



Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

Cuentas Anuales
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2013,
e Informe de Gestión, junto con
el Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de
Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2013, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.1. de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado. Excepto por la salvedad mencionada en el apartado 2 siguiente, el trabajo se ha realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. Tal y como se indica en la Nota 1 de la memoria adjunta, la Sociedad es cabecera de un Grupo de sociedades cuya actividad principal es la promoción inmobiliaria. En este sentido, al 31 de diciembre de 2013 los epígrafes “Existencias” e “Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo” recogen el valor neto contable de las inversiones, directas e indirectas, acometidas por la Sociedad en diversos terrenos y promociones. Según se indica en la Nota 4.6 de la memoria adjunta, las últimas tasaciones efectuadas por experto independiente sobre los activos inmobiliarios de la Sociedad y de su Grupo se realizaron con fecha 25 de marzo de 2013. Habiendo transcurrido un año desde las últimas tasaciones disponibles y considerando la evolución que la valoración de los activos inmobiliarios ha experimentado en España en los últimos meses, no nos ha sido posible verificar el valor neto realizable de los activos inmobiliarios de la Sociedad ni el valor recuperable de las participaciones en empresas del Grupo, cuyos valores netos contables al 31 de diciembre de 2013 ascienden a 54.216 miles de euros y a 3.493 miles de euros, respectivamente, (véanse Notas 10 y 7 de la memoria adjunta).
3. Según se indica en la Nota 10 de la memoria adjunta, 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 en 2013 la totalidad de las existencias inmobiliarias correspondientes a la mencionada promoción así como el pasivo hipotecario asociado.

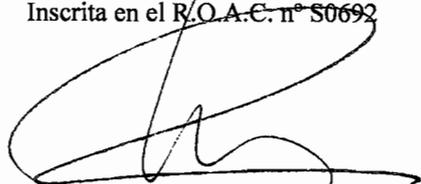
De acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, la venta de un activo debe ser reconocida y registrada en los estados financieros cuando, entre otras condiciones, se hayan transferido al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes. Al 31 de diciembre de 2013, no se cumplía la condición de transferencia de los riesgos y beneficios significativos asociados a la propiedad de determinadas viviendas de la citada promoción. En este sentido, los epígrafes “Existencias” y “Deudas a corto plazo – Deudas con entidades de crédito” del balance de situación al 31 de diciembre de 2013 adjunto se encuentran infravalorados en 1.996 miles de euros y 2.045 miles de euros, respectivamente. Asimismo los epígrafes “Importe neto de la cifra de negocios – Ventas” y “Aprovisionamientos – Consumo de mercaderías” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2013 se encuentran infravalorados en 2.394 miles de euros y 2.391 miles de euros, respectivamente y el epígrafe “Ingresos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2013 adjunto se encuentra sobrevalorado en 52 miles de euros. Sin perjuicio de lo anterior, con posterioridad al cierre del ejercicio 2013 (véase Nota 21 de la memoria adjunta) ha tenido lugar la venta a terceros de la práctica totalidad de las viviendas. El coste neto de la única vivienda pendiente de venta a la fecha de formulación de las cuentas anuales adjuntas asciende a 321 miles de euros y la deuda financiera asociada a 314 miles de euros.

4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si hubiéramos dispuesto de la información indicada en el apartado 2 anterior y excepto por la salvedad indicada en el apartado 3 anterior, las cuentas anuales del ejercicio 2013 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 2013, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
5. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 2.9 de la memoria adjunta, en la que se hace referencia a la situación del mercado inmobiliario, que se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007 y a los efectos que dicha situación ha ocasionado en la posición financiera y patrimonial de la Sociedad. Tal y como se indica en las Notas 10 y 13 de la memoria adjunta la Sociedad ha formalizado a lo largo del ejercicio 2013 determinados acuerdos con las entidades acreedoras que le han permitido cancelar una parte de su deuda financiera a cambio de la venta y entrega de los activos inmobiliarios que la garantizaban. A pesar de ello, al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad mantiene contraídas obligaciones de naturaleza financiera y con las Administraciones Públicas que se encuentran vencidas (véanse Notas 13.2 y 14.1 de la memoria adjunta), y que están siendo objeto de negociación. Asimismo, según se indica en la Nota 11.7 de la memoria adjunta, como consecuencia de las pérdidas acumuladas, la Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2013 un patrimonio neto negativo, circunstancia contemplada como causa de disolución con arreglo al artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital a no ser que el capital social se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso. En este sentido, tal y como se indica en la Nota 2.9 de la memoria adjunta, los Administradores de la Sociedad estiman que es probable que la Sociedad alcance un acuerdo con su principal acreedor financiero para la reestructuración de su deuda en unos términos que permitan subsanar el desequilibrio patrimonial y evitar la disolución de la Sociedad, motivo por el cual los Administradores de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. han elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2013 adjuntas de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento.

Todas estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la Sociedad para continuar sus operaciones. En este contexto, la capacidad de la Sociedad para restablecer su equilibrio patrimonial, evitar su disolución y realizar sus activos y hacer frente a sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales del ejercicio 2013 adjuntas, está sujeta a la finalización con éxito de las negociaciones mencionadas anteriormente y a la formalización de los oportunos acuerdos.

6. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2013 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad 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 la de las cuentas anuales del ejercicio 2013. 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. nº 50692



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González
28 de abril de 2014



Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año **2014** Nº **01/14/08986**
SELLO CORPORATIVO: **96,00 EUR**

.....
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 16 de junio
.....



**CCAA INDIVIDUALES- MEMORIA
INFORME GESTION
2013**



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

Cuentas Anuales
del ejercicio terminadoel
31 de diciembre de 2013



AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio	Ejercicio	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio	Ejercicio
		2013	2012			2013	2012
ACTIVO NO CORRIENTE		3.524.644	4.352.772	PATRIMONIO NETO	Nota 11	(32.469.291)	(33.606.689)
Inmovilizado Intangible	Nota 4.1	640	640	<i>FONDOS PROPIOS-</i>		<i>(32.469.291)</i>	<i>(33.434.409)</i>
Aplicaciones informáticas		640	640	Capital		13.384.853	13.384.853
Inmovilizado material	Nota 5	27.333	27.772	Capital escriturado		13.384.853	13.384.853
Terrenos y construcciones		25.131	25.131	Prima de emisión		12.696.570	12.696.570
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		2.202	2.641	Reservas		9.083.971	9.083.971
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Nota 7.1	3.492.810	4.239.993	Reserva Legal		2.676.971	2.676.971
Instrumentos de patrimonio		3.492.810	4.239.993	Otras reservas		6.407.000	6.407.000
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 7.1	3.861	10.961	Acciones propias		(20.426)	(20.426)
Otros activos financieros		3.861	10.961	Resultados de ejercicios anteriores		(68.479.377)	(23.769.496)
Activos por Impuesto diferido	Nota 14.1	-	73.406	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(68.479.377)	(23.769.496)
				Resultado del ejercicio		966.118	(44.709.881)
				<i>AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-</i>			
				Operaciones de cobertura		-	(171.280)
ACTIVO CORRIENTE		57.391.080	106.166.338	PASIVO NO CORRIENTE		16.846.339	306.731
Existencias	Nota 10	64.606.469	103.736.787	Provisiones a largo plazo	Nota 12.1	106.672	60.444
Terrenos y Solares		56.967.824	130.818.630	Otras provisiones		106.672	60.444
Promociones en curso		19.892.828	22.707.505	Deudas a largo plazo	Nota 13.1	16.739.767	246.287
Inmuebles Terminados		52.431	4.914.715	Derivados	Nota 9	-	244.686
Deterioros		(22.496.941)	(54.702.083)	Otros pasivos financieros		16.739.767	601
Anticipos a proveedores		389.317	-				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		203.642	867.738	PASIVO CORRIENTE		76.538.676	143.809.068
Cilientas por ventas y prestaciones de servicios		-	511.346	Provisiones a corto plazo	Nota 12.2	1.166.426	2.426.133
Deudores varios	Nota 7.2	106.730	93.497	Deudas a corto plazo	Nota 13.2	68.248.406	130.667.785
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 14.1	96.912	252.895	Deudas con entidades de crédito		132.955	130.667.785
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Notas 7.2 y 16.1	282.534	549.734	Otros pasivos financieros		68.115.451	-
Créditos a empresas		282.534	118.283	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Nota 16	3.149.421	4.924.306
Otros activos financieros		-	431.451	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		3.985.424	5.791.844
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 7.2	2.293.178	106.540	Proveedores	Nota 13.2	214.759	1.389.032
Valores representativos de deuda		101.000	101.000	Acreeedores varios	Nota 13.2	508.627	655.545
Otros activos financieros		2.192.178	4.540	Personal	Nota 13.2	-	23.996
Periodificaciones a corto plazo		-	41.822	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 14.1	3.262.038	3.723.271
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 8	6.267	862.917				
Tesorería		6.267	862.917				
TOTAL ACTIVO		60.915.724	110.509.110	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		60.915.724	110.509.110

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2013.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE EJERCICIO 2013

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 15.1	45.209.272	4.241.344
Ventas		45.209.272	4.239.345
Prestación de servicios		-	1.999
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 10	(7.876.961)	(4.812.190)
Aprovisionamientos		(37.332.312)	(30.795.900)
Consumo de mercaderías		(37.258.330)	789.034
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(73.982)	(201.643)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		-	(31.383.291)
Otros ingresos de explotación		608.736	2.070
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		608.736	2.070
Gastos de personal	Nota 15.2	(242.371)	(315.490)
Sueldos, salarios y asimilados		(200.575)	(231.593)
Cargas sociales		(41.796)	(83.897)
Otros gastos de explotación		(638.203)	(4.074.918)
Servicios exteriores	Nota 15.3	(352.963)	(631.852)
Tributos		(189.815)	(552.421)
Pérdida y Deterioro de operaciones corrientes	Notas 7.1 y 12.2	(95.425)	(2.890.645)
Amortización del inmovilizado		-	(6.678)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	2.916
Resultados por enajenaciones y otros		-	2.916
Excesos de provisiones	Nota 12.2	1.345.133	-
Otros resultados		-	82.300
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.073.294	(35.676.546)
Ingresos financieros	Nota 15.5	10.107.472	354.990
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
- En terceros		10.107.472	354.990
Gastos financieros	Nota 15.5	(9.106.680)	(6.478.853)
Por deudas con terceros		(9.106.680)	(2.767.141)
Por deudas con vinculados		-	(3.711.712)
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	(864.282)	(2.909.472)
Deterioros y pérdidas		(864.282)	(2.909.472)
RESULTADO FINANCIERO		(108.176)	(9.033.335)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		965.118	(44.709.881)
Impuestos sobre beneficios	Nota 14.4	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		965.118	(44.709.881)

