGB Nostrum Advisor, S.L.	Presidente
Complejos Empresariales del Levante, S.L.	Vocal
Banco Mare Nostrum, S.A.	Vocal
Manuel Alvarez-Cienfuegos García	Secretario

Con posterioridad al cierre del ejercicio, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad, celebrada el 24 de febrero de 2015, ha acordado aumentar a cuatro el número de miembros del Consejo de Administración, nombrando por cooptación como nuevo Consejero a FGB Nostrum Advisor, quedando el Consejo de Administración compuesto por:

- Banco Mare Nostrum, S.A., representada por D. Francisco García Beato
- Complejos Empresariales del Levante, S. L., representada por D. Jose Luis de Miguel Berenguer
- RGA, Gesín, S. L., representada por D. Romualdo García Ambrosio
- FGB Nostrum Advisor, S.L., representada por Dña. Alba Barrera Valverde.

ANEXO I Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

Nombre del Consejero	Nombre Sociedad Objeto	Actividad Realizada	% Participación	Cargo o Funciones
FRANCISCO GARCÍA BEATO (Representante Persona Física del Consejo de Banco Mare Nostrum)	AGLIANO INVERSIONES, S.L	Inmobiliaria	-	(1)
	AGOPOLI BUSINESS, S.L	Inmobiliaria	-	(1)
	URBAN LLOK MANAGEMENT SL	Inmobiliaria	-	(1)
	BARDOLINO BUSINESS, S.L	Inmobiliaria	-	(1)

(1) Representante persona física del Consejo

COMPLEJOS EMPRESARIALES DE LEVANTE, S.L	LUJOS VALENCIA, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	Administrador
	MIGUEL GARÍN, S.L.	Inmobiliaria	-	Administrador
	MIGUEL BELENGUER, S.L.	Inmobiliaria	33,33%	Administrador Mancomunado
	MIPOVAL, S.L.	Inmobiliaria	33,33%	Administrador Mancomunado

Nombre del Consejero	Nombre Sociedad Objeto	Actividad Realizada	% Participación	Cargo o Funciones	
BANCO MARE NOSTRUM, S.A. (BMN)	AHORRO GESTIÓN INMUEBLES, S.L.	Inmobiliaria	28,8%	Consejero	
	ALTOS DE BRIJAN, S.A.	Inmobiliaria	41,7%	-	
	AMBITO SUR HOTELES, S.L.	Inmobiliaria	8,5%	-	
	AMBITO SUR, S.A.	Inmobiliaria	16,0%	-	
	ARAMFOR XXI, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-	
	ARCO DEL LEVANTE, S.A.	Inmobiliaria	40,0%	-	
	ARQUITECTURA I IMMOBLES, S.A.	Inmobiliaria	50,0%	-	
	ARTE BENICARLO, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-	
	BERGA CENTRE, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-	
	BIG BANG SERVICIOS AVANZADOS, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-	
	BURIRAM BALEAR PROMOCION DE VIVIENDAS, S.L.	Inmobiliaria	30,0%	-	
	CARIBBEAN FUNDS L.L.C	Inmobiliaria	100,0%	-	
	CARIBBEAN FUNDS, S.L.U	Inmobiliaria	100,0%	-	
	CARIBBEAN TOWER LLC	Inmobiliaria	100,0%	-	
	CARPETO SIGLO XX, S.L.	Inmobiliaria	30,0%	-	
	CARTAGENA JOVEN, S.L.	Inmobiliaria	30,0%	-	
	CASAS DEL MAR LEVANTE, S.L.	Inmobiliaria	33,3%	-	
	CIUTAT SAVALL, S.L.	Inmobiliaria	45,0%	-	
	COMPañÍA PARA LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE LA CIUDAD DE HISPALIS,	Inmobiliaria	7,5%	-	
	COMPLEMENTOS INMOBILIARIOS DE PARETS, SL	Inmobiliaria	50,0%	-	
	DESARROLLO URBANÍSTICO SEVILLA ESTE, S.L.	Inmobiliaria	2,7%	-	
	DOMUS CASTELAE, SL	Inmobiliaria	50,0%	-	
	ESQUEMES ELS JARDINS DEL CENTRE, SL	Inmobiliaria	50,0%	-	
	ESQUEMES I DETALLS, SL	Inmobiliaria	50,0%	-	
	EXPLOTACION DE APARCAMIENTOS, S.L.	Inmobiliaria	18,4%	-	
	FONDIM 104, S.A.	Inmobiliaria	20,0%	-	
	GRAMA DESARROLLOS COMERCIALES, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-	
GUADALMAR CLUB RESSORT, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-		
HANSA CABO, S.A. DE C.V.	Inmobiliaria	9,4%	-		
BANCO MARE NOSTRUM, S.A. (BMN)	INDUSTRIALHAMA S.A.	Inmobiliaria	0,9%	-	
	INICIATIVAS Y DESARROLLOS INDUSTRIALES DE JAEN, S.A.	Inmobiliaria	20,0%	-	
	INMOBILIARIA CLUB DE BEGAS S.A.	Inmobiliaria	0,1%	-	
	INMOPERAFORT, SL	Inmobiliaria	50,0%	-	
	INNOSTRUM DIVISION INMOBILIARIA, S.A.U.	Inmobiliaria	100,0%	Consejero	
	INVERPORFOLIO INTERNACIONAL, S.A.	Inmobiliaria	5,6%	-	
	INVERSION GENERAL DE GRANADA 2, S.L.	Inmobiliaria	75,0%	-	
	INVERSIONES INMOBILIARIAS SAGIB, S.L.	Inmobiliaria	48,7%	-	
	JUVIGOLF, S.A.	Inmobiliaria	41,0%	-	
	KEVIR INVERSIONES, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	Administrador mancomunado	
	M.B. DESARROLLO Y GESTION DE SUELO, S.L.	Inmobiliaria	15,0%	-	
	MAHECO RONDA, SL	Inmobiliaria	50,0%	-	
	MAHECO Y ASOCIADOS GRUPO INMOBILIARIO, SL	Inmobiliaria	50,0%	48	
					-

BANCO MARE
NOSTRUM, S.A. (BMN)

MAIORIS CANCUN, S.DE R.L. DE C.V.	Inmobiliaria	10,8%	-
MAMMOTH CAVE SPAIN, S.L.	Inmobiliaria	5,6%	-
MARESUM PROMOCIONES, S.L.	Inmobiliaria	45,0%	-
METRO HOUSE INVEST, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-
MONTEIXO BALEAR, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-
MORA INVESTMENT, S.A.	Inmobiliaria	33,3%	-
MURAL - ESTADIO SOCIEDAD LIMITADA	Inmobiliaria	48,0%	-
NUEVA MARINA REAL ESTATE, S.L.	Inmobiliaria	20,0%	-
NUEVA VIVIENDA JOVEN DE MURCIA, S.L.	Inmobiliaria	43,5%	-
ORBI MEDITARRÁNEA, S.L.	Inmobiliaria	45,0%	-
POTROX RESIDENCIAL, S.L.	Inmobiliaria	30,0%	-
PREMIA MARE COMERCIO S.L.	Inmobiliaria	2,6%	-
PROMOCIÓ GRACIA- CARDENER, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
PROMOCIONES CAN BATLIU, S.L.	Inmobiliaria	41,7%	-
PROMOCIONES Y ALOJAMIENTOS RESIDENCIALES, S.L.	Inmobiliaria	41,7%	-
PROMOCIONES Y PROYECTOS MURCILOR, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-
PROMOEST FOOD	Inmobiliaria	32,8%	-
PROSSAN DESARROLLOS EMPRESARIALES, S.L.	Inmobiliaria	42,4%	-
PUERTAS DE LORCA DESARROLLOS EMPRESARIALES, S.L.	Inmobiliaria	45,0%	-
PUNT URBA, SA	Inmobiliaria	50,0%	-
QUIMANNA BORGES, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
QUIMANNA HORTAL, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
RESTAURA SZWEDZKA SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	Inmobiliaria	100,0%	-
RETIRO EN CAMPOS DE MALLORCA S.L.	Inmobiliaria	21,0%	-
SAGIB VALENCIA, S.L.	Inmobiliaria	21,0%	-
SEGONA CORONA IMMOBILIÀRIA, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
S'ESTEL NOU PALMA, S.L.	Inmobiliaria	45,0%	-
SOCIEDAD ANONIMA DE PROMOCION Y EQUIPAMIENTO DE SUELO DE LORCA.	Inmobiliaria	5,0%	-
SOCIEDAD ANÓNIMA DE PROMOCIÓN Y EQUIPAMIENTO DE SUELO DE LORCA S.A.	Inmobiliaria	5,0%	-
SOCIEDAD GESTORA CETIS, S.L.	Inmobiliaria	16,0%	-
SOL EDIFICAT PONENT, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-
SOPROAR UNO, S.A. DE C.V.	Inmobiliaria	37,5%	-
TINEO GROUP, L.L.C.	Inmobiliaria	7,5%	-
URBANIZADORA MARIA DE COPE, S.L.	Inmobiliaria	20,0%	-
URBANO DIVERTIA, S.L.	Inmobiliaria	25,0%	-
VARALLO INVESTMENTS, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
VARALLO RESORTS LLC	Inmobiliaria	100,0%	-
VARALLO RESORTS, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
BARINSA, S.L.	Inmobiliaria	-	-
COSTA BONITA SL	Inmobiliaria	18%	-
SNRENTING DOMINICANA SL	Inmobiliaria	100%	-

INFORME DE GESTION – EJERCICIO SOCIAL 2014.

1. SITUACIÓN DE LA ENTIDAD

1.1 ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

ESTRUCTURA DE LA ENTIDAD Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO

El **capital social** de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., (en adelante, “**la Compañía**”), es de 13.384.853 euros y se encuentra dividido en 4.446.795 acciones, de 3,01 euros de nominal cada una, cuya titularidad corresponde a:

1. BANCO MARE NOSTRUM, S.A.: 41,7%.
2. INVERGESTIÓN, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTIÓN, S.A.: 20%.
3. GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L. 30,0%.
4. COMPAÑÍA LEVANTINA DE EDIFICACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS, S.A. (CLEOP): 3,8%.
5. RESTO DE ACCIONISTAS: 4,5%.

La **administración de la sociedad** corresponde al Consejo de Administración, compuesto por:

Presidente:

Banco Mare Nostrum, S.A. Representante persona física: D. Francisco García Beato.

Consejero Delegado:

R.G.A. GESÍN, S.L. Representante persona física: D. Romualdo García Ambrosio.

Vocales:

- Complejos Empresariales del Levante, S.L. Representante persona física: D. José Luis de Miguel Belenguer.
- FGB Nostrum Advisor S.L. Representante persona física Doña Asunción Alba Barrena Valverde.
- Secretario no consejero: D. Manuel Álvarez- Cienfuegos García.

1.2 FUNCIONAMIENTO DE LA ENTIDAD

Los objetivos generales de la entidad, así como las principales actuaciones para su consecución se encuentran descritos en el objeto social, siendo éste el que a continuación se describe:

1. La adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyéndose la actividad de promoción y rehabilitación de edificios.
2. La tenencia de participaciones en el capital social de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario o en el capital social de otras entidades residentes o no en territorio español, que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

3. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Adicionalmente constituyen actividades accesorias al objeto principal de la Sociedad las siguientes:

1. La realización de obras y construcciones públicas o privadas.
2. La urbanización de terrenos y parcelas.
3. La adquisición, tenencia, uso, disfrute, administración, enajenación de títulos valores.
4. La representación de empresas y sociedades y de sus marcas, productos y patentes.
5. Asesoramiento, gestión o colaboración en favor de personas físicas o jurídicas españolas o extranjeras, incluyendo específicamente la gestión de activos inmobiliarios y financieros procedentes de la reestructuración de entidades financieras.
6. La valoración por cuenta de terceros de bienes y derechos.

La realización de estas actividades podrá llevarse a efecto por cuenta propia o ajena.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por la Sociedad.

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

2.1 EVOLUCIÓN Y TENDENCIA SEGUIDA POR LOS INGRESOS

Durante el ejercicio social de 2014, la compañía ha centrado sustancialmente su gestión en la renegociación de su deuda, con objeto de lograr su saneamiento financiero, como resultado de la cual se han formalizado, en el ejercicio, acuerdos de reestructuración, dación/venta de activos y cancelación de deuda con el principal acreedor, SAREB, y otros acreedores significativos.

Con el cierre y formalización de dichos acuerdos la deuda se ha reducido en un 84 % con respecto al ejercicio social de 2013.

- INFORMACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA

Se publican de manera separada las cuentas anuales de Ayco Grupo Inmobiliario S.A., como sociedad individual, y las cuentas anuales consolidadas del grupo empresarial, elaboradas de acuerdo con los criterios y prácticas contables previstas en la normativa en vigor para las entidades del sector inmobiliario.

- INGRESOS

La cifra de negocios ha ascendido, a nivel de Balance Individual y de Balance Consolidado, a 50.340.194 euros y 67.379.599 euros, respectivamente.

2.2 EVOLUCIÓN Y TENDENCIA SEGUIDA POR LOS COSTES

La compañía ha continuado con la política de reducción de costes generales y de estructura, ya emprendida en ejercicios anteriores.

- COSTES DE APROVISIONAMIENTOS. INVERSIONES.

Durante este ejercicio las inversiones se han constreñido exclusivamente a las imprescindibles para el mantenimiento y conservación de los activos mantenidos para su venta, con el fin de evitar su deterioro.

- OTRAS PARTIDAS SIGNIFICATIVAS DEL COSTE: GASTOS

En el ejercicio se han limitado, asimismo, los gastos a los estrictamente necesarios para el mantenimiento de la actividad social.

2.3 EVOLUCIÓN Y TENDENCIA DEL RESULTADO

Los resultados en AYCO GRUPO INMOBILIARIO S.A., a nivel individual, han supuesto un beneficio después de impuestos de 24.717.779 euros. A nivel consolidado, el beneficio ha sido de 25.638.916 euros.

2.4 INDICADORES FUNDAMENTALES DE CARÁCTER FINANCIERO Y NO FINANCIERO.

El ejercicio se ha cerrado con unos fondos propios de (9.793.621) euros en el Balance Individual y de (9.185.032) euros en el Balance Consolidado.

La Sociedad podrá superar a medio plazo esta situación mediante la conversión en capital de los préstamos participativos convertibles, que tiene concedidos, y posibilitará la reposición de su patrimonio neto permitiendo la continuidad de la actividad social.

2.5 CUESTIONES RELATIVAS AL MEDIOAMBIENTE Y AL PERSONAL

2.5.1. INDICADORES DE ASPECTOS AMBIENTALES

La normativa vigente no afecta de forma relevante a las actividades desarrolladas por la Sociedad, no existiendo por este motivo responsabilidades, gastos, ingresos, subvenciones, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

2.5.2. INDICADORES DE ASPECTOS SOCIALES

Debido al reducido número actual de trabajadores, y a la situación económica de la Compañía, las políticas de formación y de educación del personal se encuentran paralizadas, a la espera de que la coyuntura económica aconseje el crecimiento de su actividad social.

3. LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

3.1 LIQUIDEZ

La Compañía está en situación de poder atender el pago de sus obligaciones corrientes, al haber obtenido, de su principal accionista, Banco Mare Nostrum, S. A., la financiación necesaria para ello.

3.2 RECURSOS DE CAPITAL

La Junta General de la Sociedad, celebrada el 27 de junio de 2013, autorizó al Consejo de Administración para poder acordar, en el momento en que el mercado inmobiliario se recupere, una ampliación de capital dineraria por importe máximo de la mitad del capital social, mediante la emisión de acciones ordinarias con el mismo valor nominal que las actuales.

4. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

4.1. RIESGOS OPERATIVOS

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

- a) Cumplir las normas de Buen Gobierno Corporativo

b) Evaluación constante de los riesgos y factores que influyen en el sector de la promoción inmobiliaria.

4.2. RIESGOS FINANCIEROS

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.

Riesgo de crédito.

El grupo no tiene riesgo comercial de crédito, dada su política de ventas al contado.

5. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES ACAECIDAS DURANTE EL EJERCICIO

5.1. COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Durante el ejercicio 2014 se produjeron los ceses de los consejeros, Invergestión Sociedad de Inversiones y Gestión S.L., Onofre de Miguel SL., y SA Nostra Sociedad de Inversiones EFC S.A. por lo que el Consejo de Administración, ha quedado compuesto por:

- Banco Mare Nostrum, S.A., representada por D. Francisco García Beato
- Complejos Empresariales del Levante, S. L., representada por D. Jose Luis de Miguel Berenguer
- RGA Gesín, S. L., representada por D. Romualdo García Ambrosio

5.2. RENOVACIÓN DEL NOMBRAMIENTO DE AUDITOR.

La Junta General Extraordinaria de 25 de marzo de 2014 acordó, asimismo, renovar el nombramiento de DELOITTE, S. L. como Auditor de la compañía para los ejercicios sociales de 2014, 2015 y 2016.

6. INFORMACIÓN SOBRE EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA ENTIDAD

El accionista Banco Mare Nostrum, S. A. ha seguido manteniendo el apoyo financiero necesario para facilitar la continuidad de la actividad social.

7. ACTIVIDADES DE I +D+ I

Inexistentes, en la actualidad.

8. ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

No se ha producido, durante este ejercicio, ninguna adquisición ni enajenación de acciones propias

9. OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

9.1. INFORMACIÓN BURSÁTIL

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

El capital social cotizado asciende a la cifra de 13.384.852,95 euros, representado por 4.446.795 acciones de valor nominal de 3,01 euros cada una.

Al cierre del 2014, la cotización está en 3,81 euros por acción.

9.2. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La sociedad no tiene previsto distribuir dividendos en este ejercicio.

9.3. GESTIÓN DE LA CALIFICACIÓN CREDITICIA

Para lograr su estabilidad financiera, la compañía requiere del mantenimiento del apoyo financiero de los accionistas.

10. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES ACAECIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

10.1. NOMBRAMIENTO DE CONSEJEROS

Con fecha 24 de febrero de 2015, se procede la incorporación por cooptación de FGB Nostrum Advisor S L como consejero independiente de la Sociedad, representada por Doña Asunción Alba Barrera Valverde.

10.2. DISOLUCIÓN DE LA COMISIÓN EJECUTIVA

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el día 24 de febrero 2015, ha acordado disolver la Comisión Ejecutiva de la Sociedad.

10.3. CREACIÓN DE LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES Y DISTRIBUCIÓN DE CARGOS DE LA COMISIÓN EJECUTIVA

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el día 24 de febrero 2015, ha acordado la constitución de una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, con las funciones mínimas y composición establecidas en la propia Ley.

Tras el citado nombramiento, la composición de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad, es la siguiente:

FGB Nostrum Advisor, S.L.	Presidente
Complejos Empresariales del Levante, S.L.	Vocal
Banco Mare Nostrum, S.A.	Vocal
Manuel Alvarez-Cienfuegos García	Secretario

10.4. CREACIÓN DE LA CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN EN LA COMISIÓN DE AUDITORÍA

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el día 24 de febrero de 2015, ha decidido nombrar al Consejero FGB NOSTRUM ADVISOR, S.L., como nuevo miembro de la Comisión de Auditoría de la Sociedad. El nuevo miembro de la Comisión ha aceptado el nombramiento.

Tras el citado nombramiento, la composición de la Comisión de Auditoría de la Sociedad, es la siguiente:

FGB Nostrum Advisor, S.L.	Presidente
---------------------------	------------

Complejos Empresariales del Levante, S.L.
Banco Mare Nostrum, S.A.
Manuel Alvarez-Cienfuegos García

Vocal
Vocal
Secretario

Desde el 31 de diciembre de 2014, y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se han producido otras noticias, circunstancias o datos relativos a la gestión que sean relevantes para los usuarios.

11. INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO

Se adjunta como Anexo el Informe Anual de Gobierno Coporativo

Anexo

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

ANEXO I

**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2014
--	-------------------

C.I.F.	A-28004240
---------------	-------------------

DENOMINACIÓN SOCIAL

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

DOMICILIO SOCIAL

AVENIDA PIO XII, 57-A BAJO DERECHA, MADRID

**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
08/07/1991	13.384.853,00	4.446.795	4.446.795

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

Sí

No

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

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
COMPAÑÍA LEVANTINA DE EDIFICACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS, S.A.	168.857	0	3,80%
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	889.359	0	20,00%

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
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	1.854.497	0	41,70%
COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE, S.L.	100	0	0,00%

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	41,70%
--	--------

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 los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí No

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

Sí 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:

Sí No

Observaciones

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	0,03%

(*) A través de:

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

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 19 de diciembre de 2011 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 si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Sí

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.