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2013.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2013

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		965.118	(44.709.881)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo		-	(201.489)
- Efecto impositivo		-	60.447
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	(141.042)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por cobertura de flujos de efectivo		244.686	116.217
- Efecto impositivo		(73.406)	(34.865)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		171.280	81.352
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		1.136.398	(44.769.571)

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2013.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2013

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 2012	13.384.853	12.596.570	9.083.971	(20.426)	(13.557.393)	(10.212.103)	(111.590)	11.163.882
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(44.709.881)	(59.690)	(44.769.571)
Distribución de resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(10.212.103)	10.212.103	-	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2012	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)

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 2013.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2013

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(3.796.099)	698.951
Resultado del ejercicio antes de impuestos		965.118	(44.709.881)
Ajustes al resultado:			
- Amortización del Inmovilizado		-	6.678
- Correcciones valorativas por deterioro		-	34.292.763
- Deterioro de inversiones financieras	Notas 7.1,12.1 y 16.1	864.282	-
- Variación de provisiones	Notas 7.1 y 12.2	(1.249.708)	2.890.645
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		-	(2.916)
- Ingresos financieros		(10.107.472)	(354.990)
- Gastos financieros		9.106.680	6.478.853
- Otros ingresos y gastos		45.458	(789.034)
Cambios en el capital corriente			
- Existencias		(389.317)	4.758.252
- Deudores y otras cuentas a cobrar		654.096	582.308
- Otros activos corrientes		(1.878.816)	11.398
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.806.420)	83.063
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
- Pagos de intereses		-	(2.550.547)
- Cobros de intereses		-	2.359
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(551)	(33.376)
Pagos por Inversiones			
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 7.1	-	(46.224)
- Inmovilizado material	Nota 5	(551)	(990)
- Otros activos financieros		-	-
Cobros por desinversiones			
- Inmovilizado material		-	12.118
- Otros activos financieros	Nota 7.1	-	1.720
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		2.940.000	195.138
Cobros y pagos por Instrumentos de pasivo financiero			
- Emisión de deudas con entidades de crédito		-	3.191.444
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas		3.800.000	1.568.549
- Emisión de otras deudas		-	-
- Devolución y amortización de obligaciones y otros valores negociables		-	-
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(860.000)	(4.564.855)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(856.650)	860.713
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		862.917	2.204
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		6.267	862.917

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2013.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

Memoria del ejercicio 2013

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 2013 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 25 de marzo de 2014. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2012, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. celebrada el 27 de junio de 2013 y depositadas en el Registro Mercantil.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013 de Ayco Grupo Inmobiliario preparadas conforme a las NIIF adoptadas por la Unión Europea presentan un volumen total de activos de 79.323.178 euros y un patrimonio neto negativo atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante de 32.309.626 euros. Asimismo, las ventas consolidadas y el resultado consolidado atribuible ascienden, respectivamente, a 45.209.272 euros y 927.199 euros de beneficios en 2013.

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. Su cotización a 31 de diciembre de 2013 y 2012 asciende a 3,81 y 9,40 euros, respectivamente.

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2013, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2012.

2.8 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2012.

2.9 Fondo de maniobra negativo y desequilibrio patrimonial

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 provocando que haya incurrido en pérdidas continuadas en los últimos ejercicios. En este contexto, desde 2013 la Sociedad ha puesto en marcha un proceso de restructuración de su deuda, habiendo ya alcanzado determinados acuerdos con parte de sus acreedores financieros para la venta a éstos de las existencias inmobiliarias que garantizaban los correspondientes préstamos hipotecarios (véase Nota 10).

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad tiene un fondo de maniobra negativo de 19.147.596 euros (37.652.730 euros en 2012) y, adicionalmente, su patrimonio neto es negativo por importe de 32.469.291 euros (33.605.689 euros en 2012), encontrándose al 31 de diciembre de 2013 en causa de disolución conforme a lo establecido en el artículo 363.1.d) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades del Capital, que establece que 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. En este sentido, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el Consejo de Administración se encuentra en estudio de las distintas alternativas que permitan subsanar el mencionado desequilibrio patrimonial (negociaciones en curso con el principal acreedor al objeto de materializar acuerdos de dación en pago y/o conversión en participativo de los importes actualmente adeudados que en cuantía suficiente permitan restituir el desequilibrio patrimonial existente al cierre del ejercicio 2013, ampliaciones de capital u otras alternativas).

En base al estado de las negociaciones con el principal acreedor financiero, actualmente en curso, y cuyos términos tienen por objeto reforzar la capacidad financiera de la Sociedad, los Administradores estiman como probable que la Sociedad formalice un acuerdo con el mencionado acreedor que permita subsanar el desequilibrio patrimonial en los plazos previstos por la legislación vigente, motivo por el cual han preparado las cuentas anuales del ejercicio 2013 aplicando el principio de empresa en funcionamiento.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación 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 traspasar los beneficios del ejercicio por importe de 965.118 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 2013, 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 periodo de 4 años.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 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 2013 y 2012 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	8,33 - 4,00
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: 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 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, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

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.

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 el resto de activos financieros diferentes de las inversiones en empresas del Grupo, multigrupo o asociadas, la Sociedad evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro considerando el valor de cotización, para aquellos activos financieros cuyo valor razonable puede determinarse por referencia a precios de cotización publicados, y el valor teórico contable, para aquellos cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a precios de cotización publicados. 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, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, incluyendo fondo de comercio, si lo hubiera.

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 2013 y 2012.

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 2013 y 2012 la Sociedad mantiene 1.240 acciones propias valoradas por un importe de 20.426 euros. Durante los ejercicios 2013 y 2012 la Sociedad no ha realizado transacciones con acciones propias (véase Nota 11.5).

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 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 2013 y 2012 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 dichos 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 25 de marzo de 2013 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 31.383.291 euros en las cuentas anuales del ejercicio 2012. Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen deterioros adicionales al 31 de diciembre de 2013.

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.
- 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.
- Provisiones por garantía por terminación de obra, que incluyen los importes correspondientes a los gastos pendientes de incurrir para la entrega y liquidación de la promoción y otras provisiones de tráfico y garantías.

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, ya que al 31 de diciembre de 2013 no están previstas situaciones de esta naturaleza.

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	
	2013	2012
Existencias	38.682.189	98.900.906
Total activos corrientes	38.682.189	98.900.906
Deudas con entidades de crédito	-	30.286.604
Otros pasivos financieros	34.370.616	-
Total pasivos corrientes	34.370.616	30.286.604

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, entendiendo por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios 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 2013, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2013

	Euros			
	31/12/2012	Altas	Bajas	31/12/2013
Coste:				
Terrenos y 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

Ejercicio 2012

	Euros			
	31/12/2011	Altas	Bajas	31/12/2012
Coste:				
Terrenos y Construcciones	47.621	-	-	47.621
Instalaciones técnicas y maquinaria	2.001	-	-	2.001
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	118.430	990	-	119.420
Equipos proceso de información	130.528	-	-	130.528
Elementos de transporte	72.203	-	(56.638)	15.565
Otro inmovilizado material	394	-	-	394
	371.177	990	(56.638)	315.529
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	(56.323)	(6.678)	47.436	(15.565)
	(328.515)	(6.678)	47.436	(287.757)
Neto	42.662	(5.688)	(9.202)	27.772

Al cierre del ejercicio 2013 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle:

	Euros	
	31/12/2013	31/12/2012
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 2013 y 2012 (véase Nota 14).

No se han identificado deterioros sobre los activos materiales al cierre de los ejercicios 2013 y 2012.

Durante los ejercicios 2013 y 2012 no se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 no existen compromisos en firme de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

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 2013 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 10.834 euros (4.327 euros en el ejercicio 2012) (Véase Nota 15.3).

Al 31 de diciembre de 2013, 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	
	2013	2012
Menos de un año	17.400	-
Entre uno y cinco años	69.600	-
Total	87.000	-

Al 31 de diciembre de 2013, 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.

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 2013 y 2012 es el siguiente, en euros:

Categorías	Clases	Instrumentos Financieros a Largo Plazo					
		Instrumentos de Patrimonio		Créditos, Derivados y Otros		Total	
		2013	2012	2013	2012	2013	2012
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas		3.492.810	4.239.993	-	-	3.492.810	4.239.993
Préstamos y partidas a cobrar		-	-	3.861	10.961	3.861	10.961
Total		3.492.810	4.239.993	3.861	10.961	3.496.671	4.250.954

Instrumentos de Patrimonio

Durante los ejercicios 2013 y 2012 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 2013y 2012 es la siguiente (Información obtenida de los estados financieros no auditados):

Ejercicio 2013

Denominación	Actividad	% Participación	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)	
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)	
Altos del Brijan S.A.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	4.060.101	(617.296)	(1.542.783)	1.900.023	4.063.525	(617.324)	(2.163.531)	
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'nPicafort, 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	(747.183)	(10.989.265)	

Ejercicio 2012

Denominación	Actividad	% Participación	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)
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)
Altos del Brijan S.A.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	4.060.101	(565.401)	(868.681)	2.626.019	4.063.525	(1.546.207)	(1.546.207)
Promociones Can Batliu S.L.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	2.200.000	(167.328)	(706.876)	1.325.796	2.200.000	(1.363.265)	(2.070.141)
Royaltur España, S.A.	En liquidación	55	144.243	-	(690.515)	(546.272)	3.005.061	-	(3.005.061)
Residencia Senior Ca'nPicafort, 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	(435)	287.720	1.787.285	1.589.700	-	-
Total			11.109.775	(733.164)	(4.982.869)	5.393.742	14.503.261	(2.909.472)	(10.242.082)

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 existen desembolsos pendientes sobre participadas en importe de 21.186 euros que se encuentran minorando el valor de la participación.