Sí

No

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

A.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario.

Sí

No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

B JUNTA GENERAL

B.1 Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

Sí

No

B.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Sí

No

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

B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos .

La modificación de los Estatutos Sociales deberá cumplir con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 14 de los Estatutos Sociales, según el cual:

La Junta General Ordinaria o Extraordinaria quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas presentes o representados posean al menos el 25% del capital suscrito con derecho a voto; en segunda convocatoria será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, para que la Junta General ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o disminución de capital social, la transformación, fusión o escisión 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 50% del capital suscrito con derecho a voto y en segunda convocatoria el 25% del mismo; en este último supuesto deberá votar a favor del acuerdo, para que éste sea válido, los titulares de dos tercios del capital presente o representado en la Junta.

B.4 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior:

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
27/06/2013	65,92%	29,99%	0,00%	0,00%	95,91%
25/03/2014	41,70%	0,04%	0,00%	0,00%	41,74%
04/06/2014	65,42%	0,32%	0,00%	0,00%	65,74%

B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:

Sí No

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general	50
---	----

B.6 Indique si se ha acordado que determinadas decisiones que entrañen una modificación estructural de la sociedad ("filialización", compra-venta de activos operativos esenciales, operaciones equivalentes a la liquidación de la sociedad ...) deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes Mercantiles.

Sí No

B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

La dirección de la página web de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., es: 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.

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:

Número máximo de consejeros	20
Número mínimo de consejeros	3

C.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 Último nombram	Procedimiento de elección
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	DON FRANCISCO GARCÍA BEATO	PRESIDENTE	21/02/2012	20/06/2012	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
RGA GESIN, S.L.	DON ROMUALDO GARCÍA AMBROSIO	CONSEJERO DELEGADO	19/12/2011	19/12/2011	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F Primer nombram	F Último nombram	Procedimiento de elección
COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE, S.L.	DON JOSE LUIS MIGUEL BERENGUER	CONSEJERO	06/03/2012	20/06/2012	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	3
----------------------------	---

Indique los ceses que se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Condición del consejero en el momento de cese	Fecha de baja
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	Dominical	24/07/2014
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	Dominical	25/03/2014
SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.	Dominical	25/03/2014

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

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha informado su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
RGA GESIN, S.L.	COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA	CONSEJERO DELEGADO

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	33,33%

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha informado su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	COMITÉ DE AUDITORÍA	BANCO MARE NOSTRUM, S.A.

Número total de consejeros dominicales	1
% sobre el total del consejo	33,33%

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero:

COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE, S.L.

Perfil:

El consejero COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE, S.L. ha sido designado en atención a sus condiciones profesionales de forma tal que pueda desempeñar sus funciones sin verse condicionado por relaciones con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos.

Número total de consejeros Independientes	1
% total del consejo	33,33%

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

no

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

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 sea con sus accionistas:

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

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras durante los últimos 4 ejercicios, así como el carácter de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
Ejecutiva	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dominical	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Independiente	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Otras Externas	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total:	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

Explicación de las medidas

La totalidad de los miembros del Consejo de Administración son personas jurídicas.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:

Explicación de las medidas

La Sociedad carece de comisión de nombramientos.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

La totalidad de los miembros del Consejo de Administración lo conforman personas jurídicas.

C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de los Estatutos Sociales, para la designación individual de los miembros del Consejo, podrán los accionistas agruparse en la proporción requerida por el artículo 243 de la Ley de Sociedades de Capital

C.1.8 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:

Si

No

C.1.9 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:

Nombre del consejero:

INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.

Motivo del cese:

"Nuestro ciclo en la sociedad se ha cubierto, tras la re-expresión de las cuentas y el importante acuerdo con Sareb. A partir de la información de la que hemos dispuesto y se nos ha facilitado, hemos tratado de ser diligentes, sin participar en la gestión activa de la sociedad."

Nombre del consejero:

SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.

Motivo del cese:

Extinción de su personalidad jurídica.

Nombre del consejero:

GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.

Motivo del cese:

Renuncia al cargo por declaración de concurso

C.1.10 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social del consejero:

RGA GESIN, S.L.

Breve descripción:

El Consejero Delegado tiene delegadas todas las facultades legal y estatutariamente delegables.

C.1.11 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:

C.1.12 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 distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

C.1.13 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:

Si

No

C.1.14 Señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el consejo en pleno se ha reservado aprobar:

	Sí	No
La política de inversiones y financiación	X	
La definición de la estructura del grupo de sociedades	X	
La política de gobierno corporativo	X	
La política de responsabilidad social corporativa	X	
El plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	X	
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	X	
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de Información y control	X	
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	X	

C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	76
Importe de la remuneración global que corresponde a los derechos acumulados por los consejeros en materia de pensiones (miles de euros)	0
Remuneración global del consejo de administración (miles de euros)	76

C.1.16 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)	
	66

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos 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:

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

Sí No

C.1.19 Indique los procedimientos de selección, 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 de Capital 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)

C.1.20 Indique si el consejo de administración ha procedido durante el ejercicio a realizar una evaluación de su actividad:

Sí No

En su caso, explique en qué medida la autoevaluación ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

C.1.21 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)

C.1.22 Indique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del consejo. En su caso, explique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

Sí

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

Sí

No

C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí

No

En su caso, describa las diferencias.

Descripción de las diferencias

El Reglamento del Consejo de Administración regula las mayorías reforzadas en los siguientes supuestos:

Art. 3. Modificación.

1. El presente Reglamento sólo podrá modificarse a instancias del Presidente o de un tercio del número de Consejeros en el ejercicio del cargo, que deberán acompañar su propuesta de una memoria justificativa.

4. La modificación del Reglamento exigirá para su validez acuerdo adoptado por la mayoría absoluta de los componentes del Consejo.

Art. 14. Reuniones del Consejo de Administración.

3. Será válida la constitución del Consejo de Administración sin previa convocatoria si se hallan presentes o representados todos los Consejeros y aceptan por unanimidad la celebración del Consejo. Por razones de urgencia podrá convocarse el Consejo de Administración sin la antelación mínima prevista, en cuyo caso la urgencia deberá apreciarse por unanimidad de todos los asistentes el iniciarse la reunión, y ratificarse en la siguiente reunión del Consejo convocada regularmente.

4. La adopción de acuerdos del Consejo de Administración pro escrito y sin sesión sólo será admitida cuando ningún Consejero se oponga a este procedimiento.

C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

Sí

No

C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Sí

No

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.

C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí No

C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí No

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido obligatoriedad de delegar en un consejero de la misma tipología. En su caso, detalle dichas normas 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.

C.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. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	6
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:

Comisión	Nº de Reuniones
COMITÉ DE AUDITORÍA	1
COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA	0

C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:

Asistencias de los consejeros	5
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00%

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

Sí No

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

C.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.

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

Sí No

C.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.

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

	Sí	No
¿La comisión de nombramientos informa del nombramiento?		X
¿La comisión de nombramientos informa del cese?		X
¿El consejo en pleno aprueba el nombramiento?		X
¿El consejo en pleno aprueba el cese?		X

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

Sí No

C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, 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 264 de la Ley de Sociedades de Capital, 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)

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

Sí No

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

C.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:

Sí No

C.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.

Sí No

Explicación de las razones

El auditor incluyó una limitación al alcance debida a que, en el momento de emisión de los informes, la Sociedad no tenía disponibles las tasaciones actualizadas por experto independiente de sus activos inmobiliarios. No obstante, dicha situación quedó solventada tras la reexpresión de las CCAA 2013 teniendo en cuenta la valoración actualizada efectuada por un experto independiente y la salvedad incluida por el auditor en su opinión y la solicitud al auditor de una opinión sobre los estados financieros del Grupo a 30 de junio de 2014. Todo ello fué comunicado a la CNMV mediante hecho relevante de fecha 10 de julio de 2014.

C.1.39 Indique el número de ejercicios 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 ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	4	4
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	9,70%	9,70%

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí No

Detalle el procedimiento

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.

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.

C.1.41 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:

Sí

No

Detalle el procedimiento

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.

C.1.42 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:

Sí

No

Explique las reglas

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.

C.1.43 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 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí

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 o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

C.1.44 Detalle 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.

No se han celebrado acuerdos significativos.

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios: 0

Tipo de beneficiario:

[Descripción tipo de beneficiarios]

Descripción del Acuerdo:

[Descripción del acuerdo]

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	No	No

	Sí	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?		X

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros dominicales e independientes que las integran:

COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE, S.L.	VOCAL	Independiente
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	PRESIDENTE	Dominical

% de consejeros ejecutivos	0,00%
% de consejeros dominicales	50,00%
% de consejeros independientes	50,00%
% de otros externos	0,00%

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

Nombre	Cargo	Tipología
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	PRESIDENTE	Dominical
RGA GESIN, S.L.	VOCAL	Ejecutivo

% de consejeros ejecutivos	50,00%
% de consejeros dominicales	50,00%
% de consejeros independientes	0,00%
% de otros externos	0,00%

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración durante los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2014		Ejercicio 2013		Ejercicio 2012		Ejercicio 2011	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMITÉ DE AUDITORÍA	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%

C.2.3 Señale si corresponden al comité de auditoría las siguientes funciones:

	Sí	No
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	X	
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	X	
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	X	
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	X	
Elevar al consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	X	
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	X	
Asegurar la independencia del auditor externo	X	

C.2.4 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del consejo.

COMITÉ DE AUDITORÍA

Formada por un mínimo de tres y un máximo de cinco Consejeros nombrados por el Consejo de Administración y en todo caso con mayoría de consejeros no ejecutivos. El número de miembros que en cada momento deba tener el Comité de Auditoría se decidirá libremente por 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 del Comité de Auditoría será uno de sus miembros no ejecutivos y será elegido por el Comité de Auditoría a propuesta del Consejo de Administración 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.

C.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.

El régimen por el que se regula el Comité de Auditoría se encuentra recogido en el artículo 21 del Reglamento del Consejo de Administración.

El referido documento se encuentra disponible para su consulta en la página web de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2014 no se ha realizado modificación alguna.

No se ha realizado ningún informe sobre las actividades de la comisión.

C.2.6 Indique si la composición de la comisión delegada o ejecutiva refleja la participación en el consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

Si

No

En caso negativo, explique la composición de su comisión delegada o ejecutiva

La comisión ejecutiva esta formada por el presidente del Consejo de Administración y el Consejero Delegado.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPPO

D.1 Identifique al órgano competente y explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Órgano competente para aprobar las operaciones vinculadas

El órgano competente para aprobar las operaciones vinculadas es el Consejo de Administración.

Procedimiento para la aprobación de operaciones vinculadas

El Consejero está obligado a informar, ex. artículo 24 y 25 del Reglamento del Consejo, al Secretario del Consejo de Administración de las operaciones que hubiera efectuado en relación con acciones u otros valores de la Compañía.

Explique si se ha delegado la aprobación de operaciones con partes vinculadas, indicando, en su caso, el órgano o personas en quien se ha delegado.

No

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas 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 parte vinculada	Vinculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	Accionista	Acuerdos de financiación: préstamos	10.000

D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades 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.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

0 (en miles de Euros).

D.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, así 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.

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

Si

No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedad filial cotizada

Indique si han definido públicamente con precisión 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;

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad.

Se analiza cada operación individualizada según informes de mercado

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos.

se verifican a través de la Comisión Ejecutiva

E.3 Señale los principales riesgos que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

Los riesgos principales se encuentran fundamentalmente en la situación financiera y en la posible reactivación o no del sector inmobiliario en España

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo.

No

E.5 Indique qué riesgos se han materializado durante el ejercicio.

Ninguno.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad.

No se han previsto

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El Consejo de administración mantiene la responsabilidad de supervisar la existencia última y mantenimiento de un adecuado sistema que permita gestionar de forma eficiente que la información financiera es íntegra y está libre de errores. Dicha responsabilidad, dada la estructura actual del Grupo se encuentra apoyada en la Dirección de la Sociedad Dominante y el Comité de Auditoría.

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.

En relación con la información financiera, la responsabilidad de definir y mantener la información conforme a las reglamentaciones contables recae en la Dirección Financiera, que analiza las operaciones acaecidas en el ejercicio, así como su correcto registro contable en aras de la revisión posterior por el auditor externo.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

No existe un manual de políticas contables, si bien dada la situación del Grupo y el personal que lo conforma, no es considerado necesario dicho proceso formal.

- Canal de denuncias, que permita la comunicación al comité de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.

No aplica

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

No aplica

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado.

El proceso no existe.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.

No aplica.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.

No aplica.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.

No aplica.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.

El Consejo de administración mantiene la responsabilidad de supervisar la existencia última y mantenimiento de un adecuado sistema que permita gestionar de forma eficiente que la información financiera es íntegra y está libre de errores.

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

El Consejo de administración mantiene la responsabilidad de supervisar la existencia última y mantenimiento de un adecuado sistema que permita gestionar de forma eficiente que la información financiera es íntegra y está libre de errores. Dicha responsabilidad, dada la estructura actual del Grupo se encuentra apoyada en la Dirección de la Sociedad Dominante y el Comité de Auditoría.

- F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

No aplica.

- F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

No aplica.

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

No aplica.

F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

No aplica.

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el comité de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

No aplica.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y al comité de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

No aplica.

F.6 Otra información relevante

No existe otra información relevante.

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

No aplica.

G 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 caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

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.10, B.1, B.2, C.1.23 y C.1.24.

Cumple

Explique

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: D.4 y D.7

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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.**

Ver epígrafe: B.6

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la junta general, incluida la información a que se refiere la recomendación 27 se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la junta.

Cumple

Explique

Desde el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de Junta General se ponen a disposición de los accionistas las propuestas de acuerdos que se someten a la Junta General 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.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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.

Cumple

Explique

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

Cumple parcialmente

Explique

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: C.1.14, C.1.16 y E.2

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.

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.

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: D.1 y D.6

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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: C.1.2

Cumple

Explique

Habida cuenta de los ceses de varios consejeros a lo largo del ejercicio 2014, el número de miembros del consejo de administración está actualmente fijado en 4. No obstante lo anterior, la Sociedad está desarrollando sus mejores esfuerzos para volver a dotarse de un Consejo de Administración formado por 5 Consejeros.

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.3 y C.1.3.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

11. 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: A.2, A.3 y C.1.3

Cumple

Explique

12. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: C.1.3

Cumple

Explique

El único consejero independiente es en la actualidad Complejos Empresariales del Levante, S.L.

13. 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: C.1.3 y C.1.8

Cumple Cumple parcialmente Explique

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.

14. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, 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: C.1.2, C.1.4, C.1.5, C.1.6, C.2.2 y C.2.4.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

Todos los miembros del Consejo de Administración son personas jurídicas.

15. 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 epígrafes: C.1.19 y C.1.41

Cumple Cumple parcialmente Explique

16. 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: C.1.22

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

17. 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: C.1.34

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Al no existir Comisión de Nombramientos, el nombramiento o cese del Secretario del Consejo de Administración no puede ser informado por la referida Comisión.

18. 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: C.1.29

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

19. 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: C.1.28, C.1.29 y C.1.30

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

20. 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

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

21. 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 epígrafes: C.1.19 y C.1.20

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Por la no existencia de Comisión de Nombramientos, no puede darse cumplimiento a lo indicado en el apartado b).

22. 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: C.1.41

Cumple

Explique

23. 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: C.1.40

Cumple

Explique

24. 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

Cumple parcialmente

Explique

25. 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: C.1.12, C.1.13 y C.1.17

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Al no existir Comisión de Nombramiento, no puede darse cumplimiento a lo indicado en el presente apartado.

26. 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: C.1.3

Cumple Cumple parcialmente Explique

No se cumple al no existir Comisión de Nombramientos.

27. 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 Cumple parcialmente Explique

Se cumple parcialmente, habida cuenta de que no se incorporan los datos biográficos de los Sres. Consejeros.

28. 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 C.1.2

Cumple Cumple parcialmente Explique

29. 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 que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la Orden ECC/461/2013.

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 11.

Ver epígrafes: C.1.2, C.1.9, C.1.19 y C.1.27

Cumple

Explique

30. 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 213 de la Ley de Sociedades de Capital, 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 dé cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: C.1.42, C.1.43

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

31. 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

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

32. 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: C.1.9

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

33. 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.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

34. 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

Explique

No aplicable

35. 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.

Cumple

Explique

No aplicable

36. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen límites y 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.

Cumple

Explique

No aplicable

37. 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: C.2.1 y C.2.6

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

38. 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.

Cumple

Explique

No aplicable

39. 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: C.2.1 y C.2.4

Cumple Cumple parcialmente Explique

Como se ha expuesto a lo largo del presente Informe, no existe Comisión de Nombramientos ni de Retribuciones.

40. 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.

Ver epígrafes: C.2.3 y C.2.4

Cumple Explique

41. 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 Explique

42. 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.

Ver epígrafe: C.2.3

Cumple Explique

43. 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 Cumple parcialmente Explique

44. 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 epígrafe: E

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

45. Que corresponda al comité de auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Que los principales riesgos identificados como consecuencia de la supervisión de la eficacia del control interno de la sociedad y la auditoría interna, en su caso, se gestionen y den a conocer adecuadamente.
- 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 dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- c) 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) 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) 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 en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

Ver epígrafes: C.1.36, C.2.3, C.2.4 y E.2

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

46. 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

Explique

47. 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: C.2.3 y C.2.4

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

48. 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: C.1.38

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

49. 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: C.2.1

Cumple

Explique

No aplicable

50. 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: C.2.4

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

51. 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.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

52. 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: C.2.4

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

53. 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.

Cumple Explique No aplicable

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.

2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará 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.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

PENDIENTE DE COMPLETAR Y ACTUALIZAR

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. Francisco García Beato, representante del miembro del Consejo y accionista significativo BANCO MARE NOSTRUM, S.A. ostenta los siguientes cargos en las siguientes sociedades participadas por BANCO MARE NOSTRUM, S.A.:

- 1.a. Ámbito Sur, S.A.- Representante persona física de Consejero (Invernostra, S.L. Unipersonal)
- 1.b. Barinsa, S.L.- Representante persona física de Consejero (Invernostra, S.L. Unipersonal)
- 1.c. Ámbito Sur Hoteles, S.L. Representante persona física de Consejero (Invernostra, S.L. Unipersonal)

2. D. Jose Luis Miguel Belenguer, representante del miembro del Consejo y accionista significativo COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE, S.L. ostenta los siguientes cargos en las siguientes sociedades participadas por GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.:

- 3.a. GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.- Administrador Mancomunado (hasta Julio de 2012) (con un participación en el capital social del 16,66%)
- 3.b. GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.- Alta Dirección (hasta principios de 2013)
- 3.c. LUJOS VALENCIA, S.L.- Administrador (con un participación en el capital social de 100%)
- 3.d. MIGUEL GARÍN, S.L.- Administrador
- 3.e. MIGUEL BELENGUER, S.L.- Administrador Mancomunado (con una participación en el capital social de 33,33%)
- 3.f. MIPOVAL, S.L.- Administrador Mancomunado (con una participación indirecta del 33,33%)

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 10/03/2015.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

SI

No

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

Con fecha 10 de marzo de 2015 el Consejo de Administración de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. ha formulado las Cuentas Anuales que se corresponden de las adjuntas hojas números 1 a 49 así como el informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014.

Madrid, 10 de marzo de 2015

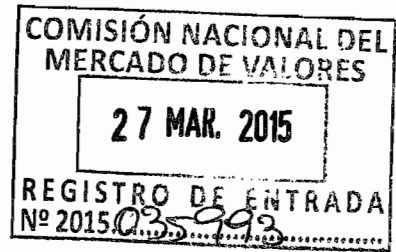
D. Francisco García Beato
Banco Mare Nostrum, S.A.
Presidente

D. Romualdo García Ambrosio
RGA Gesin, S.L.
Consejero Delegado

D. Jose Luis de Miguel Belenguer
Complejos Empresariales de Levante, S.L.
Consejero

Dña. Alba Barón Valverde
FGB Nostrum Advisor, S.L.
Consejera

D. Manuel Álvarez-Cienfuegos García
Secretario no consejero



Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014, elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea e Informe de Gestión, junto con el Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance consolidado al 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado del 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 terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidada adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. y sociedades dependientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la Nota 3.1 de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de unas cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los Administradores de la Sociedad Dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas 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 a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados consolidados y 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 en España.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre las Notas 3.10, 11 y 14 de la memoria consolidada adjunta, en la que se hace referencia a la situación patrimonial y financiera de la Sociedad Dominante, así como a la formalización en el ejercicio 2014 de determinados acuerdos con las entidades acreedoras que han permitido cancelar la deuda financiera del Grupo a cambio de la venta y entrega de la práctica totalidad de sus activos inmobiliarios. Por otro lado, según se indica en la Nota 12, al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad Dominante se encuentra en causa de disolución, conforme al artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, al situarse su patrimonio neto por debajo de la mitad del capital social.