Durante los ejercicios 2013 y 2012 se han registrado deterioros en sociedades participadas por importe de 747.183 euros y 2.909.472 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 2013 y 2012 es el siguiente, en euros:

Categorías	Clases	Activos Financieros a Corto Plazo					
		Valores Representativos de Deuda		Créditos, Derivados y Otros		Total	
		2013	2012	2013	2012	2013	2012
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento		101.000	101.000	-	-	101.000	101.000
Préstamos y partidas a cobrar		-	-	2.581.442	1.159.117	2.581.442	1.159.117
Total		101.000	101.000	2.581.442	1.159.117	2.682.442	1.260.117

Valores representativos de deuda

En la presente cuenta del balance de situación al 31 de diciembre de 2013 y 2012 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 2013 y 2012, el detalle de los créditos pendientes de cobro por parte de la Sociedad es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2013	31/12/2012
Créditos por operaciones comerciales		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	511.346
Deudores varios	106.730	93.497
Total créditos por operaciones comerciales	106.730	604.843
Créditos por operaciones no comerciales		
Créditos a empresas del grupo (Nota 16.1)	282.534	118.283
Otros activos financieros	-	431.451
Fianzas y depósitos	2.192.178	4.540
Total créditos por operaciones no comerciales	2.474.712	554.274
Total	2.581.442	1.159.117

Al 31 de diciembre de 2013, la cuenta "Fianzas y depósitos" del balance adjunto recoge, fundamentalmente, cuentas corrientes con Banco Mare Nostrum, accionista de la Sociedad, por importe de 2.188.639 euros que se encuentran pignoradas y de las que la Sociedad no puede disponer.

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.

Asimismo, en la actividad de venta de suelo es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. La totalidad de dichos aplazamientos cuentan con garantía real o avales de entidades financieras.

b) Riesgo de liquidez:

La Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 6.267 euros (862.917 euros al 31 de diciembre de 2012). La práctica totalidad del endeudamiento financiero a corto plazo, tanto con entidades financieras como con el SAREB, que asciende a 68.248.406 euros al 31 de diciembre de 2013 tiene garantía hipotecaria. El importe de préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2013 no es significativo.

Durante el ejercicio 2013 se ha producido el traspaso y cesión a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), por parte de las entidades financieras vinculadas Banco Mare Nostrum y de Banco Ceiss (antes Caja España), de los créditos que ambas entidades ostentaban frente a la Sociedad.

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 Euríbor, a los que se añade un diferencial.

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

Según se indica en la Nota 9, al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad no mantiene contratos de derivados. No obstante, al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad mantenía contratado un derivado de cobertura con notional de 4.078.202 euros por el que pagaba un tipo fijo para el citado notional del 4,75 % y que ha sido liquidado con un impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias de 244.686 euros.

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 2013 no existen restricciones sobre el uso de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad.

9. Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad no tiene instrumentos financieros derivados en su balance adjunto. En el ejercicio 2013, la Sociedad ha cancelado, como parte de la operación realizada con el Banco Sabadell, por la que ha amortizado su préstamo hipotecario (véase Nota 10), el derivado que mantenía suscrito con dicha entidad. En este sentido, la Sociedad ha registrado en el epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2013 adjunta 244.686 euros, correspondiente al importe pendiente de imputar a resultados derivado de la aplicación de contabilidad de coberturas.

El detalle de los derivados mantenidos en 2012 era el siguiente:

	Entidad	Clasificación	Tipo	Tipo fijo	Tipo variable	Importe contratado (Euros)	Vencimiento	Valor razonable del pasivo (Euros)
Swap de tipo de interés	Sabadell	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	4,75%	EURIBOR	4.078.202	2014	244.686

Durante el ejercicio 2012 se devengaron gastos financieros en relación a los derivados contratados por valor de 116.217 euros registrados con cargo al epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio adjunta.

10. Existencias

El detalle de las existencias al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

	Euros				
	31/12/2012	Altas	Bajas	Aplicaciones	31/12/2013
Terrenos y solares	130.818.630	-	(73.850.806)	-	56.967.824
Promociones en curso	22.707.505	73.982	(3.088.659)	-	19.692.828
Inmuebles Terminados	4.914.715	-	(4.862.284)	-	52.431
Deterioros	(54.702.063)	-	-	32.205.122	(22.496.941)
Anticipo proveedores	-	389.317	-	-	389.317
Total	103.738.787	463.299	(81.801.749)	32.205.122	54.605.459

La tipología de las existencias de los inmuebles terminados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2013 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 2013 y 2012 la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros como mayor valor de las existencias.

En el ejercicio 2013 han tenido lugar las siguientes transacciones relativas a las existencias inmobiliarias:

- Venta de los solares y obra en curso situados en Las Moreras (Valencia) a SolviaDevelopment, S.L. (Sociedad vinculada a Banco Sabadell) y cancelación de la deuda hipotecaria, derivados y otras deudas contraídas con Banco Sabadell por importe de 27.874.792 euros. Como resultado de esta transacción la Sociedad ha obtenido un resultado positivo por importe de 7.914.914 euros, incluido en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2013 adjunta.
- Venta de los solares y obra en curso situados en Villanueva de la Cañada (Madrid) a Banco Mare Nostrum, S.A. cancelándose la deuda hipotecaria mantenida con esta entidad por importe de 23.741.739 euros, obteniéndose un resultado financiero positivo por importe de 1.178.405 euros,

incluido en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2013 adjunta.

- Adjudicación a las entidades financieras acreedoras de los solares y obra en curso situados en Can Picafort (Palma de Mallorca) y la promoción Jazmines-CªSuarez (Málaga) como resultado de las sentencias dictadas en relación con las acciones de ejecución hipotecaria emprendidas por las entidades acreedoras. El importe de las deudas canceladas como resultado de estas ejecuciones asciende a 543.568 euros en el caso del activo situado en Can Picafort y a 17.056 euros en el caso de Jazmines-CªSuarez, permaneciendo contraídas obligaciones por parte de la Sociedad por importe de 92.994 euros con Ibercaja por Can Picafort. Como consecuencia de estas operaciones la Sociedad ha incurrido en un resultado financiero negativo por importe de 2.194.232 euros en el caso de Can Picafort y positivo por importe de 17.056 euros incluidos en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2013 adjunta.
- En relación con la promoción Vicario IV, con fecha 3 de junio de 2013 la Sociedad y Deutsche Bank suscribieron un contrato en virtud del cual la Sociedad se compromete a vender todas las viviendas de la citada promoción y la entidad financiera a aceptar la subrogación del comprador en el préstamo hipotecario. Asimismo, se establece que, llegado al 30 de marzo de 2014 y si no se hubiese vendido la totalidad de las viviendas, el contrato se prorrogaría por períodos de 1 año, salvo denuncia de una de las partes. Finalmente, las partes acordaron conceder a Deutsche Bank una opción de compra de las viviendas no enajenadas, quedando la Sociedad obligada a formalizar dicha transacción y cancelada la totalidad de la deuda hipotecaria. En virtud de este acuerdo, al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad ha dado de baja la totalidad de las existencias inmobiliarias correspondientes a la mencionada promoción así como el pasivo hipotecario asociado, así como un ingreso financiero por importe de 197.868 euros. Al 31 de diciembre de 2013 el importe de las viviendas pendientes de formalizar su venta y subrogación ascendían a 1.996.223 euros y la deuda financiera a 2.045.303 euros.

En el ejercicio 2013 la Sociedad ha aplicado, como consecuencia de las transacciones descritas anteriormente, 32.205.122 euros de provisión por deterioro de valor.

La totalidad de las existencias del Grupo están hipotecadas al 31 de diciembre de 2013 y 2012 (véase Nota 13). El valor razonable de los terrenos, solares y promociones en curso de la Sociedad al 25 de marzo de 2013, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por Alteba Servicios Inmobiliarios, expertos independientes no vinculados a la Sociedad, ascendía al 31 de diciembre de 2012 a 102.579.057 euros. La valoración se realizó de acuerdo con los estándares indicados en la Nota 4.6. Asimismo, los Administradores de la Sociedad estiman que al 31 de diciembre de 2013 no han tenido lugar deterioros adicionales de las existencias inmobiliarias.

En cualquier caso, la situación actual del mercado residencial y su evolución futura podría ocasionar diferencias entre el valor razonable de las existencias de la Sociedad y el valor de realización efectivo de las mismas, que se tratarán de forma prospectiva.

El detalle de la localización geográfica de las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

Nombre	Euros			Total Bruto
	Terrenos y Solares	Promociones en curso	Inmuebles Terminados	
Ben'sD'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 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	17.661.642	-	29.790.658
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
	56.967.824	19.692.828	52.431	76.713.083

El detalle de la localización geográfica al 31 de diciembre de 2012 era el siguiente:

Nombre	Euros			Total Bruto
	Solares	Obra en curso	Obra Terminada	
Can Picafort (Palma Mallorca)	4.810.037	1.291.442	-	6.101.479
Ben'sD'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)	-	-	52.432	52.432
Vicario 4ª fase (Málaga)	-	-	4.836.082	4.836.082
Vicario V Fase (Málaga)	534.887	38.810	-	573.697
Jazmines-CªSuarez (Málaga)	-	-	26.201	26.201
El Puig (Valencia)	6.796.582	65.397	-	6.861.979
Villanueva de la Cañada (Madrid)	32.703.758	1.479.844	-	34.183.602
Dalena Golf (Estepona) Fase 1	12.129.016	17.601.458	-	29.730.474
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
Las Moreras (Valencia)	36.337.011	303.575	-	36.640.586
	130.818.630	22.707.505	4.914.715	158.440.850

Otra información

Existencias en La Línea de la Concepción

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad ha aportado 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).

Existencias en Ben'sD'Aval

Como consecuencia de la aprobación del PTM (Plan Territorial de Mallorca) aprobado en el ejercicio 2004, ciertos terrenos propiedad de la Sociedad situados en BensD'aval (Mallorca), fueron calificados como ARIP (Área Rural de Interés Paisajístico), en su modalidad de APT Costas, no permitiéndose la edificación de viviendas. Como consecuencia de esta aprobación se dotó en el ejercicio 2004 una provisión de depreciación de existencias en base a estudios realizados por expertos independientes por importe de 1.500.000 euros.

El 29 de octubre de 2010 la Sociedad anunció demanda de reclamación patrimonial ante el juzgado contencioso administrativo número 3 con número de procedimiento ordinario 224/2010 solicitando al Consell la cantidad de 8.207.892 euros por las lesiones producidas en los bienes y derechos de la Sociedad. El 20 de junio de 2011 se formalizó la presentación de la demanda correspondiente. Al 31 de diciembre de 2013 no se han producido avances en los procesos judiciales relacionados con dichas existencias.

11. Patrimonio neto y fondos propios

11.1 Capital Social

Al cierre del ejercicio 2013 y 2012 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 2013 y a 31 de diciembre de 2012 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
Cleops	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 2013 y 2012 esta reserva se encontraba completamente constituida.