Todas estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. y sociedades dependientes para continuar como empresa en funcionamiento, realizar sus activos (fundamentalmente inmobiliarios) por los importes que figuran en el balance consolidado adjunto, restablecer su equilibrio patrimonial y evitar su disolución, que dependerá de las decisiones que adopten los accionistas de la Sociedad Dominante al respecto. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. y sociedades dependientes, 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 concuerda con las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014. 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.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C N° S0692



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

12 de marzo de 2015



Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2015 N° 01/15/00619
COPIA GRATUITA

.....
Informe sujeto a la tasa establecida en el
artículo 44 del texto refundido de la Ley
de Auditoría de Cuentas, aprobado por
Real Decreto Legislativo 1/2011 de 1 de Julio
.....

**CCAA CONSOLIDADAS – MEMORIA
E INFORME DE GESTION
2014**



**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
Y Sociedades Dependientes**

Cuentas Anuales consolidadas del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2014

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	31.12.2014	31.12.2013 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	31.12.2014	31.12.2013 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		41.781	41.436	PATRIMONIO NETO		(9.185.032)	(34.823.948)
Inmovilizado intangible	Nota 6.1	644	640	FONDOS PROPIOS-		(9.185.032)	(34.823.948)
Inmovilizado material	Nota 6	27.674	27.333	Capital-	Nota 12.1	13.384.853	13.384.853
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8.1	6.977	8.977	Capital escriturado		13.384.853	13.384.853
Activos por impuesto diferido	Nota 15.1	6.486	6.486	Prima de emisión	Nota 12.2	12.596.570	12.596.570
				Reservas de la Sociedad Dominante	Nota 12.3	(80.472.397)	(59.395.406)
				Reservas en Sociedades Consolidadas		(312.548)	197.584
				Acciones de la Sociedad Dominante	Nota 12.4	(20.426)	(20.426)
				Resultado del ejercicio		25.638.916	(1.587.123)
						800	19.440.211
				PASIVO NO CORRIENTE			
				Provisiones a largo plazo	Nota 13.1	-	60.444
				Deudas a largo plazo-	Nota 14.1	600	19.379.767
				Deudas con entidades de crédito		-	2.840.000
				Otros pasivos financieros		600	16.739.767
						15.211.494	94.237.896
ACTIVO CORRIENTE		5.985.281	78.812.723	PASIVO CORRIENTE			
Existencias	Nota 11	3.292.839	74.034.184	Provisiones a corto plazo	Nota 13.2	1.391.813	1.155.425
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		123.501	252.751	Deudas a corto plazo-	Nota 14.2	10.378.196	89.047.875
Deudores varios	Nota 8.2	42.717	108.385	Deudas con entidades de crédito		-	2.178.258
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 15.1	80.784	144.366	Otros pasivos financieros		10.378.196	86.869.817
Inversiones en empresas vinculadas	Nota 17.1	-	47.314	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		3.441.485	4.034.596
Inversiones financieras a corto plazo-	Nota 8.2	104.640	2.293.393	Proveedores	Nota 14.2	174.804	219.061
Valores representativos de deuda		101.000	101.000	Otros acreedores	Nota 14.2	84.569	550.491
Otros activos financieros		3.540	2.192.393	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 15.1	3.182.112	3.265.044
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 9	2.484.401	2.185.081				
TOTAL ACTIVO		6.027.062	78.854.159	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		6.027.062	78.854.159

(*) Conforme a lo re-expresado en la Nota 3.8 de la memoria condolidada adjunta

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2014

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2014

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios- Ventas	Nota 16.1	67.379.599	47.603.817
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación-	Nota 16.2	(23.502.088)	(10.265.848)
Aprovisionamientos- Consumo de mercaderías	Nota 16.3	(46.849.938)	(39.799.798)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(56.534.319)	(37.258.330)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		-	(76.226)
Otros ingresos de explotación-		9.684.381	(2.465.242)
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	608.736
Gastos de personal-	Nota 16.4	(149.209)	(242.371)
Sueldos, salarios y asimilados		(117.353)	(200.575)
Cargas sociales		(31.856)	(41.796)
Otros gastos de explotación-		(2.121.722)	(675.275)
Servicios exteriores	Nota 16.5	(467.868)	(387.876)
Tributos		(1.653.834)	(191.974)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones corrientes		-	(95.425)
Excesos de provisiones	Nota 16.6	316.000	1.345.133
Otros resultados		(159.534)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(5.084.892)	(1.425.606)
Ingresos financieros	Nota 16.7	35.030.362	10.055.188
Gastos financieros	Nota 16.7	(4.308.554)	(9.901.050)
Variación del valor razonable en Instrumentos financieros		-	(244.686)
Deterioro y resultado por enajenaciones de Instrumentos financieros		-	(70.969)
RESULTADO FINANCIERO		30.723.808	(161.517)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		25.638.916	(1.587.123)
Impuestos sobre beneficios	Nota 15.4	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		25.638.916	(1.587.123)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		25.638.916	(1.587.123)
RESULTADO ATRIBUIBLE A TENEDORES DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD DOMINANTE		25.638.916	(1.587.123)
BENEFICIO/(PÉRDIDA POR ACCIÓN) (en euros):		25.638.916	(1.587.123)
De operaciones continuadas-			
Básico		5,77	(0,36)
Diluido		5,77	(0,36)

(*) Conforme a lo re-expresado en la Nota 3.8 de la memoria consolidada adjunta

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2014

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2014

(Euros)

	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	25.638.916	(1.587.123)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
- Por cobertura de flujos de efectivo	-	(244.686)
- Efecto impositivo	-	73.406
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	(171.280)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	25.638.916	(1.758.403)

(*) Conforme a lo re-expresado en la Nota 3.8 de la memoria consolidada adjunta

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio 2014

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2014

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en Sociedades Consolidadas	Acciones propias	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2013	13.384.853	12.596.570	(14.685.525)	(674.087)	(20.426)	(43.838.210)	(171.280)	(33.408.105)
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	927.199	171.280	1.098.479
Distribución de resultado del ejercicio anterior	-	-	(44.709.881)	871.671	-	43.838.210	-	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2013	13.384.853	12.596.570	(59.395.406)	197.584	(20.426)	927.199	-	(32.309.626)
Corrección de errores del ejercicio 2013 (Nota 3.8)	-	-	-	-	-	(2.514.322)	-	(2.514.322)
SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2014	13.384.853	12.596.570	(59.395.406)	197.584	(20.426)	(1.587.123)	-	(34.823.948)
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	25.638.916	-	25.638.916
Distribución de resultado del ejercicio anterior	-	-	927.199	-	-	(927.199)	-	-
Corrección de errores del ejercicio 2013 (Nota 3.8)	-	-	(2.004.190)	(510.132)	-	2.514.322	-	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2014	13.384.853	12.596.570	(60.472.397)	(312.548)	(20.426)	25.638.916	-	(9.185.032)

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2014

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2014

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(4.647.388)	(2.621.913)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		25.638.916	(1.587.123)
Corrección de errores 2013 (Nota 3.8)		-	2.514.322
Resultado del ejercicio ajustado antes de impuestos		25.638.916	927.199
Ajustes al resultado:			
- Correcciones valorativas por deterioro		-	70.969
- Variación de provisiones	Notas 11 y 13.1	(25.179.394)	(1.249.708)
- Ingresos financieros	Nota 16.7	(35.030.362)	(10.107.682)
- Gastos financieros	Nota 16.7	4.306.554	9.901.050
- Otros ingresos y gastos	Nota 16.1	(67.379.599)	(625.844)
Cambios en el capital corriente			
- Existencias	Nota 11	94.918.411	(389.316)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		129.250	650.944
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(593.111)	(1.799.525)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
- Pagos de intereses		(692.053)	-
- Otros cobros (pagos)	Nota 13.2	(766.000)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		2.188.512	(1.644.362)
Pagos por inversiones			
- Inmovilizado material	Nota 6	(341)	(551)
Pagos por Inversiones			
- Otros activos financieros corrientes	Nota 8.2	2.188.853	(1.843.811)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		2.736.196	5.580.000
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
- Emisión de obligaciones y otros valores negociables	Notas 8.3.b), 14.2 y 17.2	10.000.000	-
- Emisión de deudas con entidades de crédito	Notas 8.3.b) y 14.2	378.196	-
- Otras deudas		-	6.440.000
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 14.2	(7.640.000)	(860.000)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		279.320	1.313.725
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.185.081	871.356
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.464.401	2.185.081

(*) Conforme a lo re-expresado en la Nota 3.8 de la memoria consolidada adjunta

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2014

**AYCO GRUPO
INMOBILIARIO, S.A. Y
SOCIEDADES
DEPENDIENTES
(Grupo Ayco)**

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2014

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada del ejercicio 2014

1. Actividad de la empresa

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 Alcázar, 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.

Su domicilio actual se encuentra en Avenida Pío XII 57, Madrid.

Con fecha 27 de junio 2013 la Junta General de Accionistas modificó el objeto social de la Sociedad Dominante a efectos de su adecuación al artículo 2 de la Ley 1/2009, de 26 de octubre, sobre Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Su objeto social consiste, fundamentalmente, en:

1. La adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyéndose la actividad de promoción y rehabilitación de edificios.
2. La tenencia de participaciones en el capital social de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario o en el capital social de otras entidades residentes o no en el territorio español, que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
3. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
4. La realización de obras y construcciones públicas o privadas.
5. La urbanización de terrenos y parcelas.
6. La adquisición, tenencia, uso, disfrute, administración y enajenación de títulos valores.
7. La representación de empresas y sociedades y de sus marcas, productos y patentes.
8. Asesoramiento, gestión o colaboración en favor de personas físicas o jurídicas españolas o extranjeras, incluyendo específicamente la gestión de activos inmobiliarios y financieros procedentes de la reestructuración de entidades financieras.
9. La valoración por cuenta de terceros, de bienes y derechos

La Sociedad Dominante es cabecera de un Grupo de varias sociedades cuyas actividades son complementarias a las que lleva a cabo.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Ayco del ejercicio 2014, han sido formuladas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, 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.

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el mercado de corros en la Bolsa de Madrid, Barcelona y Bilbao.

2. Consolidación

La consolidación se ha realizado aplicando el método de integración global a todas las sociedades dependientes, que son aquellas en las que el Grupo ejerce o puede ejercer, directa o indirectamente, su control, entendido como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa para obtener beneficios económicos de sus actividades. Esta circunstancia se manifiesta, en general aunque no únicamente, por la titularidad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de la sociedad.

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 2014, 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 8.1.

El detalle de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2014 y 2013, es el siguiente:

Sociedad	Porcentaje de Participación	Método de Consolidación Aplicado
Altos de Briján S.A.U.	100	Integración global
Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L.U.	100	Integración global
Can Batliu, S.L.U.	100	Integración global

No se han producido variaciones en el perímetro de consolidación durante los ejercicios 2014 y 2013.

Una breve descripción de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2014 y 2013, es la que se indica a continuación:

Sociedad	Año de Constitución	Domicilio Social	Objeto Social
Altos de Briján, S.A.U.	21/10/1989	Avenida Pío XII 57, Madrid	Promoción inmobiliaria
Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L.	14/10/2004	Avenida Pío XII 57, Madrid	Promoción inmobiliaria
Can Batliu, S.L.U.	22/12/2005	Avenida Pío XII 57, Madrid	Promoción inmobiliaria

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

3.1 Marco normativo aplicable e imagen Fiel

Estas cuentas anuales consolidadas se han formulado por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aportadas por el Instituto de contabilidad y auditoría de cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El resto de la normativa contable que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales consolidadas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2014, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Ayco, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 10 de marzo de 2015.

Por su parte, las cuentas anuales consolidadas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2013 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 3 de junio de 2014.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2014 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2014 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

3.2 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 han sido elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002, en virtud de los cuales todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deben presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2005 de acuerdo con las NIIF que hubieran sido convalidadas por la Unión Europea. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre de 2003, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo se presentan en la Nota 5.

Entrada en vigor de nuevas normas contables

(1) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que comenzó el 1 de enero de 2014:

Durante el ejercicio 2014 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2014, ya adoptadas por la Unión Europea, que en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 10 Estados financieros consolidados (Publicada en mayo del 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación de NIC 27	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 11 Acuerdos conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación de NIC 31.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIIF 12 Desgloses sobre participaciones en otras entidades (publicada en mayo de 2011)	Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de julio de 2014 (1)
NIC 27 (Revisada) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separadas de una entidad”	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIC 28 (Revisada) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11 Acuerdos conjuntos	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
Reglas de transición: Modificación a NIIF 10, 11 y 12 (publicadas en junio de 2012)	Clarificación de las reglas de transición de estas normas	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1).
Sociedades de Inversión: Modificación a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 (publicada en octubre de 2012)	Excepción en la consolidación para sociedades dominantes que cumplen la definición de sociedad de inversión	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificación de NIC 32 Instrumentos financieros: Presentación – Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011)	Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificaciones a NIC 36-Desgloses sobre el importe recuperable de activos no financieros (publicada en mayo de 2013)	Clarifica cuando son necesarios determinados desgloses y amplía los requeridos cuando el valor recuperable está basado en el valor razonable menos coste de ventas	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificaciones a NIC39- Novación de derivados y la continuación de la contabilidad de coberturas (publicada en junio de 2013)	Las modificaciones determinan, en qué casos y con qué criterios, la novación de un derivado no hace necesaria la interrupción de la contabilidad de coberturas	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
(1) La Unión Europea retrasó la fecha de aplicación obligatoria en un año. La fecha de aplicación original del IASB fue el 1 de enero de 2013.		

(2) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2014 (aplicables de 2015 en adelante):

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
IFRIC 21 Gravámenes (publicada en mayo de 2013)	Interpretación sobre cuando reconocer un pasivo por tasas o gravámenes que son condicionales a la participación de la entidad en una actividad en una fecha especificada	17 de junio de 2014 (1)

Nuevas normas, modificaciones e Interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea en la fecha de publicación de este documento (2)		
Nuevas normas		
NIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y valoración (publicada en noviembre de 2009 y en octubre de 2010) y modificación posterior de NIF 9 y NIF 7 sobre fecha efectiva y desglose de transición (publicada en diciembre de 2011) y contabilidad de coberturas y otras modificaciones (publicada en noviembre de 2013).	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros, bajas en cuentas y contabilidad de coberturas de NIC 39.	Sin definir
NIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014)	Nueva norma de reconocimiento de Ingresos (Sustituye a la NIC 11, NIC 18, IFRIC 13, IFRIC 15, IFRIC 18 y SIC-31)	1 de enero de 2017
Modificaciones y/o Interpretaciones		
Modificación de NIC 19 – Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013)	La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo periodo en que se pagan si se cumplen ciertos requisitos	1 de julio de 2014
Mejoras a las NIF Ciclo 2010 – 2012 y Ciclo 2011 – 2013 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas	1 de julio de 2014
Modificación de la NIC 16 y NIC 38 – Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014)	Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del Inmovilizado material e Intangible.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIF 11 – Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014)	Especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación Conjunta cuya actividad constituye un negocio	1 de enero de 2016
<p>(1) La Unión Europea ha endosado el IFRIC 21 (Boletín UE 14 de junio de 2014), modificando la fecha de entrada en vigor original establecida por el IASB (1 de enero de 2014) por el 17 de junio de 2014.</p> <p>(2) Es recomendable actualizar el estado de aprobación por la Unión Europea a través de la página web del EFRAG.</p>		

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de estas normas podría tener en los estados financieros una vez entren en vigor. La evaluación preliminar del Grupo es que los impactos de la aplicación de estas normas no serán significativos.

3.3 Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.

Los datos expresados en estas cuentas anuales, salvo que se indique lo contrario, se expresan en euros.

3.4 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014, se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas ratificadas posteriormente por sus Administradores para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales e intangibles (véanse Notas 5.1 y 5.2).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 5.3 y 5.5).
- El valor razonable de determinados activos no cotizados, en particular los activos inmobiliarios (véase Nota 5.6).
- La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 8.3).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 5.9).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2014, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

3.5 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado estas cuentas anuales consolidadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales consolidadas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

3.6 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2014 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2013 reexpresada (véase Nota 3.8).

3.7 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado del resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria consolidada.

3.8 Corrección de errores

Las cifras del balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado del resultado global consolidado el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2013, incluidos a efectos comparativos junto con la del ejercicio 2014, difieren de las formuladas por los Administradores, al haberse corregido, tal y como se detalla a continuación, los siguientes aspectos:

- En el ejercicio 2013, la Sociedad Dominante y una entidad financiera suscribieron un acuerdo en relación con la promoción inmobiliaria Vicario IV situada en Málaga, en virtud del cual, la Sociedad Dominante dio de baja al cierre del citado ejercicio, la totalidad de las existencias inmobiliarias correspondientes a la citada promoción así como el pasivo hipotecario asociado, si bien, no se cumplía, para determinadas viviendas de la promoción indicada, la condición de transferencia de riesgos y beneficios significativos asociados a su propiedad. El resultado registrado por el Grupo en el ejercicio 2013 ascendió a 49.080 euros y los activos (netos de provisión por deterioro) y pasivos dados de baja a 1.996.223 y 2.045.303 euros, respectivamente.
- Por otro lado, el valor neto realizable de los activos inmobiliarios del Grupo al 31 de diciembre de 2013 fueron estimados, por parte de los Administradores de la Sociedad, basándose en las tasaciones efectuadas por un experto independiente en fecha 25 de marzo de 2013. Con posterioridad a la formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013, se solicitó al experto independiente Altea Servicios Inmobiliarios, S.L. la actualización de los estudios de valoración, identificándose un deterioro de valor adicional por importe de 2.465.242 euros.

En resumen, el impacto de la corrección de los errores descritos anteriormente sobre el balance de situación consolidado y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2013 es el siguiente:

	Euros		
	Venta Vicario	Deterioro Activos Inmobiliarios	Total
Efecto en el balance de situación consolidado:			
En activo:			
Inmuebles terminados (Nota 11)	2.200.235	-	2.200.235
Deterioros (Nota 11)	(204.012)	(2.465.242)	(2.669.254)
En pasivo:			
Deudas con entidades de crédito (Nota 14.2)	(2.045.303)	-	(2.045.303)
Total efecto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada reexpresada	(49.080)	(2.465.242)	(2.514.322)

El impacto recogido en el cuadro anterior en el beneficio por acción es el siguiente:

	Euros
Beneficio por acción incluido en cuentas anuales 2013	0,21
Pérdidas por acción en estados financieros reexpresados 2013	(0,36)

La corrección del resultado del ejercicio 2013 se ha incluido los epígrafes "Reservas de la Sociedad Dominante" y "Reservas en Sociedades Consolidadas" del ejercicio 2014 por importe de 2.004.190 euros y 510.132 euros, respectivamente.

3.9 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2014, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2013.

3.10 Fondo de maniobra negativo y desequilibrio patrimonial en la Sociedad Dominante

Desde mediados de 2007 la disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional deterioró significativamente la situación del mercado inmobiliario y afectó a las valoraciones de los activos inmobiliarios, impactando negativamente a la actividad del Grupo y provocando que haya incurrido en pérdidas acumuladas en los últimos ejercicios.

Al 31 de diciembre de 2014, el Grupo tiene un fondo de maniobra negativo de 9.226.213 y, adicionalmente, el patrimonio neto de la Sociedad Dominante es negativo por importe de 9.793.621 euros. De acuerdo con el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad de capital deberá disolverse por pérdidas que dejen reducido su patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente. Al 31 de diciembre de 2014, el patrimonio neto de la Sociedad Dominante a efectos mercantiles, una vez considerados los préstamos participativos descritos en la Nota 14.2, asciende a 206.379 euros, importe que se mantiene por debajo del 50% del capital social y que implica que la Sociedad Dominante continúa en causa de disolución.

En este contexto, los Administradores de la Sociedad Dominante están evaluando distintas alternativas que permitan subsanar el mencionado desequilibrio patrimonial (entre las que se incluye la posible capitalización de los préstamos participativos así como una posterior reducción de capital en el importe necesario para cumplir con el requisito mínimo de patrimonio neto), estimando que se llevarán a cabo dentro de los plazos establecidos en la legislación vigente. Por estos motivos, los Administradores de la Sociedad Dominante han elaborado las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014 adjuntas, bajo el principio de empresa en funcionamiento.

4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la de aplicar los beneficios del ejercicio por importe de 24.717.779 euros a compensar resultados negativos de ejercicios anteriores.

5. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014 han sido las siguientes:

5.1 Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

Aplicaciones informáticas

El Grupo registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un período de 4 años.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 existen en el Grupo aplicaciones informáticas totalmente amortizadas que continúan en uso por valor de 20.862 euros.

5.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 5.3.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

Durante los ejercicios 2014 y 2013 el Grupo no ha incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado material.

El Grupo amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

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

5.3 Deterioro de valor de activos intangibles y materiales

Al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor, el Grupo procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

5.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Cuando el Grupo actúa como arrendatario los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

5.5 Instrumentos financieros

5.5.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Inversiones en asociadas.
- c) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que el Grupo manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio el Grupo realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

El Grupo evalúa esta existencia de evidencia objetiva de deterioro, en el caso de los préstamos y cuentas por cobrar, considerando las dificultades financieras del deudor así como los incumplimientos de cláusulas contractuales, si bien tiene en consideración otros aspectos tales como el retraso en los pagos, entre otros.

El Grupo da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, el Grupo no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

El Grupo no ha descontado efectos sin recurso durante los ejercicios 2014 y 2013.

5.5.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

5.5.3 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio del Grupo, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por el Grupo se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad Dominante durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la Sociedad Dominante mantiene 1.240 acciones propias valoradas por un importe de 20.426 euros. Durante los ejercicios 2014 y 2013 la Sociedad Dominante no ha realizado transacciones con acciones propias (véase Nota 12.4).

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la cifra total de acciones de la Sociedad Dominante en el balance de situación consolidado representaba el 0,028% del total de acciones de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

5.6 Existencias

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los activos que el Grupo:

- a. Mantiene para su venta en el curso ordinario de su negocio,
- b. Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o
- c. Prevé consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los "Terrenos y Solares" se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante los seis meses previos al comienzo de ejecución de las obras de construcción, o a su valor de mercado, si éste fuera menor.

En las "Promociones en curso" e "Inmuebles terminados" se incluyen los costes incurridos hasta el cierre del ejercicio, en la construcción de las promociones inmobiliarias. En estos costes se incluyen básicamente: la urbanización, el proyecto, las licencias, la construcción y los gastos financieros específicos correspondientes al período de construcción, así como el coste de los terrenos.

Para aquellas existencias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, el coste incluye los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la fabricación o construcción. Durante los ejercicios 2014 y 2013 no se han activado intereses financieros en las construcciones, puesto que las obras del Grupo se han mantenido paralizadas durante la práctica totalidad del ejercicio.

El valor en libros de las existencias de la Sociedad se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación. En este sentido, la Sociedad realizó con fecha 31 de diciembre de 2014 una valoración de su cartera inmobiliaria a través de Alteba Servicios Inmobiliarios. Dicha valoración se realizó conforme a la metodología valorativa establecida en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles y supuso el registro de provisiones por deterioro de valor de existencias inmobiliarias por importe de 1.611.200 euros en el ejercicio 2014. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen deterioros adicionales al 31 de diciembre de 2014.

5.7 Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que el Grupo satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuesto diferido sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que el Grupo vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Asimismo, a nivel consolidado se consideran también las diferencias que puedan existir entre el valor consolidado de una participada y su base fiscal. En general estas diferencias surgen de los resultados acumulados generados desde la fecha de adquisición de la participada, de deducciones fiscales asociadas a la inversión y de la diferencia de conversión, en el caso de las participadas con moneda funcional distinta del euro. Se reconocen los activos y pasivos por impuesto diferido originados por estas diferencias salvo que, en el caso de diferencias imponibles, la inversora pueda controlar el momento de reversión de la diferencia y en el caso de las diferencias deducibles, si se espera que dicha diferencia revierta en un futuro previsible y sea probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras en cuantía suficiente.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto consolidado.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuesto diferido registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuesto diferido no registrados en el balance de situación consolidado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

5.8 Ingresos y gastos

Los 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. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha del balance consolidado, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, el Grupo sigue el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida.

El Grupo sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo cuando se transmiten los riesgos y beneficios de la propiedad del mismo, lo cual habitualmente sucede cuando se firma la escritura de compraventa.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y, los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, 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.

5.9 Provisiones y contingencias

Los Administradores del Grupo en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un

gasto financiero conforme se va devengando.

5.10 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las presentes cuentas anuales consolidadas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que al 31 de diciembre de 2014 no están previstas situaciones de esta naturaleza.

5.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

5.12 Transacciones con vinculadas

Las sociedades del Grupo realizan todas sus operaciones a valores de mercado. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5.13 Partidas corrientes y no corrientes

El Grupo presenta los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

	Euros	
	2014	2013
Existencias	3.292.839	74.034.184
Total activos corrientes	3.292.839	74.034.184
Deudas con entidades de crédito	-	-
Otros pasivos financieros	-	41.790.616
Total pasivos corrientes	-	41.790.616

5.14 Estado de flujos de efectivo

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

- **Flujos de efectivo:** entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- **Actividades de explotación:** son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Grupo, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- **Actividades de inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- **Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

5.15 Resultado por acción

Resultado básico por acción

El resultado básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	2014	2013 (*)
Beneficio/(Pérdida) atribuible del ejercicio (en euros)	25.638.916	(1.587.123)
Número medio ponderado de acciones en circulación (número de acciones)	4.445.555	4.445.555
Beneficio/(Pérdida) básica por acción (euros)	5,77	(0,36)

(*) Conforme a lo re-expresado en la Nota 3.8 de la memoria consolidada

Resultado diluido por acción

Para proceder al cálculo del resultado diluido por acción, tanto el importe del resultado atribuible a los accionistas ordinarios, como el promedio ponderado de las acciones en circulación, neto de las acciones propias, deben ser ajustados por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales (opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible).

Al 31 de diciembre de 2014 y del 2013, el resultado diluido por acción coincide con el resultado básico por acción al no tener el Grupo instrumentos con efecto dilutivo.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado durante el ejercicio 2014, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, es el siguiente (en euros):

	Euros					
	31/12/2012	Altas	Bajas	31/12/2013	Altas	31/12/2014
Coste:						
Construcciones	47.621	-	-	47.621	-	47.621
Instalaciones técnicas y maquinaria	2.001	-	-	2.001	-	2.001
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	119.420	-	(990)	118.430	-	118.430
Equipos proceso de información	130.528	551	-	131.079	341	131.420
Elementos de transporte	15.565	-	-	15.565	-	15.565
Otro inmovilizado material	394	-	-	394	-	394
Total Coste	315.529	551	(990)	315.090	341	315.431
Amortización Acumulada:						
Construcciones	(22.490)	-	-	(22.490)	-	(22.490)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(2.001)	-	-	(2.001)	-	(2.001)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(118.430)	-	-	(118.430)	-	(118.430)
Equipos proceso de información	(129.271)	-	-	(129.271)	-	(129.271)
Elementos de transporte	(15.565)	-	-	(15.565)	-	(15.565)
Total Amortización Acumulada	(287.757)	-	-	(287.757)	-	(287.757)
Neto	27.772	551	(990)	27.333	341	27.674

Al cierre del ejercicio 2014 el Grupo tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle (datos en euros):

	Euros	
	31/12/2014	31/12/2013
Construcciones	22.490	22.490
Maquinaria	2.001	2.001
Otras instalaciones	99.600	99.600
Mobiliario	18.830	18.830
Equipos proceso de información	127.930	127.930
Elementos de transporte	15.565	15.565
	286.416	286.416

La Sociedad Dominante mantiene en garantía del aplazamiento de un pago del IVA la oficina que mantiene en San Pedro de Alcántara con valor neto contable de 25.131 euros al 31 de diciembre de 2014 (véase Nota 15).

No se han identificado deterioros sobre los activos materiales al cierre de los ejercicios 2014 y 2013.

Durante los ejercicios 2014 y 2013 no se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material del Grupo.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 no existen compromisos en firme de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales. Asimismo no existen activos materiales fuera del territorio nacional.

La política de la Sociedad Dominante es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que la cobertura existente es adecuada.

7. Arrendamientos

Arrendamiento operativo

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2014 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 29.815 euros (10.834 euros en el ejercicio 2013).

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad Dominante tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Euros	
	Valor Nominal	
	2014	2013
Menos de un año	17.400	17.400
Entre uno y cinco años	52.200	69.600
Total	69.600	87.000

Al 31 de diciembre de 2014, el contrato de arrendamiento operativo más significativo que tiene la Sociedad se corresponde con el arrendamiento de sus oficinas situadas en la avenida de Pío XII nº 57 de Madrid, que fue firmado con fecha 10 de diciembre de 2013, entrando en vigor a partir del 1 de enero de 2014 y por 5 años.

8. Inversiones financieras (largo y corto plazo)

8.1 Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al cierre del ejercicio 2014 es el siguiente (en euros):

Categorías	Clases	Instrumentos Financieros a Largo Plazo					
		Instrumentos de Patrimonio		Créditos, Derivados y Otros		Total	
		2014	2013	2014	2013	2014	2013
Inversiones en Empresas Asociadas		3.116	3.116	-	-	3.116	3.116
Préstamos y partidas a cobrar		-	-	3.861	3.861	3.861	3.861
Total		3.116	3.116	3.861	3.861	6.977	6.977

Instrumentos de Patrimonio

La información más significativa relacionada con las inversiones en instrumentos de patrimonio no consolidadas en las que el Grupo mantiene un porcentaje igual o superior al 5% es la siguiente:

Ejercicio 2014

Denominación	Actividad	% Particip.	Euros								
			Directa	Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros			
								Coste	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Desembolso Pendiente
R. Cala Millor, S.A.	En liquidación	47	43.243	-	-	43.243	28.248	-	(7.330)	(21.186)	
Royalquivr S.A.	En liquidación	100	156.263	-	(2.308)	153.955	96.313	-	(96.313)	-	
Cofeba-AC J. Mat/H- Cupido	Sin actividad	100	1	-	-	1	4.431	-	(4.429)	-	
Royaltur España	En liquidación	55	144.243	-	(690.515)	(546.272)	3.005.061	-	(3.005.061)	-	
Residencia Senior CanPicafort, S.L.	Sin actividad	100	3.005	-	-	3.005	3.382	-	-	-	
El Encinar del Guadairo, S.A.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	3.002.919	-	(3.002.209)	710	3.512.601	-	(3.512.601)	-	
Total			3.349.674	-	(3.695.032)	(345.358)	6.650.036	-	(6.625.734)	(21.186)	

Ejercicio 2013

Denominación	Actividad	% Particip.	Euros								
			Directa	Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros			
								Coste	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Desembolso Pendiente
R. Cala Millor, S.A.	En liquidación	47	43.243	-	-	43.243	28.248	-	(7.330)	(21.186)	
Royalquivr S.A.	En liquidación	100	156.263	-	(2.308)	153.955	96.313	-	(96.312)	-	
Cofeba-AC J. Mat/H- Cupido	Sin actividad	100	1	-	-	1	4.431	-	(4.430)	-	
Royaltur España	En liquidación	55	144.243	-	(690.515)	(546.272)	3.005.061	-	(3.005.061)	-	
Residencia Senior CanPicafort, S.L.	Sin actividad	100	3.005	-	-	3.005	3.382	-	-	-	
El Encinar del Guadairo, S.A.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	3.002.919	-	(3.002.209)	710	3.512.601	-	(3.512.601)	-	
Total			3.349.674	-	(3.695.032)	(345.358)	6.650.036	-	(6.625.734)	(21.186)	

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 existen desembolsos pendientes sobre participadas en importe de 21.186 euros que se encuentran minorando el valor de la participación.

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en Bolsa.

En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante no existen riesgos adicionales al coste de la inversión ligados a las sociedades participadas en liquidación o sin actividad.

Créditos derivados y Otros

El Grupo incluye en la presente cuenta 3.861 euros en relación a fianzas entregadas en el curso normal de sus operaciones.

8.2 Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" al cierre del ejercicio 2014 es el siguiente, en euros:

Categorías	Clases	Instrumentos Financieros a Corto Plazo					
		Valores Representativos de Deuda		Créditos, Derivados y Otros		Total	
		2014	2013	2014	2013	2014	2013
Inversiones financieras a corto plazo		101.000	101.000	-	-	101.000	101.000
Préstamos y partidas a cobrar		-	-	46.257	2.348.092	46.257	2.348.092
Total		101.000	101.000	46.257	2.348.092	147.257	2.449.092

Valores representativos de deuda –

En este epígrafe del balance consolidado al 31 de diciembre de 2014 y 2013 adjunto se incluyen depósitos a tipo fijo con una rentabilidad de mercado que garantizan avales prestados por la entidad financiera Caja España (Véase Nota 18).

Créditos derivados y otros –

Al cierre del ejercicio 2014, el detalle de los créditos pendientes de cobro por parte del Grupo es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2014	31/12/2013
Créditos por operaciones comerciales		
Deudores terceros	42.717	108.385
Total créditos por operaciones comerciales	42.717	108.385
Créditos por operaciones no comerciales		
A empresas vinculadas (Nota 17.1)	-	47.314
Fianzas y depósitos	3.540	2.192.393
Total créditos por operaciones no comerciales	3.540	2.239.707
Total	46.257	2.348.092

Al 31 de diciembre de 2013, la rúbrica "Fianzas y depósitos" del cuadro anterior recogía, fundamentalmente, cuentas corrientes con Banco Mare Nostrum, accionista de la Sociedad Dominante, por importe de 2.188.639 euros que se encontraban pignoradas y de las que la Sociedad matriz no podía disponer. Como consecuencia del acuerdo alcanzado con los acreedores financieros en 2014, se pactó destinar dicho importe a la amortización anticipada de la deuda del Grupo derivada de las financiaciones no garantizadas (Nota 14).

En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, el valor razonable de los créditos concedidos y cuentas por cobrar registradas no difiere significativamente de su coste contable.

8.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está coordinada por su Dirección, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito y liquidez fundamentalmente. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan al Grupo:

a) Riesgo de crédito:

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

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

Como norma general, el Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería o contratación de derivados se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

b) Riesgo de liquidez:

El Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 2.464.401 euros (2.185.081 euros al 31 de diciembre de 2013). El endeudamiento financiero a corto plazo asciende a 10.378.196 euros al 31 de diciembre de 2014, que se corresponde con dos préstamos participativos con Banco Mare Nostrum por importe global de 10.000.000 euros y una cuenta pignorada con SAREB por 378.196 euros (Nota 14.2).

El 23 de diciembre de 2014, el Grupo y la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) firmaron un Acuerdo que ha permitido al Grupo la cancelación de la totalidad de la deuda financiera contraída con dicho acreedor (véase Nota 14.2). Este acuerdo se ha articulado a través de la entrega de una serie de activos hipotecados (véase Nota 11) junto con el pago en efectivo, a fecha de formalización del acuerdo, de 5.000.000 de euros. El acuerdo contempla también la pignoración de un depósito a favor de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) por importe de 378.196 euros, el cual se encuentra pendiente de cancelar a 31 de diciembre de 2014 (véase Nota 14.2).

Los términos del acuerdo contemplan como condición para su efectividad, la inscripción en el Registro de la Propiedad de las escrituras de cancelación de hipoteca de los activos de El Puig e Inca. Asimismo, se incluye como condición del acuerdo la solicitud de la inscripción en los Registros de la Propiedad de las escrituras de compraventa de los activos cedidos. Estas condiciones se cumplen al 31 de diciembre de 2014.

De acuerdo con lo anterior, al 31 de diciembre de 2014 el fondo de maniobra negativo del Grupo por importe de 9.226.213 euros se origina principalmente, por los préstamos participativos por importe de 10.000.000 de euros concedidos por uno de los accionistas de la Sociedad. Tal y como se indica en la Nota 3.10 los Administradores del Grupo están evaluando distintas alternativas para lograr el equilibrio patrimonial y financiero del Grupo, entre las que se incluye la posible capitalización de dichos préstamos participativos.

c) Riesgo de tipo de interés:

La Sociedad está expuesta, en relación con sus activos y pasivos financieros, a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto adverso en sus resultados y flujos de caja.

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.

Los tipos de interés de referencia de la deuda contratada por la Sociedad son, fundamentalmente, el Euribor, a los que se añade un diferencial.

d) Riesgo de tipo de cambio:

El Grupo no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la práctica totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros.

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la Sociedad y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2014 no existen restricciones sobre el uso de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad, a excepción de la cuenta pignorada con SAREB por 378.196 euros citada anteriormente (2.178.035 euros al 31 de diciembre de 2013).

10. Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Sociedad no tiene instrumentos financieros derivados.

11. Existencias

El detalle de las existencias a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

Ejercicio 2014

Descripción	Euros			31.12.2014
	01.01.2014 (*)	Altas	Bajas	
Terrenos y Solares	62.539.052	-	(56.534.321)	6.004.731
Promociones en Curso	35.835.784	-	(35.794.478)	41.306
Inmuebles Terminados	2.252.666	-	(2.200.235)	52.431
Deterioros	(26.982.635)	(3.108.206)	27.285.212	(2.805.629)
Anticipo de proveedores	389.317	-	(389.317)	-
Total	74.034.184	(3.108.206)	(67.633.139)	3.292.839

(*) Conforme a lo re-expresado en la Nota 3.8 de la memoria consolidada

Ejercicio 2013

	Euros						
	31.12.2012	Altas	Bajas	Aplicaciones	31.12.2013	Corrección de errores (Nota 3.8)	01.01.2014 (*)
Terrenos y Solares	136.389.858	-	(73.850.806)	-	62.539.052	-	62.539.052
Promociones en Curso	38.848.217	76.226	(3.088.659)	-	35.835.784	-	35.835.784
Inmuebles Terminados	4.914.715	-	(4.862.284)	-	52.431	2.200.235	2.252.666
Deterioros	(56.518.502)	-	-	32.205.122	(24.313.380)	(2.669.254)	(26.982.634)
Anticipo de proveedores	-	389.316	-	-	389.316	-	389.316
Total	123.634.288	465.542	(81.801.749)	32.205.122	74.503.203	(469.019)	74.034.184

(*) Conforme a lo re-expresado en la Nota 3.8 de la memoria consolidada

La tipología de las existencias incluidas en el apartado "Inmuebles terminados" del Grupo al 31 de diciembre de 2014 se corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

Durante los ejercicios 2014 y 2013 el Grupo no ha capitalizado gastos financieros como mayor valor de las existencias.

Durante el ejercicio 2014 han tenido lugar las siguientes transacciones relativas a las existencias inmobiliarias:

Retiros –

- En el primer semestre del ejercicio 2014 se ha hecho efectiva la venta de 8 viviendas a partir del acuerdo alcanzado en 2013 entre la Sociedad Dominante y una entidad financiera relativas a la promoción Vicario IV y que mantenía el Grupo en su balance consolidado al 31 de diciembre de 2013. El importe total de las ventas ha ascendido a 2.132.000 euros. Como resultado de las mencionadas ventas se ha procedido a dar de baja la deuda hipotecaria asociada a las mismas por importe de 2.045.303 (véase Nota 14.2) euros y se han dado de baja existencias por importe de 2.200.235 euros y su deterioro asociado por importe de 204.012 euros.
- El 18 diciembre de 2014, el Grupo, la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) y Atalaya Velázquez, S.L. otorgaron una escritura pública de compraventa y cancelación de hipoteca del Edificio Velázquez, ascendiendo el precio de la venta a 13.648.180 euros tras lo que el Grupo ha procedido a dar de baja las existencias asociadas por importe de 16.142.957 euros junto con el deterioro afecto a las mismas por importe de 2.494.777 euros (de dicho importe se ha dotado en 2014 un importe adicional de 1.497.006 euros, para ajustar el valor de las existencias al precio de venta). Los fondos derivados de la operación de compraventa del edificio fueron íntegramente destinados a la amortización de la deuda hipotecaria asociada, cancelándose en dicho acto el préstamo hipotecario por importe de 13.327.560 euros, unas pólizas de crédito por importe de 140.746 euros junto con los intereses ordinarios e intereses de demora asociados a los mismos por importe 179.874 euros (véase Nota 14.2).
- El 23 diciembre de 2014, el Grupo firmó con SAREB un acuerdo de cancelación de deuda en virtud del cual se formalizó la compraventa de determinados activos inmobiliarios y la cancelación íntegra de la deuda que el Grupo mantenía con dicha entidad (véase Nota 14). Esta transacción ha supuesto la baja de la mayor parte de las existencias que poseía el Grupo durante el ejercicio 2014, de acuerdo con el siguiente detalle:

Nombre	Euros				
	Terrenos y Solares	Promociones en curso	Deterioro Terrenos y Solares	Deterioro Promociones en curso	Total (Nota 14.2)
Ben's D'Avall (Palma Mallorca)	1.869.733	159.819	(1.553.239)	-	476.313
La Manga (Málaga)	29.089	-	-	-	29.089
Los Rando (Málaga)	39.940	-	-	-	39.940
El Puig (Valencia)	6.796.582	65.397	(3.581.103)	-	3.280.876
Dalena Golf (Estepona) Fase 1	12.129.016	17.661.641	-	(9.476.598)	20.314.059
Dalena Golf (Estepona) Fase 2	9.703.213	1.123.489	-	(2.064.451)	8.762.251
Dalena Golf (Estepona) Fase 3	6.468.808	455.435	-	(1.472.177)	5.452.066
Dalena Golf (Estepona) Fase 4	13.479.098	185.740	(3.981.237)	-	9.683.601
Dalena Comercial	447.614	-	-	(277.616)	169.998
Terrenos Inca Palma de Mallorca	5.571.228	-	(2.180.002)	-	3.391.226
Total	56.534.321	19.651.521	(11.295.581)	(13.290.842)	51.599.419

Como resultado de la entrega de los anteriores activos y la cancelación de la deuda asociada, se ha puesto de manifiesto un resultado positivo por importe de 34.363.014 euros que se encuentra registrado en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2014 adjunta (véase nota 16.7).