11.4 Otras Reservas

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 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 2013y 2012la 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 Ajustes por cambio de valor

Al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad no presenta en su balance adjunto ajustes por cambio de valor dado que no tiene instrumentos de cobertura. Al 31 de diciembre de 2012, el importe de los ajustes por cambio de valor correspondía a la valoración del instrumento de cobertura de tipo de interés contratado con el Banco Sabadell (véase Nota 9).

11.7 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 ha sido ampliado 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 10/2003es el que se desglosa a continuación:

	Euros
Patrimonio Neto	(32.469.291)
<i>Menos pérdidas por deterioro que no computan por existencias</i>	<i>22.496.941</i>
Patrimonio Neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital	(9.972.350)
Capital Social	13.384.853

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad se encuentra incurso en los supuestos contemplados en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital. 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.

12. Provisiones

12.1 Provisiones a largo plazo

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

Provisiones a Largo Plazo	Euros		
	Saldo Inicial	Dotaciones	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 2013 y 2012 adjunto se refiere, fundamentalmente, a un importe pendiente de pago por AJD al haber reclamado la Sociedad para su cálculo la aplicación del valor de mercado.

Las altas que han tenido lugar durante el ejercicio 2013 se deben al deterioro para riesgos y gastos de la participación que la Sociedad mantiene en su filial Promociones Can Batlliu S.L.

12.2 Provisiones a corto plazo

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

La provisión a corto plazo existente al 31 de diciembre de 2012 correspondía a las siguientes circunstancias:

- Un procedimiento de apremio iniciado por un Ayuntamiento español frente a la Sociedad durante el ejercicio 2012 por el que se reclamaban 850.000 euros como consecuencia del impago de los gastos de urbanización de determinadas parcelas propiedad de la Sociedad, concretamente de Las Moreras.
- Un procedimiento judicial iniciado contra la Sociedad en el ejercicio 2012, por el cual fue condenada a pagar 1.080.000 euros como consecuencia de un incumplimiento contractual en cuanto a la entrega de una serie de derechos de urbanización, habiéndose dado tanto el incumplimiento de la vendedora como su negativa a restituir las cantidades entregadas como señal por la parte demandante.
- 495.133 euros relativos a otras reclamaciones de proveedores y comunidades de propietarios.

En el ejercicio 2013 se han revertido provisiones con cargo al epígrafe "Excesos de provisiones" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta por importe de 1.345.133 euros, fundamentalmente, por la reversión de los 850.000 euros mencionados anteriormente, dado que con la venta de la promoción Las Moreras, a la que iba asociada la reclamación de dicho importe, la compradora ha asumido los riesgos asociados a la misma. Adicionalmente, se han revertido 495.133 euros por otras reclamaciones que no han prosperado o por haberse llegado a un acuerdo, siendo el importe finalmente pagados inferior a lo provisionado. Finalmente, se han registrado con cargo al epígrafe "Otros gastos de explotación – Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones corrientes" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2013 adjunta 87.435 euros en relación a otras reclamaciones.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, consideran que las provisiones registradas en el balance de situación adjunto cubren adecuadamente los riesgos por los litigios descritos en esta Nota, por lo que no esperan que de los mismos se desprendan pasivos adicionales a los registrados.

Dadas las características de los riesgos que cubren estas provisiones, no es posible determinar un calendario razonable de fechas de pago si, en su caso, las hubiese, si bien la clasificación como corrientes o no corrientes se ha realizado en base a la información existente y las mejores estimaciones posibles sobre el momento de realización de los citados pasivos.

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 2013 y 2012 es el siguiente, en euros:

Categorías	Clases		Instrumentos Financieros a Largo Plazo	
			Derivados y Otros	Total
	2013	2012	2013	2012
Débitos y partidas a pagar	16.739.767	601	16.739.767	601
Derivados (Nota 9)	-	244.686	-	244.686
Total	16.739.767	245.287	16.739.767	245.287

Derivados y otros

El resumen de los débitos y partidas a pagar al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se indica a continuación, en euros:

	Euros	
	31/12/2013	31/12/2012
Préstamos	3.500.000	-
Créditos	12.900.000	-
Deudas por intereses	339.166	-
Derivados	-	244.686
Otros pasivos financieros	601	601
	16.739.767	245.287

Préstamos

Los préstamos a largo plazo de la Sociedad al 31 de diciembre de 2013 son como siguen:

Euros	Tipo de garantía	Último vencimiento	Cobertura tipo
3.500.000	Personal	30/06/2015	Préstamo personal
3.500.000			

Pólizas de Crédito

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

Límite	31/12/2013	Tipo garantía	Último vencimiento	Cobertura tipo
12.900.000	12.900.000	Personal	31/10/2015	Póliza de Crédito
	12.900.000			

El préstamo y la póliza de crédito detalladas anteriormente fueron suscritas originalmente con Banco Mare Nostrum. El vencimiento de dichas deudas fue renovado en 2013 hasta 2015. Posteriormente, también en el ejercicio 2013, Banco Mare Nostrum cedió su posición acreedora a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), motivo por el cual se ha clasificado en el epígrafe "Otros pasivos financieros" del balance de situación al 31 de diciembre de 2013 adjunto.

13.2 Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al cierre del ejercicio 2013 y 2012 es el siguiente, en euros:

Clases	Instrumentos Financieros a Corto Plazo					
	Deudas con Entidades de Crédito y Arrendamiento Financiero		Derivados y Otros		Total	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Débitos y partidas a pagar	132.955	130.667.785	71.988.258	6.992.879	72.121.213	137.660.664
Total	132.955	130.667.785	71.988.258	6.992.879	72.121.213	137.660.664

El detalle de los vencimientos de los débitos y partidas a pagar de pasivo al cierre del ejercicio 2013 es como sigue:

	Euros				
	Deuda Vencida	2014	2015	2016 y siguientes	Total
Deudas a corto plazo	132.955	-	-	-	132.955
Deudas con entidades de crédito	132.955	-	-	-	132.955
Otros pasivos financieros	34.084.001	-	24.596.601	26.174.616	84.855.218
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	-	3.149.421	-	-	3.149.421
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	723.386	-	-	723.386
Proveedores	-	214.759	-	-	214.759
Acreeedores varios	-	508.627	-	-	508.627
Total	34.216.956	3.872.807	24.596.601	26.174.616	88.860.980

La cuenta "Otros pasivos financieros" incluye un importe de 34.031.450 euros correspondiente a vencimientos en 2015 y ejercicios siguientes que están clasificados como corrientes en el balance de situación del ejercicio 2013 adjunto al estar garantizados por existencias inmobiliarias también clasificadas como corrientes. Por otro lado, la columna "2015" del cuadro anterior incluye el préstamo y póliza de crédito descritos en la Nota 13.1.

Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se indica a continuación, en euros:

	Euros	
	31/12/2013	31/12/2012
Préstamos	92.994	107.823.892
Créditos	-	11.371.366
Cuentas corrientes excedidas	39.961	269.725
Deudas por intereses	-	11.202.802
	132.955	130.667.785

Préstamos

Los préstamos de la Sociedad y las garantías otorgadas al 31 de diciembre de 2013 son como siguen:

Deuda	31/12/2013	Tipo de garantía	Último vencimiento	Activo en garantía	Promoción asociada al Préstamo
Ibercaja	92.994	-	31/05/2011	-	-
	92.994				

Los préstamos de la Sociedad y las garantías otorgadas al 31 de diciembre de 2012 eran como siguen:

Entidad	Importe inicial	31/12/2012	Tipo de garantía	Último vencimiento	Activo en garantía	Promoción asociada al Préstamo
Banco Mare Nostrum	846.000	846.000	Hipotecaria	31/12/2013	Promoción Inmobiliaria	Inca
Banco Mare Nostrum	3.500.000	3.500.000	Hipotecaria	31/12/2013	Promoción Inmobiliaria	Can Picafort
Banco Mare Nostrum	4.000.000	4.000.000	Hipotecaria	03/10/2013	Promoción Inmobiliaria	BensDaval
Banco Mare Nostrum	3.350.000	3.350.000	Hipotecaria	03/10/2013	Promoción Inmobiliaria	El Puig
Caja España	20.127.432	20.127.432	Hipotecaria	08/05/2013	Promoción Inmobiliaria	Dalenas General
Caja España	28.200.000	26.174.617	Hipotecaria	08/07/2035	Promoción Inmobiliaria	Dalenas Fase I
Caja España	1.060.000	968.786	Hipotecaria	08/05/2013	Promoción Inmobiliaria	La Manga y Los Randos
BBVA	22.800.000	22.469.260	Hipotecaria	28/02/2013	Promoción Inmobiliaria	Villanueva de la Cañada
Cajamar	2.207.159	11.987	Hipotecaria	31/01/2026	Promoción Inmobiliaria	Jazmines
Deutsche Bank	4.802.000	4.100.000	Hipotecaria	26/07/2034	Promoción Inmobiliaria	Vicario IV
Sabadell	21.675.810	21.675.810	Hipotecaria	31/03/2013	Promoción Inmobiliaria	Las Moreras
Ibercaja	600.000	600.000	Hipotecaria	31/05/2011	Promoción Inmobiliaria	Can Picafort
		107.823.892				

En el ejercicio 2013 ha tenido lugar la cancelación de determinadas deudas hipotecarias así como la cesión de deudas realizadas por las entidades financieras BMN y CEISS (antes Caja España) a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), tal y como se detalla en esta Nota.

- Con fecha 4 de junio de 2013 la Sociedad ha procedido a cancelar el préstamo de BBVA con garantía hipotecaria sobre la promoción Villanueva de la Cañada mediante la asunción del préstamo por parte de BMN y posteriormente la venta a esta entidad de la citada promoción inmobiliaria.
- Tal y como se detalla en la Nota 10 con fecha 3 de junio de 2013 la Sociedad ha suscrito con Deutsche Bank un contrato en virtud del cual ha dado de baja la deuda que mantenía con dicha entidad.
- El 10 de septiembre de 2013, el préstamo de Ibercaja ha sido cancelado, prácticamente en su totalidad, mediante la ejecución de la hipoteca que recaía sobre Can Picafort, procediéndose a subastar el bien afecto en subasta pública. Al 31 de diciembre de 2013 el importe pendiente de pago asciende a 92.994 euros. Por otro lado, el préstamo hipotecario con BMN por importe de 3.500.000 euros con garantía

hipotecaria sobre Can Picafort ha pasado a convertirse en el ejercicio 2013 en un préstamo personal, habiéndose traspasado en dicho ejercicio a SAREB.

- Con fecha 21 de noviembre de 2013, el préstamo hipotecario de Cajamar por importe de 11.987 euros al 31 de diciembre de 2012, ha sido cancelado mediante la ejecución de la hipoteca que recaía sobre la promoción de Los Jazmines.
- Las deudas existentes con el Sabadell, esto es el préstamo hipotecario con garantía sobre la promoción inmobiliaria de Las Moreras por importe de 21.675.810 euros al 31 de diciembre de 2012 y las pólizas de crédito por importes de 1.041.788 euros y 270.000 euros al 31 de diciembre de 2012, junto con el derivado y los intereses asociados a la deuda han sido cancelados durante el ejercicio 2013 mediante la compra de la promoción por parte SolviaDevelopment, S.L. (sociedad vinculada a Banco Sabadell) y la correspondiente cancelación de las deudas.

Pólizas de crédito

El detalle de las pólizas de crédito al 31 de diciembre de 2012, expresadas en euros, era el siguiente:

Deuda	Límite	31/12/2012	Tipo garantía	Último vencimiento	Cobertura tipo
Banco Mare Nostrum	9.100.000	9.100.000	Personal	30/09/2013	Póliza de crédito
Sabadell	900.000	1.041.788	Personal	31/03/2012	Póliza de crédito
Sabadell	270.000	270.000	Personal	03/07/2011	Póliza de crédito
Bankia	1.200.000	761.710	Personal	20/06/2011	Póliza de crédito
Deutsche Bank	205.000	197.868	Personal	14/10/2013	Póliza de crédito
Total	11.675.000	11.371.366			

La póliza de crédito de límite 9.100.000 euros que mantenía la Sociedad con Banco Mare Nostrum al 31 de diciembre de 2012 ha sido refinanciada en una nueva póliza de crédito por importe de 12.900.000 euros con fecha 7 de febrero de 2013, siendo traspasada, asimismo a la SAREB durante el ejercicio 2013. En relación con las líneas de crédito contraídas con Banco Sabadell y Deutsche Bank, éstas han sido canceladas en virtud de las operaciones descritas en el apartado "Préstamos" de esta nota.

En relación con las pólizas de crédito, esta cuenta incluye la deuda que la Sociedad mantenía con Bankia que ha sido adquirida por un tercero, Orado Investments Sarl, clasificándose dicha deuda, asimismo, como "Otros pasivos financieros". Esta deuda se encuentra vencida al 31 de diciembre de 2013

Los préstamos hipotecarios contratados por la Sociedad devengan intereses de mercado fijos o referenciados a Euribor y no incluyen ratios financieros de obligado cumplimiento.

Derivados y otros

El resumen de los débitos y partidas a pagar al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se indica a continuación, en euros:

	Euros	
	31/12/2013	31/12/2012
Préstamos	57.466.834	-
Pólizas de crédito	588.196	-
Deudas por intereses	10.060.421	
Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	3.149.421	4.924.306
Acreedores comerciales	723.386	2.068.573
	71.988.258	6.992.879

En el ejercicio 2013 BMN y CEISS (antes Caja España) han traspasado y cedido 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 incluye 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 es el siguiente:

Importe inicial (euros)	31/12/2013 (euros)	Tipo de garantía	Último vencimiento	Activo en garantía	Promoción asociada al Préstamo
3.350.000	3.350.000	Hipotecaria	30/06/2015	Promoción Inmobiliaria	El Puig
846.000	846.000	Hipotecaria	30/06/2015	Promoción Inmobiliaria	Inca
4.000.000	4.000.000	Hipotecaria	30/06/2015	Promoción Inmobiliaria	BensDaval
-	1.351.702	Participativo	-	-	-
20.127.432	20.127.432	Hipotecaria	08/05/2013	Promoción Inmobiliaria	Dalenas General
28.200.000	26.174.616	Hipotecaria	08/07/2013	Promoción Inmobiliaria	Dalenas Fase I
1.060.000	968.786	Hipotecaria	08/05/2013	Promoción Inmobiliaria	La Manga y Los Randos
-	648.298	Participativo	-	-	-
	57.466.834				

Según se indica en la Nota 2.9 a la fecha de formulación de las cuentas anuales la Sociedad se encuentra en negociaciones con SAREB para reestructurar su deuda financiera al objeto de materializar acuerdos de dación en pago y/o conversión en participativo de los importes actualmente adeudados que en cuantía suficiente permitan restituir el desequilibrio patrimonial existente al cierre del ejercicio 2013.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2013 la Sociedad procedió a novar los vencimientos de la deuda que mantenía con BMN aumentándose la fecha de vencimiento de la misma.

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
OradoInvestmentSarl	588.196	588.196	Personal	-	-
		588.196			

Deudas con empresas del Grupo y asociadas

La información relativa a Deudas con empresas del Grupo y asociadas se incluye en la Nota 16.1 de la memoria.

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			
	2013		2012	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	497.028	39%	445.775	91 %
Resto	791.276	61%	46.263	9 %
Total pagos del ejercicio	1.288.304		492.038	100%
PMPE (días) de pagos	360	-	350	-
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	649.909	-	324.472	-

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.

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.

Este saldo hace referencia a los proveedores que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluye los datos relativos a las partidas "Proveedores", "Proveedores, empresas del grupo y asociadas" y "Acreedores" del pasivo corriente del balance de situación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según 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 60 días (75 días al 31 de diciembre de 2012).

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

	2013	2012
Activos por impuesto diferido por valoración de derivados	-	73.406
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	96.912	94.848
Hacienda Pública deudora por IVA	-	158.047
Total	96.912	326.301

Saldos acreedores

	2013	2012
Hacienda Pública acreedora por IVA	3.241.339	3.239.685
Hacienda Pública acreedora por IRPF	17.426	20.767
Organismos de la Seguridad Social acreedores	3.273	15.268
Otros conceptos	-	447.551
Total	3.262.038	3.723.271

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

En el epígrafe "Otros Conceptos" la Sociedad mantenía registrados 431.066 euros en concepto del apremio recibido por parte de una Comunidad Autónoma española como consecuencia del impago de los Actos Jurídicos Documentados de la novación del préstamo con garantía hipotecaria sobre una de las promociones de la Sociedad, así como los intereses reclamados por importe de 16.485 euros, que se ha procedido a pagar durante el ejercicio 2013.

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	
	31/12/2013	31/12/2012
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	965.118	(44.709.881)
Diferencias permanentes – gastos no deducibles	30.556	84.864
Diferencias permanentes – Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	846.282	-
Diferencias temporarias - Gastos financieros no deducibles	-	5.123.863
Diferencias temporarias - Otras diferencias	-	2.184.478
Compensación de bases imponibles negativas	(1.841.956)	-
Base imponible fiscal	-	(37.316.676)

Las diferencias temporarias registradas en la estimación del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2012 tienen origen en la no deducibilidad de los gastos financieros del ejercicio 2012 que se han considerado deducibles con el mínimo establecido en 1.000.000 euros y en la dotación de determinadas provisiones que serán deducibles cuando se desembolsen.

14.3 Impuestos reconocidos directamente en el Patrimonio Neto

Durante el ejercicio 2013 no se han reconocido impuestos en el patrimonio neto. Asimismo, durante el ejercicio 2012 no se han reconocido impuestos en el patrimonio neto a excepción de los relativos a la valoración de instrumentos de cobertura (véase Nota 9).

14.4 Conciliación entre resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades al cierre del ejercicio 2013 y 2012 es la siguiente (en euros):

	2013	2012
Pérdida contable antes de impuestos	965.118	(44.709.881)
Diferencias permanentes	876.838	84.864
Compensación de bases impositivas negativas	(1.841.956)	-
Resultado ajustado	-	(44.625.017)
Cuota (30%)	-	13.387.505
Impuesto sobre Sociedades del ejercicio (ingreso)	-	-

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 impositivas negativas pendientes de compensación al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 y para las que no existen activos por impuesto diferido registrados es el siguiente:

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

Ejercicio 2012

Año de origen	Año límite para compensar	Euros
2008	2026	7.978.675
2010	2028	5.485.833
2011	2029	9.699.162
2012	2030	37.316.676
Total		60.480.346

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.

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 ha completado la revisión, por la cual la Agencia Estatal de la Administración Tributaria ha levantado 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. Tras analizar los argumentos aportados por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la Sociedad ha presentado las correspondientes alegaciones anta la Oficina Técnica de la Inspección tributaria. Los Administradores estiman que como resultado de este proceso no se pondrá de manifiesto quebranto patrimonial alguno para la Sociedad.

15. Ingresos y gastos

15.1 Importe neto de la cifra de negocios

Las ventas de la Sociedad se han desarrollado en territorio nacional y han correspondido, fundamentalmente, a las ventas, adjudicaciones y daciones descritas en la Nota 10 y que están relacionadas con la promoción Las Moreras, Villanueva de la Cañada, el Vicario IV y la subasta pública de Can Picafort.

15.2 Gastos de personal

El detalle del epígrafe al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, es el siguiente, en euros:

	Euros	
	2013	2012
Sueldos y salarios	134.243	231.593
Indemnizaciones	66.332	-
Seguridad Social a cargo de la empresa	41.796	71.399
Otros gastos sociales	-	12.498
Total Gastos de Personal	242.371	315.490

15.3 Servicios exteriores

El detalle del epígrafe al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, es el siguiente, en euros:

	Euros	
	2013	2012
Gastos de comunidad de propietarios	1.937	131.624
Arrendamientos	10.834	4.327
Reparaciones y conservación	3.786	2.246
Servicios de profesionales independientes	250.970	426.217
Transportes	176	40
Primas de seguros	42.014	13.502
Servicios bancarios y similares	12.045	2.220
Suministros	3.209	6.044
Otros servicios	27.992	45.632
Total Servicios Exteriores	352.963	631.852

15.4 Excesos de provisiones

Durante el ejercicio 2013 la Sociedad ha dado de baja provisiones por importe de 1.345.133 euros.

Las reversiones que han tenido 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 ha asumido los riesgos asociados a la misma. Asimismo, se han dado de baja provisiones por litigios prescritos (véase Nota 12.2).