Deterioros-

El valor razonable de los terrenos, solares y promociones en curso del Grupo al 31 de diciembre de 2014, se estima en función de las valoraciones realizadas con fecha 31 de diciembre de 2014 por Alteba Servicios Inmobiliarios, expertos independientes no vinculados al Grupo. En este sentido, el Grupo realizó con fecha 31 de diciembre de 2014 una valoración de su cartera inmobiliaria a través de Alteba Servicios Inmobiliarios. Dicha valoración se realizó conforme a la metodología valorativa establecida en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles y supuso el registro de provisiones por deterioro de valor de existencias inmobiliarias por importe de 1.611.200 euros en el ejercicio 2014. Adicionalmente y, previo a su venta, el Grupo registró un deterioro de valor del Edificio Velázquez por importe de 1.497.006 euros para adecuar su valor razonable al precio de venta. Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen deterioros adicionales al 31 de diciembre de 2014.

No existen hipotecas asociadas a las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2014 (véase Nota 14), siendo el valor de las hipotecas asociadas a las exigencias al 31 de diciembre de 2013 por un importe de 74.259.697 euros.

El detalle por localización geográfica de las existencias que posee la Sociedad es el siguiente:

Ejercicio 2014

Nombre	Euros			
	Terrenos y Solares	Promociones en curso	Inmuebles Terminados	Total Bruto
La Suiza (Madrid)	17.842	-	-	17.842
La Línea de la Concepción (Cádiz)	5.452.002	2.496	-	5.454.498
Vicario I fase (Málaga)	-	-	52.431	52.431
Vicario V Fase (Málaga)	534.887	38.810	-	573.697
Total	6.004.731	41.306	52.431	6.098.468

Nombre	Euros			
	Terrenos y Solares	Promociones en curso	Inmuebles Terminados (*)	Total Bruto (*)
Ben's D'Aval (Palma Mallorca)	1.869.733	159.819	-	2.029.552
La Manga (Málaga)	29.089	-	-	29.089
Los Randos (Málaga)	39.940	-	-	39.940
La Suiza (Madrid)	17.842	-	-	17.842
La Línea de la Concepción (Cádiz)	5.452.002	2.496	-	5.454.498
Vicario 1 fase (Málaga)	-	-	52.431	52.431
Vicario 3ª y 4ª Fase (Málaga)	-	-	2.200.235	2.200.235
Vicario V Fase (Málaga)	534.887	38.810	-	573.697
El Puig (Valencia)	6.796.582	65.397	-	6.861.979
Dalena Golf (Estepona) Fase 1	12.129.016	17.661.641	-	29.790.657
Dalena Golf (Estepona) Fase 2	9.703.213	1.123.489	-	10.826.702
Dalena Golf (Estepona) Fase 3	6.468.808	455.435	-	6.924.243
Dalena Golf (Estepona) Fase 4	13.479.098	185.740	-	13.664.838
Dalena Comercial	447.614	-	-	447.614
Terrenos Inca Palma de Mallorca	5.571.228	-	-	5.571.228
Edificio Velázquez	-	16.142.957	-	16.142.957
	62.539.052	35.835.784	2.252.666	100.627.502

(*) Conforme a lo re-expresado en la Nota 3.8 de la memoria consolidada.

Otra información

Existencias en La Línea de la Concepción

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Sociedad Dominante aportó en garantía para el aplazamiento de un pago del IVA el suelo urbano destinado a uso hotelero que mantiene en La Línea de la Concepción cuyo valor bruto asciende a 5.454.498 euros (véase Nota 15).

12. Patrimonio neto consolidado y fondos propios

12.1 Capital Social

Al cierre del ejercicio 2014 y 2013 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 13.384.853 euros, representado por 4.446.795 acciones de 3,01 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

La composición del accionariado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2014 con un % de participación superior al 3 %, es la siguiente de acuerdo con la información publicada en la CNMV:

Accionista	Nº Participaciones	% Participación
Banco Mare Nostrum (BMN)	1.854.497	41,7
Grupo Onofre de Miguel, S.A.	1.333.773	30,0
Invergestión , Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A. (Grupo CEISS antes Caja España)	889.351	20
Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A.	168.857	3,8
Resto	200.052	4,5
Total	4.446.795	100

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

12.2 Prima de emisión

La Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital, y no establece restricción específica alguna en cuanto a su disponibilidad.

12.3 Reservas de la Sociedad Dominante

En este epígrafe se incluyen las siguientes reservas:

Concepto	Euros	
	31/12/2014	31/12/2013
Reserva legal	2.676.971	2.676.971
Otras Reservas	6.407.000	6.407.000
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(69.556.368)	(68.479.377)
Reservas de la Sociedad Dominante	(60.472.397)	(59.395.406)

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 esta reserva se encontraba completamente constituida en la Sociedad Dominante.

Otras Reservas

Estas reservas son completamente disponibles al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

12.4 Acciones propias

Al cierre del ejercicio 2014 y 2013 la Sociedad Dominante mantenía acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Coste Total de Adquisición (Euros)
Acciones propias	1.240	3,01	20.426

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, el Consejo de Administración no ha tomado una decisión sobre el destino final previsto para las acciones propias antes indicadas.

12.5 Situación patrimonial de la Sociedad Dominante

De acuerdo con el artículo 363.1.d) de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) la Sociedad de Capital deberá disolverse por pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso.

Por otro lado, el Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre estableció que durante un periodo de tiempo de dos años la disminución del patrimonio neto de una sociedad por pérdidas de deterioro derivadas del inmovilizado material, de las inversiones inmobiliarias y de las existencias, no se tendría en cuenta a efectos de los supuestos de reducciones de capital y de las causas obligatorias de disolución. Este periodo de vigencia de dos años ha sido ampliado de manera excepcional hasta el 31 de diciembre de 2014.

De este modo, el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos de la Ley de Sociedades de Capital, y considerando que pudieran prorrogarse los efectos de dicho Real Decreto Ley 10/2003 es el que se desglosa a continuación:

	Euros
Patrimonio Neto	(9.793.621)
<i>Menos pérdidas por deterioro que no computan por existencias</i>	<i>(2.805.629)</i>
<i>Préstamos participativos</i>	<i>(10.000.000)</i>
Patrimonio Neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital	3.012.008
Capital Social	13.384.853

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad Dominante se encuentra incurso en los supuestos contemplados en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital. Tal y como se indica en la Nota 3.10 los Administradores de la Sociedad Dominante están evaluando las distintas opciones que se propondrán a la Junta General de Accionistas para reequilibrar la situación patrimonial de la Sociedad y estiman que la Sociedad Dominante alcanzará el equilibrio patrimonial y financiero en los plazos establecidos en la legislación mercantil.

12.6 Gestión del capital

Los objetivos del Grupo en la gestión del capital son salvaguardar la capacidad de continuar como una empresa en funcionamiento, de modo que pueda seguir dando rendimientos a los accionistas además de mantener una estructura financiero-patrimonial óptima para reducir el coste del capital. Esta política permite compatibilizar la creación de valor para el accionista con el acceso a los mercados financieros a un coste competitivo para cubrir las necesidades tanto de refinanciación de deuda como de financiación del plan de inversiones no cubiertas por la generación de caja del negocio.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el ratio de apalancamiento era el siguiente:

	Miles de euros	
	2014	2013 (*)
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	-	2.640.000
Otros pasivos financieros a largo plazo	600	16.739.767
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	-	2.178.258
Otros pasivos financieros a corto plazo	10.378.196	86.869.617
Deuda bruta	10.378.796	108.427.642
Menos:		
Activos financieros no corrientes	6.977	6.977
Activos financieros corrientes	104.540	2.340.707
Tesorería y otros activos líquidos equivalentes	2.464.401	2.185.081
Activos financieros	2.575.918	4.532.765
Total deuda neta	7.802.878	103.894.877
Total patrimonio neto	(9.185.032)	(34.823.948)
Apalancamiento financiero	0,85	2,98

(*) Conforme a lo re-expresado en la Nota 3.8 de la memoria consolidada

13. Provisiones

13.1 Provisiones a largo plazo

El detalle de las provisiones a largo plazo del balance de situación consolidado al cierre del ejercicio 2014 y 2013, así como los principales movimientos registrados durante los ejercicios, son los siguientes:

Ejercicio 2014

Provisiones a Largo Plazo	Euros			
	Saldo Inicial	Altas	Aplicaciones	Saldo Final
Otras responsabilidades	60.444	-	(60.444)	-
Total a largo plazo	60.444	-	(60.444)	-

Ejercicio 2013

Provisiones a Largo Plazo	Euros			
	Saldo Inicial	Altas	Reversiones	Saldo Final
Otras responsabilidades	60.444	-	-	60.444
Total a largo plazo	60.444	-	-	60.444

La provisión para otras responsabilidades recogida en el pasivo no corriente del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2013 adjunto se correspondía con un importe pendiente de pago por AJD al haber reclamado la Sociedad Dominante para su cálculo la aplicación del valor de mercado y que ha sido pagado en el ejercicio 2014.

13.2 Provisiones a corto plazo

El detalle de las provisiones a corto plazo del balance de situación consolidado al cierre del ejercicio 2014 y 2013, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

Ejercicio 2014

Provisiones a Corto Plazo	Euros				
	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Reversiones	Saldo Final
Otras responsabilidades	1.155.425	1.320.388	(766.000)	(318.000)	1.391.813
Total a largo plazo	1.155.425	1.320.388	(766.000)	(318.000)	1.391.813

Ejercicio 2013

Provisiones a Corto Plazo	Euros				
	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Reversiones	Saldo Final
Otras responsabilidades	2.425.133	87.425	(12.000)	(1.345.133)	1.155.425
Total a largo plazo	2.425.133	87.425	(12.000)	(1.345.133)	1.155.425

La provisión a corto plazo existente al 31 de diciembre de 2013 correspondía principalmente a la provisión por importe de 1.068.000 euros por reclamaciones ante incumplimientos contractuales en cuanto a la entrega de determinados derechos de urbanización. En septiembre de 2014 se llegó a un acuerdo mediante el cual el Grupo pagó un importe de 750.000 euros, dando por finalizada las reclamaciones vigentes. En el ejercicio 2014 se han revertido provisiones por dicho motivo con cargo al epígrafe "Excesos de provisiones" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta por importe de 318.000 euros.

Adicionalmente, como resultado de las operaciones de venta de activos y cancelación de deuda descritas en la Nota 11, el Grupo ha provisionado con cargo al epígrafe "Otros gastos de explotación – Tributos" el importe (1.320.388 euros) de los tributos derivados de las plusvalías municipales que se encuentran pendientes de pago, con el siguiente desglose:

Solar la Dalena	746.662€,
Solar el Puig	10.719€,
Solar Villanueva de la Cañada	320.808€
Velázquez (Altos de Briján S.A)	236.200€
Inca (Can Batliu S.L.)	6.000€

14. Deudas (Largo y corto plazo)

14.1 Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al cierre del ejercicio 2014 es el siguiente, euros:

Categorías	Clases	Instrumentos Financieros a Largo Plazo					
		Deudas con Entidades de Crédito		Créditos y Otros		Total	
		2014	2013	2014	2013	2014	2013
Débitos y partidas a pagar		-	2.640.000	600	16.739.767	600	19.379.767
Total		-	2.640.000	600	16.739.767	600	19.379.767

Deudas con entidades de crédito a largo plazo –

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2014 se indica a continuación, en euros:

	Euros	
	31/12/2014	31/12/2013
Préstamos	-	2.640.000
	-	2.640.000

El préstamo a largo plazo del Grupo al 31 de diciembre de 2013 era como sigue:

Deuda	Euros	Tipo de garantía	Vencimiento	Cobertura tipo
BMN	2.640.000	Personal	01/06/2016	Préstamo personal- Promociones y Alojamientos Residenciales
	2.640.000			

Otros pasivos financieros –

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se indica a continuación, en euros:

	Euros	
	31/12/2014	31/12/2013
Préstamos	-	3.500.000
Créditos	-	12.900.000
Deudas por intereses	-	339.166
Otros pasivos financieros	600	601
	600	16.739.767

A 31 de diciembre de 2013 la Sociedad Dominante poseía un préstamo personal y una póliza de crédito a largo plazo por 3.500.000 euros y 12.900.000 euros respectivamente con vencimientos en junio y octubre de 2015. Ambos pasivos financieros fueron suscritos originalmente con el Banco Mare Nostrum, siendo en el ejercicio

2013 cedidos a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB).

Traspasos –

Con fecha 31 de julio de 2014 el Grupo y Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) formalizaron, con efectos desde el 4 de junio de 2014, la conversión parcial de las deudas atribuibles a la Sociedad en un préstamo participativo a efectos de contribuir a la recomposición del patrimonio neto de la Sociedad. Dicho préstamo participativo se canceló como parte del acuerdo descrito en la Nota 11.

El movimiento de la deuda a largo plazo en el ejercicio 2014 es el siguiente:

	Euros
Saldo a 01.01.2014	16.739.767
Liquidación intereses	(395.347)
Gastos financieros del ejercicio	203.198
Conversión participativo (Nota 14.2) (a)	(3.308.875)
Traspaso al corto plazo (Nota 14.2) (a)	(13.238.143)
Saldo a 31.12.2014	600

(a) Amortizados conforme al Acuerdo de Cancelación de Deuda suscrito con SAREB el 23 de diciembre de 2014.

A 31 de diciembre de 2014 el Grupo registra en este epígrafe fianzas por importe de 600 euros (601 euros a 31 de diciembre de 2013).

14.2 Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al cierre del ejercicio 2014 y 2013 es el siguiente, en euros:

Clases Categorías	Instrumentos Financieros a Corto Plazo					
	Deudas con Entidades de Crédito		Créditos y Otros		Total	
	2014	2013 (*)	2014	2013	2014	2013 (*)
Débitos y partidas a pagar	-	2.178.258	10.637.569	87.639.169	10.637.569	89.817.427
Total	-	2.178.258	10.637.569	87.639.169	10.637.569	89.817.427

(*) Conforme a lo re-expresado en la Nota 3.8 de la memoria consolidada.

Deudas con entidades de crédito a corto plazo-

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2014 se indica a continuación, en euros:

	Euros	
	31.12.2014	31.12.2013 (*)
Préstamos	-	2.138.297
Cuentas corrientes excedidas	-	39.961
Total	-	2.178.258

(*) Conforme a lo re-expresado en la Nota 3.8 de la memoria consolidada

El detalle de los préstamos y las garantías otorgadas al 31 de diciembre de 2013 es como sigue, en euros:

Deuda	Euros	Tipo de garantía	Último vencimiento	Activo en garantía	Promoción asociada al Préstamo
Deutsche Bank (*)	2.045.303	Hipotecaria	26/07/2034	Promoción Inmobiliaria	Vicario IV
Ibercaja	92.994	-	31/05/2011	-	-
	2.138.297				

(*) Conforme a lo re-expresado en la Nota 3.8 de la memoria consolidada

En el ejercicio 2014 se ha cancelado la financiación hipotecaria asociada a la promoción inmobiliaria Vicario IV con Deutsche Bank por los acuerdos de compraventa alcanzados en el ejercicio 2013 y plenamente ejecutados en el ejercicio 2014, que han supuesto la baja de la deuda hipotecaria por importe de 2.045.303 euros y la baja de existencias por importe de 2.200.235 euros y su deterioro asociado por importe de 204.012 euros (véase Nota 11).

Créditos y otros a corto plazo -

El detalle de los débitos y partidas a pagar de pasivo al cierre del ejercicio 2014 es como sigue:

	Euros	
	2014	2013
Otros pasivos financieros	10.378.196	86.869.617
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	259.373	769.552
Proveedores	174.804	219.061
Acreeedores varios	84.569	550.491
Total	10.637.569	87.639.169

Otros pasivos financieros –

El resumen al 31 de diciembre de 2014 se indica a continuación:

	Euros	
	31.12.2014	31.12.2013
Préstamos	378.196	74.214.394
Deudas por intereses	-	11.926.281
Pólizas de crédito	-	728.942
Préstamos Participativos	10.000.000	-
Total	10.378.196	86.869.617

Préstamos y deudas por intereses

En el ejercicio 2013 Banco Mare Nostrum y CEISS (antes Caja España) traspasaron y cedieron a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) los préstamos y créditos que mantenían frente al Grupo. Esta cesión incluye los préstamos hipotecarios, las pólizas de crédito, los intereses pendientes de pago así como el préstamo participativo que ambas entidades financieras concedieron al Grupo durante el ejercicio 2012.

El detalle de los préstamos al 31 de diciembre de 2013 era el siguiente, en euros:

Deuda	Importe inicial	31/12/2013	Tipo de garantía	Último vencimiento	Activo en garantía	Promoción asociada al Préstamo
BMN	4.000.000	4.000.000	Hipotecaria	30/09/2015	Promoción Inmobiliaria	Altos de Briján
Caja España	9.327.560	9.327.560	Hipotecaria	04/07/2013	Promoción Inmobiliaria	Altos de Briján
Financiación Hipotecaria (Velázquez)	13.327.560	13.327.560				
BMN	3.350.000	3.350.000	Hipotecaria	30/06/2015	Promoción Inmobiliaria	El Puig
BMN	846.000	846.000	Hipotecaria	30/06/2015	Promoción Inmobiliaria	Inca
BMN	4.000.000	4.000.000	Hipotecaria	30/06/2015	Promoción Inmobiliaria	BensDaval
BMN	3.420.000	3.420.000	Hipotecaria	31/10/2015	Promoción Inmobiliaria	Can Batliu
Caja España	20.127.432	20.127.432	Hipotecaria	08/05/2013	Promoción Inmobiliaria	Dalena General
Caja España	28.200.000	26.174.616	Hipotecaria	08/05/2038	Promoción Inmobiliaria	Dalena Fase I
Caja España	1.060.000	968.786	Hipotecaria	08/05/2013	Promoción Inmobiliaria	La Manga y Los Randos
Financiación Hipotecaria (SAREB)	61.003.432	58.886.834				
BMN	-	1.351.702	Participativo	-	-	-
Caja España	-	648.298	Participativo	-	-	-
Participativos		2.000.000				
Total		74.214.394				

Asimismo la Sociedad registraba intereses devengados y pendientes de pago a 31 de diciembre de 2013 por importe de 11.926.281 euros.

Retiros y traspasos –

Con fecha 18 diciembre de 2014, el Grupo, Atalaya Velazquez, S.L. y el SAREB formalizaron en escritura pública la compraventa y cancelación de hipoteca por el Edificio Velázquez, destinando los fondos derivados de la operación íntegramente a la amortización de la deuda hipotecaria asociada, lo que ha provocado la baja de las existencias así como la cancelación de la deuda hipotecaria por importe de 13.327.560 euros, pólizas de crédito por importe de 140.746 euros e intereses ordinarios e intereses de demora por 179.874 euros (véase Nota 11).

Asimismo, al 31 de diciembre de 2014 se ha dado de baja la totalidad de la deuda por la ejecución del acuerdo alcanzado entre la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) y el Grupo el 23 de diciembre de 2014, mediante el cual se establece la cancelación de todas las financiaciones con garantía hipotecaria y, en consecuencia, todas las garantías asociadas a las mismas por importe de 58.886.834 euros.

Fruto de dicho acuerdo se cancelan también:

- Los préstamos personales que no contaban con garantía hipotecaria por importe de 15.453.883 euros que incluyen 13.238.143 euros de los créditos sin Garantía Hipotecaria clasificados en el largo plazo (Nota 14.1), así como los Préstamos Participativos de BMN y Caja España por importe de 2.000.000 euros e intereses no liquidados a la fecha (215.740 euros).
- El Préstamo Participativo formalizado el 31 de julio de 2014 (véase Nota 14.1) por importe de 16.999.912 euros que incluía principalmente los intereses registrados a 31 de diciembre de 2013 por la Sociedad por importe de 11.926.821 euros, los intereses devengados y no liquidados en el ejercicio 2014 Y 3.308.875 euros procedente de los créditos sin garantía hipotecaria a largo plazo (véase Nota 14.1).

A 31 de diciembre de 2014, el resultado obtenido por el Acuerdo de Cancelación de la Deuda alcanzado con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) es el siguiente:

Acuerdo SAREB	Euros
Préstamos hipotecarios	58.886.834
Préstamos no garantizados	15.453.883
Préstamo participativo	16.999.912
Entrega de existencias (Nota 11)	(51.599.419)
Compensación monetaria a desembolsar por AYCO	(5.000.000)
Pago Pendiente SAREB	(378.196)
Total Quita – Ingreso financiero (Nota 16.7)	34.363.014

Préstamos Participativos

El detalle de los préstamos participativos a 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

Deuda	Euros		Vencimiento
	Límite	31/12/2014	
Banco Mare Nostrum, S.A.	2.640.000	2.640.000	30/12/2015
Banco Mare Nostrum, S.A.	7.360.000	7.360.000	16/12/2015
Total	10.000.000	10.000.000	

El 27 de noviembre de 2014, BMN, accionista de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. con un 41,70% del capital social, y la Sociedad Dominante, formalizaron un contrato en virtud del cual las partes acordaron un préstamo mercantil por importe de 2.640.000 euros, con el objeto de contribuir a la recomposición del patrimonio neto del Grupo.

Asimismo, con fecha 16 de diciembre de 2014, BMN otorgó a la Sociedad Dominante otro préstamo participativo por importe máximo de 7.360.000 euros para hacer frente a los compromisos adquiridos en el Acuerdo de Cancelación de la deuda alcanzado con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB). Dichos fondos se destinaron al pago de la compensación monetaria acordada con SAREB por importe de 5.000.000 de euros comentada anteriormente, así como para el pago de gastos de la operación.

La duración de ambos préstamos es de un año prorrogado tácitamente por periodos idénticos, salvo denuncia expresa de cualquiera de las partes, y devengan un interés variable sobre el beneficio antes de impuestos.

Pólizas de Crédito

El detalle de las pólizas de crédito al 31 de diciembre de 2013, expresadas en euros, se indica a continuación:

Deuda	Límite	31/12/2013	Tipo garantía	Último vencimiento	Cobertura tipo
Orado Investments Sarl	588.196	588.196	Personal	-	-
SAREB (Edificio Velázquez)	140.746	140.746	Personal	05/08/2012	Póliza de crédito
		728.942			

El 1 de diciembre de 2014 se formalizó un acuerdo entre la Sociedad Dominante y Orado Investments Sarl de reconocimiento de deuda, pago y finiquito de dicho crédito, por medio del cual las partes de mutuo acuerdo consensuaron y fijaron el importe total de la deuda en una cantidad de 100.000 euros formalizados en la firma del mismo, otorgando Orado cancelación de toda la deuda.

Asimismo, la póliza de crédito por importe de 140.756 euros fue cancelada dentro del Acuerdo de compra venta y cancelación de hipoteca por el Edificio Velázquez comentado anteriormente (véanse Notas 11 y 14.2).

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar –

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio			
	2014		2013	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	737.334	33%	497.028	39%
Resto	1.525.894	67%	791.276	61%
Total pagos del ejercicio	2.263.228		1.288.304	
PMPE (días) de pagos	360	-	360	-
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	362.641	-	649.909	-

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha considerado, de acuerdo con sus asesores legales, que conforme a su interpretación de la normativa en vigor las obligaciones derivadas de la Ley son de aplicación para contratos suscritos a partir del 7 de julio de 2010, fecha de entrada en vigor de la norma.

Los datos expuestos en los cuadros anteriores sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que

incluyen los datos relativos a las partidas de "Proveedores" y "Otros acreedores" del pasivo corriente del balance adjunto.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

Los acreedores comerciales existentes al cierre del ejercicio 2014 tienen un importe pendiente de pago de 362.641 euros (649.909 de euros en 2013).

En cumplimiento del deber de informar el periodo medio de pago a proveedores, establecido en la disposición adicional tercera de la ley 15/2010 (conforme a la nueva redacción dada por la disposición final segunda de la ley 31/2014 de reforma de la ley de Sociedades de Capital), la Sociedad informa que el periodo medio de pago a proveedores de la Sociedad, ha sido de 360 días.

No habiendo emitido a la fecha de la formulación de estas cuentas anuales el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la resolución requerida en el apartado 4 de dicha disposición adicional tercera por la que se desarrolle la metodología para el cálculo del periodo medio de pago, a efectos de dicho cálculo se han considerado los días transcurridos desde la fecha de emisión de la factura y la fecha de pago, sin haber descontado el plazo de gestión que habitualmente transcurre entre la recepción de la factura y su registro contable.

15. Administraciones Públicas y situación fiscal

15.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas es la siguiente (en euros):

Saldos deudores

	2014	2013
Otros Activos por impuesto diferido	6.486	6.486
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	8.575	96.912
Hacienda Pública, deudora por Impuesto sobre el Valor añadido	72.209	47.454
Total	87.270	150.852

Saldos acreedores

	2014	2013
Hacienda Pública acreedora por IVA (año 2009)	3.164.672	3.241.339
Hacienda Pública acreedora por IRPF	15.426	17.426
Organismos de la Seguridad Social acreedores	2.014	3.273
Otros conceptos	-	3.006
Total	3.182.112	3.265.044

La Sociedad Dominante 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. Una vez vencido el citado aplazamiento, mediante escrito de fecha 31 de agosto de 2011 la Dependencia Regional de Recaudación de la AEAT, dictó providencia de apremio relativa a la deuda en concepto de IVA requiriendo a la Sociedad Dominante al abono de la deuda principal más los recargos aplicables A la fecha

de formulación de estas cuentas anuales consolidadas la Sociedad Dominante no ha desembolsado el importe reclamado aunque se sigue negociando un nuevo vencimiento para el mismo. Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estiman que las garantías que se aportaron en la solicitud de aplazamiento (véanse Notas 6 y 11) cubren suficientemente la deuda garantizada y que la Sociedad Dominante será capaz de gestionar la venta de las parcelas, dadas como garantía a la Hacienda Pública, de modo que pueda hacer frente a dicha deuda sin que se produzcan quebrantos patrimoniales para la Sociedad Dominante como consecuencia de la ejecución de garantías por parte de las Administraciones Públicas.

15.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La Sociedad Dominante a efectos del impuesto sobre Sociedades no presenta declaración consolidada con sus filiales. No obstante lo anterior, la conciliación del resultado contable consolidado del ejercicio con la base imponible de Impuesto sobre Sociedades declarado por las sociedades del Grupo es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2014	31/12/2013
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	25.638.916	(1.587.123)
Corrección de errores (Nota 2.8)	(2.514.322)	2.514.322
Resultado contable ajustado del ejercicio antes de impuestos	23.124.594	927.199
Diferencias permanentes:		
(+) Multas y sanciones	331.927	30.556
Diferencias temporales:		
(+) Gastos financieros no deducibles	3.007.410	-
Compensación de bases imponibles negativas	(26.463.931)	(957.755)
Base imponible/Resultado fiscal	-	-

Las diferencias temporarias registradas en la estimación del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2014 tienen origen en el límite de la deducibilidad de los gastos financieros del ejercicio 2014. Por su parte, las diferencias permanentes se corresponden con multas.

En relación con la compensación de las bases imponibles negativas, en la medida que el resultado obtenido por la Sociedad Dominante en el ejercicio procede de la quita generada por la cancelación de deuda con SAREB a través de la entrega de activos, por importe de 34.363.014 euros, los Administradores estiman que no aplica en caso alguno la limitación de compensación de bases imponibles negativas.

El desglose del gasto/ (ingreso) del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2014 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2014	31/12/2013
Impuesto Corriente:		
por operaciones continuadas	902.223	-
Impuesto Diferido:		
por operaciones continuadas	(902.223)	-
Total gasto/(ingreso) por impuesto	-	-

15.3 Impuestos reconocidos directamente en el Patrimonio Neto

Durante los ejercicios 2014 y 2013 no se reconocieron impuestos en el patrimonio neto.

15.4 Conciliación entre resultado contable y gasto/ (ingreso) por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades al cierre del ejercicio 2014 es la siguiente (en euros):

	2014	2013
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	25.638.916	(1.587.123)
Corrección de errores (Nota 2.8)	(2.514.322)	2.514.322
Resultado contable ajustado del ejercicio antes de impuestos	23.124.594	927.199
(+) Diferencias permanentes	331.927	30.556
Cuota (30%)	7.036.956	287.327
Impacto diferencias temporarias	902.223	253.885
Compensación de bases imponibles negativas	(7.939.179)	(541.212)
Gasto/(Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades	-	-

Dado que el importe del quita asociada a la deuda que existía con SAREB asciende a 34.334.239 euros (véase Nota 16.7), en opinión de los Administradores de la Sociedad no es aplicable la limitación a la compensación de bases imponibles negativas al tratarse de un acreedor no vinculado de acuerdo con la legislación aplicable al respecto.

15.5 Activos por impuesto diferido no registrados

La Sociedad Dominante no ha registrado en el balance de situación consolidado adjunto determinados activos por impuesto diferido, al considerar que su compensación futura no cumple con los requisitos de probabilidad previstos en la norma contable. El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensación al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 y para las que no existen activos por impuesto diferido registrados es el siguiente:

Ejercicio 2014

Año de origen	Año límite para compensar	Euros
2012	2030	28.671.743
Total		28.671.743

Ejercicio 2013

Año de origen	Año límite para compensar	Euros
2008	2026	6.136.719
2010	2028	5.485.833
2011	2029	9.699.162
2012	2030	37.316.676
Total		58.638.390

15.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones Inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2014 el Grupo tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación (5 para el impuesto de sociedades).

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Con fecha 30 de enero de 2013, la Agencia Estatal de la Administración Tributaria inició un procedimiento de comprobación e investigación en relación con el Impuesto sobre Sociedades y el Impuesto sobre el Valor Añadido del ejercicio 2009 de la Sociedad Dominante.

En este sentido, con fecha 22 de octubre de 2013, se completó la revisión, por la cual la Agencia Estatal de la Administración Tributaria levantó las correspondientes actas por importe de 48.592 euros por el Impuesto sobre Sociedad y por importe de 25.916 euros por el Impuesto sobre el Valor Añadido de la Sociedad Dominante, importes que han sido liquidados por la Sociedad Dominante con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la Sociedad en 2014. Asimismo, también se ha satisfecho una sanción por la CNMV por importe de 19.800 euros.

16. Ingresos y gastos

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

Las ventas del Grupo en el ejercicio 2014 se han desarrollado en territorio nacional y han correspondido, fundamentalmente, a las ventas, adjudicaciones y daciones descritas en la Nota 11 y que están relacionadas con las ventas de las promociones de Vicario IV y Velázquez, por importes de 2.132.000 euros y 13.648.180 euros respectivamente, así como por las ventas asociadas al Acuerdo de Cancelación de la Deuda con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) por importe de 51.599.419 euros (véase Nota 11).

Asimismo, las ventas del Grupo en el ejercicio 2013 correspondieron, fundamentalmente, a las ventas, adjudicaciones y daciones relacionadas con la promoción Las Moreras, Villanueva de la Cañada y la subasta pública de Can Picafort por importe de 47.603.817 euros.

Información por segmentos

El Grupo solo opera en el segmento inmobiliario, dentro del mercado geográfico español, por lo que no se ofrece información adicional por segmentos.

16.2 Variación de existencias de productos terminados y en curso

El detalle y movimiento de este epígrafe al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

	Euros	
	2014	2013
Variación de existencias (Nota 11)	(37.994.713)	(42.269.202)
Dotación de deterioro (Nota 11)	(1.497.006)	-
Reversión de deterioro (Nota 11)	15.989.631	32.003.354
Total	(23.502.088)	(10.265.848)

16.3 Aprovisionamientos

El detalle y movimiento de este epígrafe al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

	Euros	
	2014	2013
Variación de existencias (Nota 11)	(56.534.321)	(37.334.556)
Dotación de deterioro (Nota 11)	(1.611.200)	(3.038.939)
Reversión de deterioro (Nota 11)	11.295.581	573.697
Total	(46.849.940)	(39.799.798)

16.4 Gastos de personal

El detalle del epígrafe al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, es el siguiente, en euros:

	2014	2013
Sueldos y salarios	117.353	134.243
Indemnizaciones	-	66.332
Seguridad Social a cargo de la empresa	31.856	41.796
Total Gastos de Personal	149.209	242.371

16.5 Servicios exteriores

El detalle del epígrafe al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, es el siguiente, en euros:

	Euros	
	2014	2013
Gastos de comunidad de propietarios	-	1.937
Arrendamientos	29.815	10.834
Reparaciones y conservación	826	3.786
Servicios de profesionales independientes	312.982	280.454
Transportes	-	176
Primas de seguros	379	43.432
Servicios bancarios y similares	2.891	12.948
Suministros	9.210	4.647
Otros servicios	111.785	29.662
Total Servicios Exteriores	467.888	387.876

16.6 Excesos de provisiones

Durante el ejercicio 2014 la Sociedad ha dado de baja provisiones por importe de 318.000 euros (véase Nota 13.2).

Las reversiones que tuvieron lugar durante el ejercicio 2013 corresponden, fundamentalmente, a un procedimiento de apremio iniciado por un Ayuntamiento español frente al Grupo durante el ejercicio por el que se reclaman 850.000 euros como consecuencia del impago de los gastos de urbanización de determinadas parcelas propiedad del Grupo, concretamente de Las Moreras. Con la venta de dicha promoción la compradora asumió los riesgos asociados a la misma. Asimismo, se dio de baja provisiones por litigios prescritos.

16.7 Resultado financiero

El detalle de ingresos y gastos financieros por intereses durante el ejercicio 2014 es el siguiente:

	Euros	
	2014	2013
Ingresos:		
Acuerdo SAREB (Nota 14)	(34.363.014)	-
Acuerdo ORADO (Nota 14.2)	(488.196)	-
Acuerdo Vicario (Nota 3.8)	(49.080)	-
Otros Ingresos Financieros	(130.072)	(10.055.188)
Total ingresos	(35.030.362)	(10.055.188)
Gastos:		
Intereses de deudas con entidades de Crédito	1.645.656	3.116.607
Otros Gastos financieros	2.660.898	6.784.443
Total gastos	4.306.554	9.901.050
Variación de valor razonable de instrumentos financieros	-	244.686
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	70.969
Resultado Financiero	-	315.655

El epígrafe "Otros ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 2014 adjunta incluye, fundamentalmente, resultados procedentes de la cancelación de deuda financiera con las entidades acreedoras por importe de 34.363.014 euros y el acuerdo alcanzado con Orado por importe de 488.196 euros (véanse Notas 11 y 14.2).

Los gastos financieros registrados como "Otros gastos financieros" corresponden, fundamentalmente, con los intereses devengados por las deudas con el SAREB y que han sido liquidados con el Acuerdo de cancelación de la deuda ejecutado en diciembre de 2014 (véase Nota 14.2).

17. Saldos con partes vinculadas

17.1. Saldos y transacciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, durante los ejercicios 2014 y 2013, es el siguiente:

Saldos con vinculadas	Euros	
	2014	2013
I. Inversiones financieras a corto plazo		
- Créditos, de los cuales:	424.322	424.322
- Royaltur España	373.773	373.773
- El Encinar del Guadairo	50.549	50.549
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	(424.322)	(377.008)
- Royaltur España	(373.773)	(373.773)
- El Encinar del Guadairo	(50.549)	(3.235)
Total Activo Corriente	-	47.314

Las deudas a corto plazo mantenidas con las filiales del Grupo no tienen vencimiento definido ni devengan tipo de interés.

17.2. Transacciones con vinculadas

El Grupo, durante el ejercicio 2013, procedió a la venta de los solares y obra en curso en Villanueva de la Cañada por un importe de 23.741.740 euros a Banco Mare Nostrum, S.A., cancelando la deuda hipotecaria mantenida con esa Entidad.

En el ejercicio 2014, la Sociedad Dominante ha formalizado con su accionista Banco Mare Nostrum un préstamo participativo por importe de 2.640.000 euros con objeto de evitar que la Sociedad Dominante se encuentre incurso en el supuesto previsto en el artículo 363.1.e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades del Capital, así como un segundo préstamo participativo por importe de 7.360.000 euros para hacer frente a los compromisos adquiridos en el Acuerdo de Cancelación de la deuda alcanzado con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB).

Al 31 de diciembre de 2014, las operaciones vinculadas con accionistas significativos (Banco Mare Nostrum y Caja España de Inversiones Salamanca y Soria) fueron 852.719 euros de gastos financieros.

En la Nota 18 se informa además de los avales recibidos por el Grupo de sus Accionistas SA Nostra (en la actualidad Banco Mare Nostrum) y Caja España de Inversiones Salamanca y Soria.

18. Avales y contingencias

La Sociedad Dominante ha prestado y recibido avales ante entidades bancarias y organismos públicos según el siguiente detalle durante los ejercicios 2014 y 2013:

Banco	Euros	
	2014	2013
Constituidos a favor de la Sociedad		
BMN	78.568	78.568
Deutsche Bank	493.598	493.598
Caja España	101.000	101.000
Total	673.166	673.166

La Sociedad Dominante tiene reclamaciones abiertas frente al Consell de Mallorca en relación a sus existencias de Ben's D'Aval. Al haber sido dichos inmuebles objeto de compraventa por el Acuerdo de Cancelación de la Deuda alcanzado en 2014, el resultado de las reclamaciones se han cedido a Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB).

19. Retribuciones a los Administradores y a la alta dirección

En cumplimiento del artículo 260 de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que los importes recibidos por el Consejo de Administración, compuesto por tres hombres, durante los ejercicios 2014 y 2013, se detallan a continuación, en euros:

	2014	2013
Prestación de servicios	75.600	76.816
Total	75.600	76.816

Ni al cierre del ejercicio 2014 ni al cierre del ejercicio 2013 existen anticipos mantenidos con miembros del Consejo de Administración ni otros compromisos por complementos de pensiones, avales o garantías concedidas a favor de los mismos.

Asimismo, en cumplimiento del artículo 260 de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que la Alta Dirección de la Sociedad está compuesta por un hombre y su retribución en los ejercicios 2014 y 2013 asciende a 65.936 euros en ambos ejercicios.

20. Información sobre medio ambiente

La normativa medioambiental vigente no afecta de forma relevante a las actividades desarrolladas por la Sociedad, no existiendo por este motivo responsabilidades, gastos, ingresos, subvenciones, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. En consecuencia, no se incluyen desgloses específicos en estas cuentas anuales abreviadas respecto a información sobre aspectos medioambientales.

21. Otra información

21.1. Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2014 y 2013, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2014	2013
Alta Dirección	1	1
Personal administrativo y comercial	2	2
Total	3	3

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2014 y 2013, detallado por categorías, es el siguiente:

	2014			2013		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos (no consejeros)	1	-	1	1	-	1
Directivos y técnicos	1	1	2	1	1	2
Total personal al término del ejercicio	2	1	3	2	1	3

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Sociedad no mantiene en su plantilla personas con discapacidad mayor o igual del 33%.

El Consejo de Administración al 31 de diciembre de 2014 y 2013 está formado por tres hombres.

21.2. Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2014 y 2013, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad Dominante, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Euros	
	2014	2013
Servicios de auditoría	40.680	29.000
Total	40.680	29.000

No se han prestado otros servicios al Grupo por parte de Deloitte, S.L. o por otras sociedades de la red Deloitte.

21.3 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

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 y modificada por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, en vigor desde el 31 de diciembre de 2014 por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, 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 detalle adjunto en el Anexo I.

22. Hechos posteriores al cierre

Nombramientos de consejeros-

Con fecha 24 de febrero de 2015, se procede la incorporación por cooptación de FGB Nostrum Advisor S L como consejero independiente de la Sociedad Dominante, representada por Doña Asunción Alba Barrena Valverde.

Disolución de la comisión ejecutivo-

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en su sesión celebrada el día 24 de febrero 2015, ha acordado disolver la Comisión Ejecutiva de la Sociedad Dominante.

Creación de la comisión de nombramientos y retribuciones y distribución de cargos de la comisión ejecutiva-

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en su sesión celebrada el día 24 de febrero 2015, ha acordado la constitución de una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, con las funciones mínimas y composición establecidas en la propia Ley.

Tras el citado nombramiento, la composición de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad Dominante, es la siguiente:

FGB Nostrum Advisor, S.L.	Presidente
Complejos Empresariales del Levante, S.L.	Vocal
Banco Mare Nostrum, S.A.	Vocal
Manuel Alvarez-Cienfuegos García	Secretario

Con posterioridad al cierre del ejercicio, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad Dominante, celebrada el 24 de febrero de 2015, ha acordado aumentar a cuatro el número de miembros del Consejo de Administración, nombrando por cooptación como nuevo Consejero a FGB Nostrum Advisor, quedando el Consejo de Administración compuesto por:

- Banco Mare Nostrum, S.A., representada por D. Francisco García Beato
- Complejos Empresariales del Levante, S. L., representada por D. Jose Luis de Miguel Berenguer
- RGA, Gesín, S. L., representada por D. Romualdo García Ambrosío
- FGB Nostrum Advisor, S.L., representada por Dña. Alba Barrena Valverde.

ANEXO I Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

Nombre del Consejero	Nombre Sociedad Objeto	Actividad Realizada	% Participación	Cargo o Funciones
FRANCISCO GARCÍA BEATO (Representante Persona Física del Consejo de Banco Mare Nostrum)	AGLIANO INVERSIONES, S.L	Inmobiliaria	-	(1)
	AGOPOLI BUSINESS, S.L	Inmobiliaria	-	(1)
	URBAN LLOK MANAGEMENT SL	Inmobiliaria	-	(1)
	BARDOLINO BUSINESS, S.L	Inmobiliaria	-	(1)

COMPLEJOS EMPRESARIALES DE LEVANTE, S.L	LUJOS VALENCIA, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	Administrador
	MIGUEL GARÍN, S.L.	Inmobiliaria	-	Administrador
	MIGUEL BELENGUER, S.L.	Inmobiliaria	33,33%	Administrador Mancomunado
	MIPOVAL, S.L.	Inmobiliaria	33,33%	Administrador Mancomunado

Nombre del Consejero	Nombre Sociedad Objeto	Actividad Realizada	% Participación	Cargo o Funciones
BANCO MARE NOSTRUM, S.A. (BMN)	AHORRO GESTIÓN INMUEBLES, S.L.	Inmobiliaria	28,8%	Consejero
	ALTOS DE BRIJAN, S.A.	Inmobiliaria	41,7%	-
	AMBITO SUR HOTELES, S.L.	Inmobiliaria	8,5%	-
	AMBITO SUR, S.A.	Inmobiliaria	16,0%	-
	ARAMFOR XXI, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-
	ARCO DEL LEVANTE, S.A.	Inmobiliaria	40,0%	-
	ARQUITECTURA I INMOBLES, S.A.	Inmobiliaria	50,0%	-
	ARTE BENICARLO, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-
	BERGA CENTRE, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-
	BIG BANG SERVICIOS AVANZADOS, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-
	BURIRAM BALEAR PROMOCION DE VIVIENDAS, S.L.	Inmobiliaria	30,0%	-
	CARIBBEAN FUNDS L.L.C	Inmobiliaria	100,0%	-
	CARIBBEAN FUNDS, S.L.U	Inmobiliaria	100,0%	-
	CARIBBEAN TOWER LLC	Inmobiliaria	100,0%	-
	CARPETO SIGLO XX, S.L.	Inmobiliaria	30,0%	-
	CARTAGENA JOVEN, S.L.	Inmobiliaria	30,0%	-
	CASAS DEL MAR LEVANTE, S.L.	Inmobiliaria	33,3%	-
	CIUTAT SAVALL, S.L.	Inmobiliaria	45,0%	-
	COMPAÑÍA PARA LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE LA CIUDAD DE HISPALIS,	Inmobiliaria	7,5%	-
	COMPLEMENTOS INMOBILIARIOS DE PARETS, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
	DESARROLLO URBANÍSTICO SEVILLA ESTE, S.L.	Inmobiliaria	2,7%	-
	DOMUS CASTELAE, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
	ESQUEMES ELS JARDINS DEL CENTRE, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
	ESQUEMES I DETALLS, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
	EXPLOTACION DE APARCAMIENTOS, S.L.	Inmobiliaria	18,4%	-
	FONDIM 104, S.A.	Inmobiliaria	20,0%	-
GRAMA DESARROLLOS COMERCIALES, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-	
GUADALMAR CLUB RESSORT, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-	
HANSA CABO, S.A. DE C.V.	Inmobiliaria	9,4%	-	
BANCO MARE NOSTRUM, S.A. (BMN)	INDUSTRIALHAMA S.A.	Inmobiliaria	0,9%	-
	INICIATIVAS Y DESARROLLOS INDUSTRIALES DE JAEN, S.A.	Inmobiliaria	20,0%	-
	INMOBILIARIA CLUB DE BEGAS S.A.	Inmobiliaria	0,1%	-
	INMOPERAFORT, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
	INNOSTRUM DIVISION INMOBILIARIA, S.A.U.	Inmobiliaria	100,0%	Consejero
	INVERPORFOLIO INTERNACIONAL, S.A.	Inmobiliaria	5,6%	-
	INVERSION GENERAL DE GRANADA 2, S.L.	Inmobiliaria	75,0%	-
	INVERSIONES INMOBILIARIAS SAGIB, S.L.	Inmobiliaria	48,7%	-
	JUVIGOLF, S.A.	Inmobiliaria	41,0%	-
	KEVIR INVERSIONES, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	Administrador mancomunado
	M.B. DESARROLLO Y GESTION DE SUELO, S.L.	Inmobiliaria	15,0%	-

BANCO MARE
NOSTRUM, S.A. (BMN)

MAHECO RONDA, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
MAHECO Y ASOCIADOS GRUPO INMOBILIARIO, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
MAIORIS CANCUN, S.DE R.L. DE C.V.	Inmobiliaria	10,8%	-
MAMMOTH CAVE SPAIN, S.L.	Inmobiliaria	5,6%	-
MARESUM PROMOCIONES, S.L.	Inmobiliaria	45,0%	-
METRO HOUSE INVEST, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-
MONTEIXO BALEAR, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-
MORA INVESTMENT, S.A.	Inmobiliaria	33,3%	-
MURAL - ESTADIO SOCIEDAD LIMITADA	Inmobiliaria	48,0%	-
NUEVA MARINA REAL ESTATE, S.L.	Inmobiliaria	20,0%	-
NUEVA VIVIENDA JOVEN DE MURCIA, S.L.	Inmobiliaria	43,5%	-
ORBI MEDITARRÁNEA, S.L.	Inmobiliaria	45,0%	-
POTROX RESIDENCIAL, S.L.	Inmobiliaria	30,0%	-
PROMIA MARE COMERCI OCI S.L.	Inmobiliaria	2,6%	-
PROMOCIÓ GRACIA- CARDENER, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
PROMOCIONES CAN BATLIU, S.L.	Inmobiliaria	41,7%	-
PROMOCIONES Y ALOJAMIENTOS RESIDENCIALES, S.L.	Inmobiliaria	41,7%	-
PROMOCIONES Y PROYECTOS MURCILOR, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-
PROMOEST EOOD	Inmobiliaria	32,8%	-
PROSSAN DESARROLLOS EMPRESARIALES, S.L.	Inmobiliaria	42,4%	-
PUERTAS DE LORCA DESARROLLOS EMPRESARIALES, S.L.	Inmobiliaria	45,0%	-
PUNT URBA, SA	Inmobiliaria	50,0%	-
QUIMANNA BORGES, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
QUIMANNA HORTAL, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
RESTAURA SZWEDZKA SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	Inmobiliaria	100,0%	-
RETIRO EN CAMPOS DE MALLORCA S.L.	Inmobiliaria	21,0%	-
SAGIB VALENCIA, S.L.	Inmobiliaria	21,0%	-
SEGONA CORONA IMMOBILIÀRIA, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
S'ESTEL NOU PALMA, S.L.	Inmobiliaria	45,0%	-
SOCIEDAD ANONIMA DE PROMOCION Y EQUIPAMIENTO DE SUELO DE LORCA.	Inmobiliaria	5,0%	-
SOCIEDAD ANÓNIMA DE PROMOCIÓN Y EQUIPAMIENTO DE SUELO DE LORCA S.A.	Inmobiliaria	5,0%	-
SOCIEDAD GESTORA CETIS, S.L.	Inmobiliaria	16,0%	-
SOL EDIFICAT PONENT, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-
SOPROAR UNO, S.A. DE C.V.	Inmobiliaria	37,5%	-
TINEO GROUP, L.L.C.	Inmobiliaria	7,5%	-
URBANIZADORA MARIA DE COPE, S.L.	Inmobiliaria	20,0%	-
URBANO DIVERTIA, S.L.	Inmobiliaria	25,0%	-
VARALLO INVESTMENTS, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
VARALLO RESORTS LLC	Inmobiliaria	100,0%	-
VARALLO RESORTS, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
BARINSA, S.L.	Inmobiliaria	-	
COSTA BONITA SL	Inmobiliaria	18%	
SNRENTING DOMINICANA SL	Inmobiliaria	100%	

INFORME DE GESTION – EJERCICIO SOCIAL 2014.

1. SITUACIÓN DE LA ENTIDAD

1.1 ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

ESTRUCTURA DE LA ENTIDAD Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO

El **capital social** de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., (en adelante, "la Compañía"), es de 13.384.853 euros y se encuentra dividido en 4.446.795 acciones, de 3,01 euros de nominal cada una, cuya titularidad corresponde a:

1. BANCO MARE NOSTRUM, S.A.: 41,7%.
2. INVERGESTIÓN, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTIÓN, S.A.: 20%.
3. GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L. 30,0%.
4. COMPAÑÍA LEVANTINA DE EDIFICACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS, S.A. (CLEOP): 3,8%.
5. RESTO DE ACCIONISTAS: 4,5%.

La **administración de la sociedad** corresponde al Consejo de Administración, compuesto por:

Presidente:

Banco Mare Nostrum, S.A. Representante persona física: D. Francisco García Beato.

Consejero Delegado:

R.G.A. GESÍN, S.L. Representante persona física: D. Romualdo García Ambrosio.

Vocales:

- Complejos Empresariales del Levante, S.L. Representante persona física: D. José Luis de Miguel Belenguer.
- FGB Nostrum Advisor S.L. Representante persona física Doña Asunción Alba Barrena Valverde.
- Secretario no consejero: D. Manuel Álvarez- Cienfuegos García.

1.2 FUNCIONAMIENTO DE LA ENTIDAD

Los objetivos generales de la entidad, así como las principales actuaciones para su consecución se encuentran descritos en el objeto social, siendo éste el que a continuación se describe:

1. La adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyéndose la actividad de promoción y rehabilitación de edificios.
2. La tenencia de participaciones en el capital social de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario o en el capital social de otras entidades residentes o no en territorio español, que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el

mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

3. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Adicionalmente constituyen actividades accesorias al objeto principal de la Sociedad las siguientes:

1. La realización de obras y construcciones públicas o privadas.
2. La urbanización de terrenos y parcelas.
3. La adquisición, tenencia, uso, disfrute, administración, enajenación de títulos valores.
4. La representación de empresas y sociedades y de sus marcas, productos y patentes.
5. Asesoramiento, gestión o colaboración en favor de personas físicas o jurídicas españolas o extranjeras, incluyendo específicamente la gestión de activos inmobiliarios y financieros procedentes de la reestructuración de entidades financieras.
6. La valoración por cuenta de terceros de bienes y derechos.

La realización de estas actividades podrá llevarse a efecto por cuenta propia o ajena.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por la Sociedad.

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

2.1 EVOLUCIÓN Y TENDENCIA SEGUIDA POR LOS INGRESOS

Durante el ejercicio social de 2014, la compañía ha centrado sustancialmente su gestión en la renegociación de su deuda, con objeto de lograr su saneamiento financiero, como resultado de la cual se han formalizado, en el ejercicio, acuerdos de reestructuración, dación/venta de activos y cancelación de deuda con el principal acreedor, SAREB, y otros acreedores significativos.

Con el cierre y formalización de dichos acuerdos la deuda se ha reducido en un 84 % con respecto al ejercicio social de 2013.

- **INFORMACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA**

Se publican de manera separada las cuentas anuales de Ayco Grupo Inmobiliario S.A., como sociedad individual, y las cuentas anuales consolidadas del grupo empresarial, elaboradas de acuerdo con los criterios y prácticas contables previstas en la normativa en vigor para las entidades del sector inmobiliario.

- **INGRESOS**

La cifra de negocios ha ascendido, a nivel de Balance Individual y de Balance Consolidado, a 50.340.194 euros y 67.379.599 euros, respectivamente.

2.2 EVOLUCIÓN Y TENDENCIA SEGUIDA POR LOS COSTES

La compañía ha continuado con la política de reducción de costes generales y de estructura, ya emprendida en ejercicios anteriores.

- **COSTES DE APROVISIONAMIENTOS. INVERSIONES.**

Durante este ejercicio las inversiones se han constreñido exclusivamente a las imprescindibles para el mantenimiento y conservación de los activos mantenidos para su venta, con el fin de evitar su deterioro.

- **OTRAS PARTIDAS SIGNIFICATIVAS DEL COSTE: GASTOS**

En el ejercicio se han limitado, asimismo, los gastos a los estrictamente necesarios para el mantenimiento de la actividad social.

2.3 EVOLUCIÓN Y TENDENCIA DEL RESULTADO

Los resultados en AYCO GRUPO INMOBILIARIO S.A., a nivel individual, han supuesto un beneficio después de impuestos de 24.717.779 euros. A nivel consolidado, el beneficio ha sido de 25.638.916 euros.

2.4 INDICADORES FUNDAMENTALES DE CARÁCTER FINANCIERO Y NO FINANCIERO.

El ejercicio se ha cerrado con unos fondos propios de (9.793.621) euros en el Balance Individual y de (9.185.032) euros en el Balance Consolidado.

La Sociedad podrá superar a medio plazo esta situación mediante la conversión en capital de los préstamos participativos convertibles, que tiene concedidos, y posibilitará la reposición de su patrimonio neto permitiendo la continuidad de la actividad social.

2.5 CUESTIONES RELATIVAS AL MEDIOAMBIENTE Y AL PERSONAL

2.5.1. INDICADORES DE ASPECTOS AMBIENTALES

La normativa vigente no afecta de forma relevante a las actividades desarrolladas por la Sociedad, no existiendo por este motivo responsabilidades, gastos, ingresos, subvenciones, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

2.5.2. INDICADORES DE ASPECTOS SOCIALES

Debido al reducido número actual de trabajadores, y a la situación económica de la Compañía, las políticas de formación y de educación del personal se encuentran paralizadas, a la espera de que la coyuntura económica aconseje el crecimiento de su actividad social.

3. LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

3.1 LIQUIDEZ

La Compañía está en situación de poder atender el pago de sus obligaciones corrientes, al haber obtenido, de su principal accionista, Banco Mare Nostrum, S. A., la financiación necesaria para ello.

3.2 RECURSOS DE CAPITAL

La Junta General de la Sociedad, celebrada el 27 de junio de 2013, autorizó al Consejo de Administración para poder acordar, en el momento en que el mercado inmobiliario se recupere, una ampliación de capital dineraria por importe máximo de la mitad del capital social, mediante la emisión de acciones ordinarias con el mismo valor nominal que las actuales.

4. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

4.1. RIESGOS OPERATIVOS

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

- a) Cumplir las normas de Buen Gobierno Corporativo
- b) Evaluación constante de los riesgos y factores que influyen en el sector de la promoción inmobiliaria.

4.2. RIESGOS FINANCIEROS

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.

Riesgo de crédito.

El grupo no tiene riesgo comercial de crédito, dada su política de ventas al contado.

5. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES ACAECIDAS DURANTE EL EJERCICIO

5.1. COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Durante el ejercicio 2014 se produjeron los ceses de los consejeros, Invergestión Sociedad de Inversiones y Gestión S.L., Onofre de Miguel S.L., y SA Nostra Sociedad de Inversiones EFC S.A. por lo que el Consejo de Administración, ha quedado compuesto por:

- Banco Mare Nostrum, S.A., representada por D. Francisco García Beato
- Complejos Empresariales del Levante, S. L., representada por D. Jose Luis de Miguel Berenguer
- RGA Gesín, S. L., representada por D. Romualdo García Ambrosio

5.2. RENOVACIÓN DEL NOMBRAMIENTO DE AUDITOR.

La Junta General Extraordinaria de 25 de marzo de 2014 acordó, asimismo, renovar el nombramiento de DELOITTE, S. L. como Auditor de la compañía para los ejercicios sociales de 2014, 2015 y 2016.

6. INFORMACIÓN SOBRE EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA ENTIDAD

El accionista Banco Mare Nostrum, S. A. ha seguido manteniendo el apoyo financiero necesario para facilitar la continuidad de la actividad social.

7. ACTIVIDADES DE I +D+ I

Inexistentes, en la actualidad.

8. ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

No se ha producido, durante este ejercicio, ninguna adquisición ni enajenación de acciones propias

9. OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

9.1. INFORMACIÓN BURSÁTIL

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

El capital social cotizado asciende a la cifra de 13.384.852,95 euros, representado por 4.446.795 acciones de valor nominal de 3,01 euros cada una.

Al cierre del 2014, la cotización está en 3,81 euros por acción.

9.2. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La sociedad no tiene previsto distribuir dividendos en este ejercicio.

9.3. GESTIÓN DE LA CALIFICACIÓN CREDITICIA

Para lograr su estabilidad financiera, la compañía requiere del mantenimiento del apoyo financiero de los accionistas.

10. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES ACAECIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

10.1. NOMBRAMIENTO DE CONSEJEROS

Con fecha 24 de febrero de 2015, se procede la incorporación por cooptación de FGB Nostrum Advisor S L como consejero independiente de la Sociedad, representada por Doña Asunción Alba Barrena Valverde.

10.2. DISOLUCIÓN DE LA COMISIÓN EJECUTIVA

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el día 24 de febrero 2015, ha acordado disolver la Comisión Ejecutiva de la Sociedad.

10.3. CREACIÓN DE LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES Y DISTRIBUCIÓN DE CARGOS DE LA COMISIÓN EJECUTIVA

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el día 24 de febrero 2015, ha acordado la constitución de una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, con las funciones mínimas y composición establecidas en la propia Ley.

Tras el citado nombramiento, la composición de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad, es la siguiente:

FGB Nostrum Advisor, S.L.	Presidente
Complejos Empresariales del Levante, S.L.	Vocal
Banco Mare Nostrum, S.A.	Vocal
Manuel Alvarez-Cienfuegos García	Secretario

10.4. CREACIÓN DE LA CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN EN LA COMISIÓN DE AUDITORÍA

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el día 24 de febrero de 2015, ha decidido nombrar al Consejero FGB NOSTRUM ADVISOR, S.L., como nuevo miembro de la Comisión de Auditoría de la Sociedad. El nuevo miembro de la Comisión ha aceptado el nombramiento.

Tras el citado nombramiento, la composición de la Comisión de Auditoría de la Sociedad, es la siguiente:

FGB Nostrum Advisor, S.L.	Presidente
Complejos Empresariales del Levante, S.L.	Vocal
Banco Mare Nostrum, S.A.	Vocal
Manuel Alvarez-Cienfuegos García	Secretario

Desde el 31 de diciembre de 2014, y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se han producido otras noticias, circunstancias o datos relativos a la gestión que sean relevantes para los usuarios.

11. INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO

Se adjunta como Anexo el Informe Anual de Gobierno Corporativo

Ánexo

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

ANEXO I

**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2014
--	-------------------

C.I.F.	A-28004240
---------------	-------------------

DENOMINACIÓN SOCIAL

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

DOMICILIO SOCIAL

AVENIDA PIO XII, 57-A BAJO DERECHA, MADRID

**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
08/07/1991	13.384.853,00	4.446.795	4.446.795

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

Si

No

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

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
COMPAÑÍA LEVANTINA DE EDIFICACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS, S.A.	168.857	0	3,80%
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	889.359	0	20,00%

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
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	1.854.497	0	41,70%
COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE, S.L.	100	0	0,00%

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	41,70%
--	--------

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 los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí No

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

Sí 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:

Sí No

Observaciones

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	0,03%

(*) A través de:

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

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 19 de diciembre de 2011 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 si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

SI

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.

SI

No

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

A.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario.

SI

No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

B JUNTA GENERAL

B.1 Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

SI

No

B.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

SI

No

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

B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos .

La modificación de los Estatutos Sociales deberá cumplir con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 14 de los Estatutos Sociales, según el cual:

La Junta General Ordinaria o Extraordinaria quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas presentes o representados posean al menos el 25% del capital suscrito con derecho a voto; en segunda convocatoria será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, para que la Junta General ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o disminución de capital social, la transformación, fusión o escisión 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 50% del capital suscrito con derecho a voto y en segunda convocatoria el 25% del mismo; en este último supuesto deberá votar a favor del acuerdo, para que éste sea válido, los titulares de dos tercios del capital presente o representado en la Junta.

B.4 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior:

Fecha Junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
27/06/2013	65,92%	29,99%	0,00%	0,00%	95,91%
25/03/2014	41,70%	0,04%	0,00%	0,00%	41,74%
04/06/2014	65,42%	0,32%	0,00%	0,00%	65,74%

B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:

Si No

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general	50
---	----

B.6 Indique si se ha acordado que determinadas decisiones que entrañen una modificación estructural de la sociedad ("filialización", compra-venta de activos operativos esenciales, operaciones equivalentes a la liquidación de la sociedad ...) deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes Mercantiles.

Si No

B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

La dirección de la página web de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., es: 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.

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:

Número máximo de consejeros	20
Número mínimo de consejeros	3

C.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 Último nombram	Procedimiento de elección
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	DON FRANCISCO GARCÍA BEATO	PRESIDENTE	21/02/2012	20/06/2012	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
RGA GESIN, S.L.	DON ROMUALDO GARCÍA AMBROSIO	CONSEJERO DELEGADO	19/12/2011	19/12/2011	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F Primer nombram	F Último nombram	Procedimiento de elección
COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE, S.L.	DON JOSE LUIS MIGUEL BERENGUER	CONSEJERO	06/03/2012	20/06/2012	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	3
----------------------------	---

Indique los ceses que se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Condición del consejero en el momento de cese	Fecha de baja
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	Dominical	24/07/2014
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	Dominical	25/03/2014
SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.	Dominical	25/03/2014

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

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha informado su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
RGA GESIN, S.L.	COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA	CONSEJERO DELEGADO

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	33,33%

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha informado su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	COMITÉ DE AUDITORÍA	BANCO MARE NOSTRUM, S.A.

Número total de consejeros dominicales	1
% sobre el total del consejo	33,33%

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero:

COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE, S.L.

Perfil:

El consejero COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE, S.L. ha sido designado en atención a sus condiciones profesionales de forma tal que pueda desempeñar sus funciones sin verse condicionado por relaciones con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos.

Número total de consejeros independientes	1
% total del consejo	33,33%

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

no

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

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 sea con sus accionistas:

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

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras durante los últimos 4 ejercicios, así como el carácter de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
Ejecutiva	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dominical	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Independiente	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Otras Externas	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total:	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

Explicación de las medidas

La totalidad de los miembros del Consejo de Administración son personas jurídicas.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:

Explicación de las medidas

La Sociedad carece de comisión de nombramientos.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

La totalidad de los miembros del Consejo de Administración lo conforman personas jurídicas.

C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de los Estatutos Sociales, para la designación individual de los miembros del Consejo, podrán los accionistas agruparse en la proporción requerida por el artículo 243 de la Ley de Sociedades de Capital

C.1.8 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:

Si

No

C.1.9 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:

Nombre del consejero:

INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.

Motivo del cese:

"Nuestro ciclo en la sociedad se ha cubierto, tras la re-expresión de las cuentas y el importante acuerdo con Sareb. A partir de la información de la que hemos dispuesto y se nos ha facilitado, hemos tratado de ser diligentes, sin participar en la gestión activa de la sociedad."

Nombre del consejero:

SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.

Motivo del cese:

Extinción de su personalidad jurídica.

Nombre del consejero:

GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.

Motivo del cese:

Renuncia al cargo por declaración de concurso

C.1.10 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social del consejero:

RGA GESIN, S.L.

Breve descripción:

El Consejero Delegado tiene delegadas todas las facultades legal y estatutariamente delegables.

C.1.11 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:

C.1.12 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 distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

C.1.13 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:

Sí

No

C.1.14 Señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el consejo en pleno se ha reservado aprobar:

	SI	No
La política de inversiones y financiación	X	
La definición de la estructura del grupo de sociedades	X	
La política de gobierno corporativo	X	
La política de responsabilidad social corporativa	X	
El plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	X	
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	X	
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	X	
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	X	

C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	76
Importe de la remuneración global que corresponde a los derechos acumulados por los consejeros en materia de pensiones (miles de euros)	0
Remuneración global del consejo de administración (miles de euros)	76

C.1.16 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)	
	66

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos 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:

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

Sí No

C.1.19 Indique los procedimientos de selección, 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 de Capital 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)

C.1.20 Indique si el consejo de administración ha procedido durante el ejercicio a realizar una evaluación de su actividad:

Sí No

En su caso, explique en qué medida la autoevaluación ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

C.1.21 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)

C.1.22 Indique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del consejo. En su caso, explique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

Sí

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

Sí

No

C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí

No

En su caso, describa las diferencias.

Descripción de las diferencias

El Reglamento del Consejo de Administración regula las mayorías reforzadas en los siguientes supuestos:

Art. 3. Modificación.

1. El presente Reglamento sólo podrá modificarse a instancias del Presidente o de un tercio del número de Consejeros en el ejercicio del cargo, que deberán acompañar su propuesta de una memoria justificativa.
4. La modificación del Reglamento exigirá para su validez acuerdo adoptado por la mayoría absoluta de los componentes del Consejo.

Art. 14. Reuniones del Consejo de Administración.

3. Será válida la constitución del Consejo de Administración sin previa convocatoria si se hallan presentes o representados todos los Consejeros y aceptan por unanimidad la celebración del Consejo. Por razones de urgencia podrá convocarse el Consejo de Administración sin la antelación mínima prevista, en cuyo caso la urgencia deberá apreciarse por unanimidad de todos los asistentes el iniciarse la reunión, y ratificarse en la siguiente reunión del Consejo convocada regularmente.
4. La adopción de acuerdos del Consejo de Administración pro escrito y sin sesión sólo será admitida cuando ningún Consejero se oponga a este procedimiento.

C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

Sí

No

C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Sí

No

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.

C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

SI No

C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

SI No

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido obligatoriedad de delegar en un consejero de la misma tipología. En su caso, detalle dichas normas 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.

C.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. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	6
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:

Comisión	Nº de Reuniones
COMITÉ DE AUDITORÍA	1
COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA	0

C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:

Asistencias de los consejeros	5
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00%

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

Sí

No

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

- C.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.

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

Sí

No

- C.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.

Procedimiento de nombramiento y cese

No existe un procedimiento específico de nombramiento y cese del Secretario distinto al del resto de Consejeros.

	Sí	No
¿La comisión de nombramientos informa del nombramiento?		X
¿La comisión de nombramientos informa del cese?		X
¿El consejo en pleno aprueba el nombramiento?		X
¿El consejo en pleno aprueba el cese?		X

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

Sí

No

- C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, 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 264 de la Ley de Sociedades de Capital, 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)

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

Sí

No

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

C.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:

Sí

No

C.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.

Sí

No

Explicación de las razones

El auditor incluyó una limitación al alcance debida a que, en el momento de emisión de los informes, la Sociedad no tenía disponibles las tasaciones actualizadas por experto independiente de sus activos inmobiliarios. No obstante, dicha situación quedó solventada tras la reexpresión de las CCAA 2013 teniendo en cuenta la valoración actualizada efectuada por un experto independiente y la salvedad incluida por el auditor en su opinión y la solicitud al auditor de una opinión sobre los estados financieros del Grupo a 30 de junio de 2014. Todo ello fue comunicado a la CNMV mediante hecho relevante de fecha 10 de julio de 2014.

C.1.39 Indique el número de ejercicios 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 ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	4	4
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	9,70%	9,70%

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí

No

Detalle el procedimiento

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.

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.

C.1.41 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

No

Detalle el procedimiento

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.

C.1.42 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

No

Explique las reglas

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.

C.1.43 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 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

SI

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 o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

C.1.44 Detalle 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.

No se han celebrado acuerdos significativos.

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios: 0

Tipo de beneficiario:

[Descripción tipo de beneficiarios]

Descripción del Acuerdo:

[Descripción del acuerdo]

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	No	No

	SI	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?		X

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros dominicales e independientes que las integran:

COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE, S.L.	VOCAL	Independiente
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	PRESIDENTE	Dominical

% de consejeros ejecutivos	0,00%
% de consejeros dominicales	50,00%
% de consejeros independientes	50,00%
% de otros externos	0,00%

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

Nombre	Cargo	Tipología
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	PRESIDENTE	Dominical
RGA GESIN, S.L.	VOCAL	Ejecutivo

% de consejeros ejecutivos	50,00%
% de consejeros dominicales	50,00%
% de consejeros independientes	0,00%
% de otros externos	0,00%

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración durante los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2014		Ejercicio 2013		Ejercicio 2012		Ejercicio 2011	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMITÉ DE AUDITORÍA	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%

C.2.3 Señale si corresponden al comité de auditoría las siguientes funciones:

	SI	No
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	X	
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	X	
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	X	
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	X	
Elevar al consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	X	
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	X	
Asegurar la independencia del auditor externo	X	

C.2.4 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del consejo.

COMITÉ DE AUDITORÍA

Formada por un mínimo de tres y un máximo de cinco Consejeros nombrados por el Consejo de Administración y en todo caso con mayoría de consejeros no ejecutivos. El número de miembros que en cada momento deba tener el Comité de Auditoría se decidirá libremente por 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 del Comité de Auditoría será uno de sus miembros no ejecutivos y será elegido por el Comité de Auditoría a propuesta del Consejo de Administración 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.

C.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.

El régimen por el que se regula el Comité de Auditoría se encuentra recogido en el artículo 21 del Reglamento del Consejo de Administración.

El referido documento se encuentra disponible para su consulta en la página web de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2014 no se ha realizado modificación alguna.

No se ha realizado ningún informe sobre las actividades de la comisión.

C.2.6 Indique si la composición de la comisión delegada o ejecutiva refleja la participación en el consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

Si

No

En caso negativo, explique la composición de su comisión delegada o ejecutiva

La comisión ejecutiva esta formada por el presidente del Consejo de Administración y el Consejero Delegado.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPUO

D.1 Identifique al órgano competente y explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Órgano competente para aprobar las operaciones vinculadas

El órgano competente para aprobar las operaciones vinculadas es el Consejo de Administración.

Procedimiento para la aprobación de operaciones vinculadas

El Consejero está obligado a informar, ex. artículo 24 y 25 del Reglamento del Consejo, al Secretario del Consejo de Administración de las operaciones que hubiera efectuado en relación con acciones u otros valores de la Compañía.

Explique si se ha delegado la aprobación de operaciones con partes vinculadas, indicando, en su caso, el órgano o personas en quien se ha delegado.

No

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas 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 parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	Accionista	Acuerdos de financiación: préstamos	10.000

D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades 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.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

0 (en miles de Euros).

D.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 Compañía 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.- Oblgacion de no competencia.

El Consejero no puede prestar sus servicios profesionales en Sociedades competidoras de la Compañía 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 Compañía.

Artículo 28.- Uso de informacion y activos sociales.

El Consejero debera abstenerse de realizar uso indebido de los activos de la Compañía, así 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 Compañía 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 Compañía.

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

Sí

No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedad filial cotizada

Indique si han definido públicamente con precisión 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;

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad.

Se analiza cada operación individualizada según informes de mercado

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos.

se verifican a través de la Comisión Ejecutiva

E.3 Señale los principales riesgos que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

Los riesgos principales se encuentran fundamentalmente en la situación financiera y en la posible reactivación o no del sector inmobiliario en España

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo.

No

E.5 Indique qué riesgos se han materializado durante el ejercicio.

Ninguno.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad.

No se han previsto

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El Consejo de administración mantiene la responsabilidad de supervisar la existencia última y mantenimiento de un adecuado sistema que permita gestionar de forma eficiente que la información financiera es íntegra y está libre de errores. Dicha responsabilidad, dada la estructura actual del Grupo se encuentra apoyada en la Dirección de la Sociedad Dominante y el Comité de Auditoría.

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.

En relación con la información financiera, la responsabilidad de definir y mantener la información conforme a las reglamentaciones contables recae en la Dirección Financiera, que analiza las operaciones acaecidas en el ejercicio, así como su correcto registro contable en aras de la revisión posterior por el auditor externo.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

No existe un manual de políticas contables, si bien dada la situación del Grupo y el personal que lo conforma, no es considerado necesario dicho proceso formal.

- Canal de denuncias, que permita la comunicación al comité de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.

No aplica

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

No aplica

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado.

El proceso no existe.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.

No aplica.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.

No aplica.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.

No aplica.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.

El Consejo de administración mantiene la responsabilidad de supervisar la existencia última y mantenimiento de un adecuado sistema que permita gestionar de forma eficiente que la información financiera es íntegra y está libre de errores.

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

El Consejo de administración mantiene la responsabilidad de supervisar la existencia última y mantenimiento de un adecuado sistema que permita gestionar de forma eficiente que la información financiera es íntegra y está libre de errores. Dicha responsabilidad, dada la estructura actual del Grupo se encuentra apoyada en la Dirección de la Sociedad Dominante y el Comité de Auditoría.

- F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

No aplica.

- F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

No aplica.

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

No aplica.

F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

No aplica.

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el comité de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

No aplica.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y al comité de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

No aplica.

F.6 Otra información relevante

No existe otra información relevante.

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

No aplica.

G 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 caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

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.10, B.1, B.2, C.1.23 y C.1.24.

Cumple

Explique

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: D.4 y D.7

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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.**

Ver epígrafe: B.6

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la junta general, incluida la información a que se refiere la recomendación 27 se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la junta.

Cumple

Explique

Desde el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de Junta General se ponen a disposición de los accionistas las propuestas de acuerdos que se someten a la Junta General 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.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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.

Cumple

Explique

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

Cumple parcialmente

Explique

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: C.1.14, C.1.16 y E.2

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.

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.

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: D.1 y D.6

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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: C.1.2

Cumple

Explique

Habida cuenta de los ceses de varios consejeros a lo largo del ejercicio 2014, el número de miembros del consejo de administración está actualmente fijado en 4. No obstante lo anterior, la Sociedad está desarrollando sus mejores esfuerzos para volver a dotarse de un Consejo de Administración formado por 5 Consejeros.

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.3 y C.1.3.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

11. 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: A.2, A.3 y C.1.3

Cumple

Explique

12. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: C.1.3

Cumple

Explique

El único consejero independiente es en la actualidad Complejos Empresariales del Levante, S.L.

13. 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: C.1.3 y C.1.8

Cumple Cumple parcialmente Explique

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.

14. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, 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: C.1.2, C.1.4, C.1.5, C.1.6, C.2.2 y C.2.4.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

Todos los miembros del Consejo de Administración son personas jurídicas.

15. 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 epígrafes: C.1.19 y C.1.41

Cumple Cumple parcialmente Explique

16. 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: C.1.22

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

17. 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: C.1.34

Cumple Cumple parcialmente Explique

Al no existir Comisión de Nombramientos, el nombramiento o cese del Secretario del Consejo de Administración no puede ser informado por la referida Comisión.

18. 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: C.1.29

Cumple Cumple parcialmente Explique

19. 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: C.1.28, C.1.29 y C.1.30

Cumple Cumple parcialmente Explique

20. 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 Cumple parcialmente Explique No aplicable

21. 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 epígrafes: C.1.19 y C.1.20

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Por la no existencia de Comisión de Nombramientos, no puede darse cumplimiento a lo indicado en el apartado b).

22. 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: C.1.41

Cumple

Explique

23. 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: C.1.40

Cumple

Explique

24. 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

Cumple parcialmente

Explique

25. 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: C.1.12, C.1.13 y C.1.17

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Al no existir Comisión de Nombramiento, no puede darse cumplimiento a lo indicado en el presente apartado.

26. 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: C.1.3

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No se cumple al no existir Comisión de Nombramientos.

27. 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

Cumple parcialmente

Explique

Se cumple parcialmente, habida cuenta de que no se incorporan los datos biográficos de los Sres. Consejeros.

28. 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 C.1.2

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

29. 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 que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la Orden ECC/461/2013.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultados 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 11.

Ver epígrafes: C.1.2, C.1.9, C.1.19 y C.1.27

Cumple

Explique

30. 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 213 de la Ley de Sociedades de Capital, 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 dé cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: C.1.42, C.1.43

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

31. 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

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

32. 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: C.1.9

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

33. 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.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

34. 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 Explique No aplicable

35. 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.

Cumple Explique No aplicable

36. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen límites y 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.

Cumple Explique No aplicable

37. 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: C.2.1 y C.2.6

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

38. 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.

Cumple Explique No aplicable

39. 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: C.2.1 y C.2.4

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Como se ha expuesto a lo largo del presente Informe, no existe Comisión de Nombramientos ni de Retribuciones.

40. 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.

Ver epígrafes: C.2.3 y C.2.4

Cumple

Explique

41. 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

Explique

42. 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.

Ver epígrafe: C.2.3

Cumple

Explique

43. 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

Cumple parcialmente

Explique

44. 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 epígrafe: E

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

45. Que corresponda al comité de auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Que los principales riesgos identificados como consecuencia de la supervisión de la eficacia del control interno de la sociedad y la auditoría interna, en su caso, se gestionen y den a conocer adecuadamente.
- 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 dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- c) 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) 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) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
 - i) Que la sociedad comuniquen como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañen de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

Ver epígrafes: C.1.36, C.2.3, C.2.4 y E.2

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

46. 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

Explique

47. 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: C.2.3 y C.2.4

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

48. 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: C.1.38

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

49. 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: C.2.1

Cumple

Explique

No aplicable

50. 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: C.2.4

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

51. 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.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

52. 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: C.2.4

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

53. 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.

Cumple Explique No aplicable

H) OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.

2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará 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.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

PENDIENTE DE COMPLETAR Y ACTUALIZAR

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. Francisco García Beato, representante del miembro del Consejo y accionista significativo BANCO MARE NOSTRUM, S.A. ostenta los siguientes cargos en las siguientes sociedades participadas por BANCO MARE NOSTRUM, S.A.:

- 1.a. Ámbito Sur, S.A.- Representante persona física de Consejero (Invernostra, S.L. Unipersonal)
- 1.b. Barinsa, S.L.- Representante persona física de Consejero (Invernostra, S.L. Unipersonal)
- 1.c. Ámbito Sur Hoteles, S.L. Representante persona física de Consejero (Invernostra, S.L. Unipersonal)

2. D. Jose Luis Miguel Belenguer, representante del miembro del Consejo y accionista significativo COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE, S.L. ostenta los siguientes cargos en las siguientes sociedades participadas por GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.:

- 3.a. GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.- Administrador Mancomunado (hasta julio de 2012) (con un participación en el capital social del 16,66%)
- 3.b. GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.- Alta Dirección (hasta principios de 2013)
- 3.c. LUJOS VALENCIA, S.L.- Administrador (con un participación en el capital social de 100%)
- 3.d. MIGUEL GARÍN, S.L.- Administrador
- 3.e. MIGUEL BELENGUER, S.L.- Administrador Mancomunado (con una participación en el capital social de 33,33%)
- 3.f. MIPOVAL, S.L.- Administrador Mancomunado (con una participación indirecta del 33,33%)

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 10/03/2015.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Si

No

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN

Con fecha 10 de marzo de 2015 el Consejo de Administración de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. ha formulado las Cuentas Anuales Consolidadas que se corresponden de las adjuntas hojas números 1 a 57 así como el informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014.

Madrid, 10 de marzo de 2015

D. Francisco García Beato
Banco Mare Nostrum, S.A.
Presidente

D. Romualdo García Ambrosio
RGA Gesin, S.L.
Consejero Delegado

D. José Luis de Miguel Belenguer
Complejos Empresariales de Levante, S.L.
Consejero

Dña. Asunción Alba Barrena Valverde
FGB Nostum Advisor, S.L.
Consejera

D. Manuel Álvarez-Cienfuegos García
Secretario no consejero