15.5 Resultado financiero

El detalle de ingresos y gastos financieros por intereses durante el ejercicio 2013y 2012 es el siguiente:

	Euros	
	2013	2012
Ingresos:		
Otros Ingresos Financieros	(10.107.472)	(354.990)
Total ingresos	(10.107.472)	(354.990)
Gastos:		
Intereses de deudas con entidades de Crédito	3.087.742	6.195.806
Otros Gastos financieros	6.018.938	283.047
Total gastos	9.106.680	6.478.853
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	864.281	2.909.472
Resultado Financiero	136.511	9.033.335

El epígrafe "Otros ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2013 adjunta incluye, fundamentalmente, resultados procedentes de la cancelación de deuda financiera con entidades de crédito por importe de 9.308.243euros (véase Nota 10).

Los gastos financieros registrados como "Otros gastos financieros" corresponden, fundamentalmente, con los intereses devengados por las deudas recogidas como "Otros pasivos financieros", así como la pérdida registrada como consecuencia de la adjudicación de Can Picafort (véase Nota 10) por importe 2.194.232 euros.

16. Operaciones y saldos con partes vinculadas

16.1. Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, durante los ejercicios 2013 y 2012, es el siguiente:

Saldos con vinculadas	Euros	
	2013	2012
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		
a) Créditos a empresas del grupo	659.542	424.322
- Royaltur España	373.773	373.773
- El Encinar del Guadairo	50.549	50.549
- Promociones Can Batliu	235.220	-
b) Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	(377.008)	(306.039)
- Royaltur España	(373.773)	(302.804)
- El Encinar del Guadairo	(3.235)	(3.235)
c) Importe pendiente de disposición de préstamos participativos	-	431.451
Total Activo Corriente	282.534	549.734
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		
a) Obligaciones y otros valores negociables	(3.149.421)	(4.881.616)
- Promociones y Alojamientos Residenciales	(2.145.856)	(1.732.206)
- Altos del Briján	(1.003.565)	(1.212.202)
- Promociones Can Batliu	-	62.792
- Banco Mare Nostrum	-	(1.351.702)
- Invergestión Soc. de Inversiones y Gestión, S.A.	-	(648.298)
b) Otros pasivos financieros	-	(42.690)
- Resort España SA	-	(514)
- Resort Chiclana SA	-	(42.176)
Total Pasivo Corriente	(3.149.421)	(4.924.306)

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

Con fecha 17 de febrero de 2012, Banco Mare Nostrum, S.A. concedió a la Sociedad un préstamo participativo con vencimiento 17 de febrero de 2013. El citado préstamo, por importe de 1.351.702 euros, ha sido cedido a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) con fecha 13 de febrero de 2013.

En la misma fecha Invergestión Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A. concedió a la Sociedad otro préstamo participativo por importe de 648.298 euros con el mismo vencimiento y devengo de intereses que el concedido por Banco Mare Nostrum, S.A. El citado préstamo ha sido cedido a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) con fecha 13 de febrero de 2013.

En la Nota 13 se informa además de los préstamos y créditos contratados por la Sociedad con sus Accionistas Banco Mare Nostrum y CEISS (antes Caja España), que al igual que el préstamo participativo han sido cedidos a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB).

16.2. Transacciones con vinculadas

La Sociedad, durante el ejercicio 2013, ha procedido 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.

Aparte de esa enajenación, la Sociedad no ha mantenido otras transacciones significativas con empresas del grupo, ni durante el ejercicio 2013 ni el 2012. Asimismo, tampoco han tenido lugar durante el ejercicio 2013 otras transacciones significativas con sus accionistas (Banco Mare Nostrum/Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A. (Grupo CEISS antes Caja España)) dado que la totalidad de las deudas mantenidas con ellos han sido trasladadas y cedidas a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB).

Al 31 de diciembre de 2012, las operaciones vinculadas con Accionistas significativos (Banco Mare Nostrum y Caja España de Inversiones Salamanca y Soria) fueron 3.711.712 euros de gastos financieros y 3.359 euros de ingresos financieros.

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

17. Avales y contingencias

La Sociedad ha prestado y recibido avales ante entidades bancarias y organismos públicos según el siguiente detalle durante los ejercicios 2013 y 2012:

Banco	Euros	
	2013	2012
Constituidos a favor de la Sociedad		
Unicaja	-	229.057
Popular	-	2.320
BBVA	-	565.622
BMN	78.568	24.068.182
Andalucía	-	126.158
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	11.354.560
Total	12.027.726	36.940.497

La Sociedad mantiene reclamaciones abiertas frente al Consell de Mallorca en relación a sus existencias de Ben'sD'Aval.

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 2013 y 2012 no recoge provisión alguna en relación al mismo.

La Sociedad no garantiza pólizas de financiación o compromisos en general de sociedades del Grupo Ayco del que es Sociedad Dominante salvo para el aval constituido a favor de Altos del Briján, S.A.

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 seis hombres, durante los ejercicios 2013 y 2012, se detallan a continuación, en euros:

	2013	2012
Dietas	-	11.150
Prestación de servicios	76.816	62.253
Total	76.816	73.403

Ni al cierre del ejercicio 2013 ni al cierre del ejercicio 2012 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 2013 y 2012 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 2013 y 2012, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2013	2012
Alta Dirección	1	1
Personal administrativo y comercial	2	4
Personal auxiliary	-	4
Total	3	9

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2013 y 2012, detallado por categorías, es el siguiente:

	2013			2012		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos (no consejeros)	1	-	1	1	-	1
Directivos y técnicos	1	1	2	1	3	4
Personal Auxiliar	-	-	-	1	3	4
Total personal al término del ejercicio	2	1	3	3	6	9

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad no mantiene en su plantilla personas con discapacidad mayor o igual del 33%.

El Consejo de Administración al 31 de diciembre de 2013 y 2012 está formado por seis hombres.

20.2. Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2013 y 2012, 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	
	2013	2012
Servicios de auditoría	29.000	32.700
Total	29.000	32.700

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, 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

Composición del Consejo de Administración.

Con posterioridad al cierre del ejercicio Grupo Onofre Miguel S. L. ha renunciado a su cargo de Consejero y SaNostra de Inversiones E. F. C. S. A. ha cesado asimismo en su cargo de Consejero, debido a que, al haber sido absorbida por Banco Mare Nostrum, S. A. ha quedado extinguida su personalidad jurídica.

Como consecuencia de dichos ceses, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad, celebrada el 25 del presente mes de marzo de 2014, ha acordado reducir a cuatro el número de miembros del Consejo de Administración, que ha quedado compuesto por:

- Banco Mare Nostrum, S.A., representada por D. Francisco García Beato
- Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S. A., representada por D. Oscar Fernández Huerga
- Complejos Empresariales del Levante, S. L., representada por D. Jose Luis de Miguel Berenguer
- RGA, Gesin, S. L., representada por D. Romualdo García Ambrosio

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.

Información económica complementaria de la Nota 10 de la Memoria.

Como complemento de la Nota 10 de la Memoria, es necesario destacar que, con posterioridad al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad ha procedido a formalizar en escritura pública la venta de siete viviendas de la promoción Vicario IV, a que se refiere la mencionada Nota, quedando, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, sólo pendiente el otorgamiento de la escritura de una vivienda, cuyo coste neto asciende a la cantidad de 321.332 euros y la deuda financiera asociada a 314.148 euros.

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

Nombre del consejero	Nombre Sociedad Titular	Nombre Sociedad Objeto	Actividad	Participación	Cargo o Funciones
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	ALQLUNIA DUERO, S.L.	Inmobiliaria	60% + 40% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	ALTER INMUEBLES, S.L.	Inmobiliaria	14,79% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	GESTIÓN E INVESTIGACIÓN DE ACTIVOS S.A.	Inmobiliaria	31,71% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	BRUESA DUERO, S.L.	Inmobiliaria	82,67% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	CAMPING EL BRAO, S.A.	Inmobiliaria	25% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	CAPREDO INVESTMENTS GMBH	Inmobiliaria	50%	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	CERQUIA URBANIA S.L.	Inmobiliaria	20% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	CERRO DEL BAILE S.A.	Inmobiliaria	80% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	COMPAÑÍA PARA LOS DESARROLLOS INMOBILIAR.CIUDAD HISPALIS S.L EN LIQUIDACIÓN	Inmobiliaria	18,75% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	CUATRO ESTACIONES INM SIGLO XXI S.L.	Inmobiliaria	10%+11% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	DESARROLLO DE PROYECTOS DE CASTILLA Y LEÓN, S.L.	Inmobiliaria	19,50%	Consejero
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	GESTION DE INVERSIONES EN ALQUILERES S.A. (GIASA)	Inmobiliaria	56% + 44% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	LICO INMUEBLES S.A.	Inmobiliaria	9,49% Indir.	Consejero
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	GLOBALDUERO, S.A.	Inmobiliaria	50%	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	GUENDULAIN SUELO URBANO, S.L.	Inmobiliaria	100%	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	INMOCAJA S.A.	Inmobiliaria	100%	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	LARES VAL DE EBRO, S.A.	Inmobiliaria	33,33% Indir.	Consejero
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	LAYETANA DEVELOPMENT PARTNERS 1 S.A.	Inmobiliaria	5,99% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	LAZORA S.I.I., S.A.	Inmobiliaria	4,78% + 2,73% Indir.	Consejero
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	NUMZAAN S.L., EN LIQUIDACIÓN	Inmobiliaria	21,47%	-
Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	PATRIMONIO INMOBILIARIO EMPRESARIAL S.A. EN LIQUIDACIÓN	Inmobiliaria	29,09% Indir.	-	

Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	PRODESUR MEDITERRANEO S.L.	Inmobiliaria	25% Indir.	-
Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	PROINSUR MEDITERRANEO S.L.	Inmobiliaria	25% Indir.	-
Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	PROMOCIONES HERCANOR, S.L.	Inmobiliaria	25% Indir.	-
Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	RESIDENCIAL EL BEATO S.L.	Inmobiliaria	25% Indir.	-
Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	ROCHDUERO, S.L.	Inmobiliaria	54,09% Indir.	Consejero
Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	SAN MARCOS CIPSA S.L.	Inmobiliaria	50% Indir.	-
Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	TERRENOS ALAMEDA, S.A.	Inmobiliaria	0,25%	-
Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	VILLA DEL PRADO Y DE LA GRANJA, S.A.	Inmobiliaria	4%	-
Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	VIPROELCO S.A. EN LIQUIDACIÓN	Inmobiliaria	4,18% + 95,82% Indir.	-
Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	ZAPHIR LOGISTIC PROPERTIES, S.A.	Inmobiliaria	12,12% Indir.	-
Grupo de Negocios Duero, S.A	ALQLUNIA DUERO, S.L.	Inmobiliaria	40%	Administrador Único
Grupo de Negocios Duero, S.A	ALTER INMUEBLES, S.L.	Inmobiliaria	14,79%	Consejero
Grupo de Negocios Duero, S.A	BRUESA DUERO, S.L.	Inmobiliaria	82,67%	Consejero
Grupo de Negocios Duero, S.A	CAMPING EL BRAO, S.A.	Inmobiliaria	25%	Consejero
Grupo de Negocios Duero, S.A	GESTIÓN DE INVERSIONES EN ALQUILERES S.A. (GIASA)	Inmobiliaria	-	Secretario
Grupo de Negocios Duero, S.A	LARES VAL DE EBRO, S.A.	Inmobiliaria	33,33%	Consejero
Grupo de Negocios Duero, S.A	PROMOCIONES HERCANOR, S.L.	Inmobiliaria	6,44%	Consejero
Grupo de Negocios Duero, S.A	ROCHDUERO, S.L.	Inmobiliaria	54,09%	Presidente
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	GESTIÓN E INVESTIGACION DE ACTIVOS S.A.	Inmobiliaria	31,71%	Consejero
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	CERQUIA URBANIA S.L.	Inmobiliaria	20%	Consejero
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	CERRO DEL BAILE S.A.	Inmobiliaria	-	Presidente / Consejero Delegado
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	CUATRO ESTACIONES INM SIGLO XXI S.L.	Inmobiliaria	10%	-
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	GESTIÓN DE INVERSIONES EN ALQUILERES S.A. (GIASA)	Inmobiliaria	44%	Consejero
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	LAYETANA DEVELOPMENT PARTNERS 1 S.A.	Inmobiliaria	5,99%	-
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	LAZORA S.I.I., S.A.	Inmobiliaria	0,69%	-
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	PATRIMONIO INMOBILIARIO EMPRESARIAL S.A. EN LIQUIDACIÓN	Inmobiliaria	29,09%	-
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	SAN MARCOS CIPSA S.L.	Inmobiliaria	-	Consejero Delegado
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	VIPROELCO S.A., EN LIQUIDACIÓN	Inmobiliaria	-	Liquidador

Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	ZAPHIR LOGISTIC PROPERTIES, S.A.	Inmobiliaria	12,12%	Vicepresidente
Inmocaja S.A.	CERRO DEL BAILE S.A.	Inmobiliaria	80%	Consejero
Inmocaja S.A.	COMPañIA PARA LOS DESARROLLOS INMOBILIAR.CIUDAD HISPALIS S.L EN LIQUIDACIÓN	Inmobiliaria	18,75%	Liquidador Mancomunado
Inmocaja S.A.	GESTIÓN DE INVERSIONES EN ALQUILERES S.A. (GIASA)	Inmobiliaria	-	Presidente / Consejero Delegado
Inmocaja S.A.	LAZORA S.I.I., S.A.	Inmobiliaria	2,04%	Consejero
Inmocaja S.A.	PRODESUR MEDITERRANEO S.L.	Inmobiliaria	25%	Vicepresidente
Inmocaja S.A.	PROINSUR MEDITERRANEO S.L.	Inmobiliaria	25%	Vicepresidente
Inmocaja S.A.	RESIDENCIAL EL BEATO S.L.	Inmobiliaria	25%	Vicepresidente
Inmocaja S.A.	SAN MARCOS CIPSA S.L.	Inmobiliaria	50%	Consejero
Inmocaja S.A.	VIPROELCO S.A., EN LIQUIDACIÓN	Inmobiliaria	95,82%	-
Campo Inversiones, S.A.	BRUESA DUERO, S.L.	Inmobiliaria	-	Consejero
Campo Inversiones, S.A.	CERRO DEL BAILE S.A.	Inmobiliaria	-	Consejero
Alqunia Duero, S.L.	GUENDULAIN SUELO URBANO, S.L.	Inmobiliaria	-	Administrador Único

Nombre del Consejero	Nombre Sociedad Objeto	Actividad Realizada	% Participación	Cargo o Funciones
OSCAR FERNANDEZ HUERGA	COMPañIA PARA LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS CIUDAD HISPALIS. INMOCAJA, S.A.	Inmobiliaria	-	Liquidador Mancomunado
		Inmobiliaria	-	Consejero
BANCO MARE NOSTRUM, S.A. (BMN)	ABADI, PROMOCIONES Y DESARROLLOS URBANOS, S.L	Inmobiliaria	98,8%	-
	ACCIMERC, S.A. DE C.V.	Inmobiliaria	19,8%	-
	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%	-
	ARTE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
	BARINSA, S.L.	Inmobiliaria	40,0%	-
	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%	-
	C-EME GERENS SL	Inmobiliaria	52,2%	-
	C- EME INMUEBLES GESTION DE PROYECTOS Y MANTENIMIENTO, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	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%	-
	CONTRUCCIONES Y SUELOS BERGEN, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	CORPORACION INMOBILIARIA IBEROBALEAR, S.L.	Inmobiliaria	33,3%	-
	COSTA BONITA, S.L.	Inmobiliaria	18,0%	-
BANCO MARE NOSTRUM, S.A. (BMN)	DESARROLLO URBANÍSTICO SEVILLA ESTE, S.L.	Inmobiliaria	2,7%	-
	DESARROLLOS DE MALLORCA, S. DE R.L. DE C.V.	Inmobiliaria	21,5%	-
	DESARROLLOS DE PALMA, S. DE R.L. DE C.V.	Inmobiliaria	29,7%	-
	DOMUS CASTELAE, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
	EDIFICADORA EL PUIG, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-
	EL SALADO RESORT, S.L.	Inmobiliaria	30,0%	-
	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%	-
	HANSA MEXICO, S.A. DE C.V.	Inmobiliaria	9,8%	-
	INDUSTRIALHAMA S.A.	Inmobiliaria	0,9%	-
	INICIATIVAS Y DESARROLLOS INDUSTRIALES DE JAEN, S.A.	Inmobiliaria	20,0%	-
	INMARE DIVISION INMOBILIARIA,S.A.U.	Inmobiliaria	100,0%	Consejero
	INMOBILIARIA CLUB DE BEGAS S.A.	Inmobiliaria	0,1%	-
	INMOPERAFORT,SL	Inmobiliaria	50,0%	-
	INNOSTRUM DIVISION INMOBILIARIA, S.A.U.	Inmobiliaria	100,0%	Consejero Administrador mancomunado
	IMPLUVIUM 1 S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	INVERNIA URBANA, S.L.	Inmobiliaria	45,0%	-
	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%	-
	INVERSIONES PROIGEN, S.L.	Inmobiliaria	40,0%	-
	INVERSIONES SAGITAL, S.A.	Inmobiliaria	33,3%	-
	ISLA MUJERES, S.L.	Inmobiliaria	21,7%	-
	JUVIGOLF, S.A.	Inmobiliaria	41,0%	-
	KEVIR INVERSIONES, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	Administrador mancomunado
	LOS PECHES INVERSIONES, S.A.	Inmobiliaria	100,0%	-
	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%	-
	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%	-
BANCO MARE	METRO HOUSE INVEST, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-

NOSTRUM, S.A. (BMN)	MONTEBLANCO DESARROLLO INMOBILIARIO, S.L.	Inmobiliaria	35,0%	-
	MONTEIXO BALEAR, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-
	MORA INVESTMENT, S.A.	Inmobiliaria	33,3%	-
	MURAL - ESTADIO SOCIEDAD LIMITADA	Inmobiliaria	48,0%	-
	NETMOBILIA, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	NOSTRAURA, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	NOSTREST, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	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%	-
	OUA GESTIÓ DEL TERRITORI I URBANISME, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
	PAINES DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	PAINES DESARROLLOS URBANISTICOS, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	PAINES INVERSIONES, S.A.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	PLAYA CARACOL, S.L.	Inmobiliaria	30,0%	-
	PLAYA TORTUGAS, S.L.	Inmobiliaria	20,0%	-
	POTROX RESIDENCIAL, S.L.	Inmobiliaria	30,0%	-
	PREMIA MARE COMERCIO 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%	-
	PROVISOC MALAGA, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	PROYECTO GELIDA, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
	PROYECTO GRAN VIA 454, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
	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%	-
	RENTESPAIS PENEDEÈS, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	RENTHABITAT PENEDEÈS, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	RENTMOBILIA, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
RESNOSTRUM, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-	
RESTAURA KOLSKA SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	Inmobiliaria	100,0%	-	
BANCO MARE NOSTRUM, S.A. (BMN)	RESTAURA SZWEDZKA SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	Inmobiliaria	100,0%	-
	RETIRO EN CAMPOS DE MALLORCA S.L.	Inmobiliaria	21,0%	-
	REVALUA INVERSIONS S.L.	Inmobiliaria	100,0%	Administrador mancomunado
	SAGIB VALENCIA, S.L.	Inmobiliaria	21,0%	-
	SAVEMUR REAL ESTATE- INVESTIMENTOS INMOBILIARIOS, S.A.	Inmobiliaria	14,0%	-
	SEGONA CORONA IMMOBILIÀRIA, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
	SEPIK BIENES DE INVERSION, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	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%	-
	SOCIEDAD PARA LA EXPLOTACION Y RECUPERACIONES DE ACTIVOS, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	Administrador mancomunado
	SOL EDIFICAT PONENT, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-
	SOM PROMOCIONES 2004, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	SÓNMOBILIA 2008, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	SOPROAR UNO, S.A. DE C.V.	Inmobiliaria	37,5%	-
	SOTO HERMOSO SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	SUMMA INVERSIONES INMOBILIARIAS SA	Inmobiliaria	100,0%	-
	TERRES I PROJECTES, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	TINEO GROUP, L.L.C.	Inmobiliaria	7,5%	-
	TOWSUR ANDALUCIA, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	URBANIZADORA MARIA DE COPE, S.L.	Inmobiliaria	20,0%	-
	URBANO DIVERTIA, S.L.	Inmobiliaria	25,0%	-
	URBANTIS, S.A.	Inmobiliaria	33,3%	-
	VARALLO INVESTMENTS, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	VARALLO RESORTS LLC	Inmobiliaria	100,0%	-
	VARALLO RESORTS, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	VIÑA HERRERA, S.L.	Inmobiliaria	20,0%	-
FRANCISCO GARCÍA BEATO (Representante Persona Física del Consejero Banco Mare Nostrum, S.A.)	AMBITO SUR HOTELES, S.L.	Inmobiliaria	-	(1)
	AMBITO SUR, S.L.	Inmobiliaria	-	(1)
	BARINSA, S.L.	Inmobiliaria	-	(1)
	INVERNOSTRA, S.L.U.	Inmobiliaria	-	Consejero

(1) Representante persona física del Consejero Invernosta, S.L.U.

GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ONOFRE DESARROLLO, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	ONOFRE GESTIÓN, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	ONOFRE VALORES, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	CIUDAD JARDIN BETERA, S.L.	Inmobiliaria	90,0%	-
	MIBOR URBANA, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	H2ONOFRE ALCOY, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	ALTIPLA, S.L.	Inmobiliaria	90,0%	-
	ONOFRE HOSPITALITY, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	NUEVO SANTA BARBARA, S.A.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	PARQUES EMPRESARIALES, S.L.	Inmobiliaria	75,0%	-
	OROPEAK, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	ESPACIOS PARA VIVIR, S.L.U.	Inmobiliaria	88,46%	-
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

CRISTINA MIGUEL BELENGUER	GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	Inmobiliaria	33,33%	Administrador
	MIGUEL BELENGUER, S.L.	Inmobiliaria	33,33%	Administrador Mancomunado
	MIPOVAL, S.L.	Inmobiliaria	33,33%	Administrador Mancomunado
ADELA BELENGUER BLANQUER	GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	Inmobiliaria	33,33%	Administrador Mancomunado
	MIPOVAL, S.L.	Inmobiliaria	33,33%	Administrador Mancomunado
SUSANA GARÍN ALAPONT	MIGUEL GARÍN, S.L.	Inmobiliaria	-	Administrador

INFORME DE GESTION – EJERCICIO SOCIAL 2013.

1. SITUACIÓN DE LA ENTIDAD

1.1 ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

A. 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% de las acciones.
5. RESTO DE ACCIONISTAS: 4,6%.

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:

- Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A. Representante persona física: D. Óscar Fernández Huerga.
- Complejos Empresariales del Levante, S.L. Representante persona física: D. José Luis de Miguel Belenguer.
- Secretario no consejero: D. Manuel Álvarez- Cienfuegos García.

B. RÉGIMEN DE DELEGACIÓN DE PODERES

El Consejo de Administración ha otorgado los siguientes poderes:

- Poder conferido a favor de D. Carlos Cerón Bombín, el día 10 de mayo de 2012, ante el notario de Madrid, D. Luis Enrique García Labajo, número 758 de protocolo.

El apoderado podrá ejercer las facultades conferidas hasta el límite de 500.000€ (QUINIENTOS MIL EUROS) solidariamente y por encima de esta cantidad, de manera mancomunada con otro apoderado.

- Poder conferido a favor de R.G.A. GESÍN, S.L., representada por D. Romualdo García Ambrosio, ante el notario de Madrid, D. Luis Enrique García Labajo, el día 10 de mayo de 2012, número 759. de protocolo El Consejo de Administración designó a esta mercantil como Consejero Delegado, concediéndole todas las facultades que la ley y

los Estatutos Sociales confieren al Consejo de Administración, excepto las indelegables.

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 2013, 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, al cierre del ejercicio, se encuentran cerrados acuerdos de dación de activos en pago con la mayoría de los acreedores, quedando pendiente el cierre de la negociación actualmente en curso con el principal acreedor, SAREB.

Los acuerdos de dación en pago de activos se han materializado mediante la venta de las promociones Vicario IV, Las Moreras, Villanueva de la Cañada y Can Picafort, que han supuesto una reducción de deuda por importe significativo.

◦ 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 ingresos ha ascendido, a nivel de Balance Individual y de Balance Consolidado, a 45.209.272 euros.

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 PERSONAL.

Durante el presente ejercicio se han amortizado cinco puestos de trabajo, quedando reducida su estructura a sólo tres empleados, dos en la oficina central de Madrid y uno en la delegación de Málaga.

- ⊙ 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 965.118 euros. A nivel consolidado, el beneficio ha sido de 927.199 euros.

La tendencia del resultado futuro depende, en estos momentos, del buen fin de las negociaciones de la Compañía con su principal acreedor, SAREB. Si dichas negociaciones culminan satisfactoriamente, de forma que el resultado de las mismas permita a la sociedad su saneamiento financiero y, en consecuencia, su continuidad futura, normalmente supondrá la consolidación de la tendencia iniciada en el presente ejercicio.

2.4 INDICADORES FUNDAMENTALES DE CARÁCTER FINANCIERO Y NO FINANCIERO.

El ejercicio se ha cerrado con unos fondos propios de (32.469.291) euros en el Balance Individual y de (32.309.626) euros en el Balance Consolidado, de los que 22.496.941 euros corresponden a pérdidas debidas a deterioro de existencias, no computables a efectos de lo dispuesto en el artículo 363 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto Ley 10/2008, de 12 de Diciembre, modificado por la Disposición final séptima del Real decreto Ley 4/2014, de 7 de marzo.

Como se ha expuesto en el apartado anterior, la Sociedad superaría esta negativa situación mediante acuerdos con su principal acreedor, SAREB, de forma que los mismos posibiliten la reposición de su patrimonio neto y permitan 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 propicie la contratación de nuevo personal.

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 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.

El Consejo de Administración tiene previsto acordar sobre dicha ampliación de capital, para reforzar los recursos propios de la sociedad, en el supuesto de que el resultado de las negociaciones que se mantienen con el principal acreedor de la misma, SAREB, la hagan viable.

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 TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

5.1. COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Con posterioridad al cierre del ejercicio Grupo Onofre Miguel S. L. ha renunciado a su cargo de Consejero y SaNostra de Inversiones E. F. C. S. A. ha cesado asimismo en su cargo de Consejero, debido a que, al haber sido absorbida por Banco Mare Nostrum, S. A. ha quedado extinguida su personalidad jurídica.

Como consecuencia de dichos ceses, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad, celebrada el 25 del presente mes de marzo de 2014, ha acordado reducir a cuatro el número de miembros del Consejo de Administración, que ha quedado compuesto por:

- Banco Mare Nostrum, S.A., representada por D. Francisco García Beato

- Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S. A., representada por D. Oscar Fernández Huerga
- Complejos Empresariales del Levante, S. L., representada por D. Jose Luis de Miguel Berenguer
- RGAGesin, 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.

5.3. INFORMACIÓN ECONÓMICA COMPLEMENTARIA DE LA NOTA 10 DE LA MEMORIA.

Como complemento de la nota 10 de la Memoria, es necesario destacar que, con posterioridad al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad Dominante ha procedido a formalizar en escritura pública la venta de las viviendas de la promoción Vicario IV, a que se refiere la mencionada Nota, quedando, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, sólo pendiente el otorgamiento de la escritura de una vivienda, cuyo coste neto a la cantidad de 321 mil euros y la deuda financiera asociada a 314 mil euros.

6. INFORMACIÓN SOBRE EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA ENTIDAD

Durante el presente ejercicio, como anteriormente se ha expuesto, se han logrado acuerdos, con las entidades financieras acreedoras, para la cancelación de deuda mediante la dación en pago de activos inmobiliarios, quedando sólo pendiente el acuerdo con SAREB, lo que posibilitaría la continuidad de la actividad social.

El accionista Banco Mare Nostrum, S. A. está manteniendo el apoyo financiero necesario para facilitar, a la espera del acuerdo con SAREB, dicha continuidad de la actividad social.

Sobre dichas bases, la Compañía está elaborando un plan de viabilidad, con un horizonte de diez años, que contempla la necesaria ampliación de capital autorizada por su Junta General de 27 de junio de 2013 y su transformación en Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

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 valores 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 2013, 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 y del acuerdo con SAREB.

9.4. OTRA INFORMACIÓN

Desde el 31 de diciembre de 2013, 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.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

Con fecha 31 de marzo de 2014 el Consejo de Administración de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. ha formulado las Cuentas Anuales que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 50 así como el informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013 .

Madrid, 31 de Marzo de 2014
El Consejo de Administración

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

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

D. Oscar Fernández Huerfano
Invergestión Sociedad de Inversiones y Gestión S.L.

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

(*) No firma por ausencia

D. Manuel Álvarez-Cienfuegos García
Secretario no consejero

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO ANUAL

Los miembros del Consejo de Administración de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., declaran, hasta donde alcanza su conocimiento, que las cuentas anuales individuales de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, esta de flujos de efectivo , Memoria) así como el informe de gestión correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2013, elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y que los informes de gestión complementarios de las cuentas anuales individuales incluyen un análisis fiel de la evolución y resultados empresariales y de la oposición de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Madrid a 31 de marzo de 2014

El Consejo de Administración

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

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

~~D. Oscar Fernández Herga~~
Invergestión Sociedad de Inversiones y Gestión S.L.

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

(*) No firma por ausencia

~~D. Manuel Alvarez-Cienfuegos García~~
Secretario no consejero

ANEXO 1

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2013
--	------------

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

DENOMINACIÓN SOCIAL

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

DOMICILIO SOCIAL

AVENIDA PIO XII, 57-A BAJO DERECHA, MADRID

MODELO DE INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A POLÍTICA DE REMUNERACIONES DE LA SOCIEDAD PARA EL AÑO EN CURSO

A.1 Explique la política de remuneraciones de la Sociedad. Dentro de este epígrafe se incluirá información sobre:

- Principios y fundamentos generales de la política de remuneraciones.
- Cambios más significativos realizados en la política de remuneraciones respecto a la aplicada durante el ejercicio anterior, así como las modificaciones que se hayan realizado durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
- Criterios utilizados y composición de los grupos de empresas comparables cuyas políticas de remuneración se hayan examinado para establecer la política de remuneración de la sociedad.
- Importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos y criterios seguidos para determinar los distintos componentes del paquete retributivo de los consejeros (mix retributivo).

Explique la política de remuneraciones

La remuneración de los Consejeros se regula en el artículo 23 de los Estatutos Sociales.

En este sentido, el referido artículo 23, establece que la remuneración de los administradores consistirá en una participación en los beneficios líquidos de la Sociedad con una cuantía máxima del diez (10) por ciento de los mismos.

Los Consejeros sólo podrán percibir la remuneración por el concepto de participación en beneficios después de estar cubiertas las atenciones de la reserva legal y, en su caso, de la estatutaria y de haberse reconocido a los accionistas un dividendo mínimo del cuatro (4) por ciento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 218.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

Los miembros del Consejo de Administración percibirán también dietas por asistencia a cada sesión de los órganos sociales de la Sociedad. La referida cuantía será fijada anualmente por la Junta General.

Las retribuciones previstas en los anteriores apartados, derivadas de la pertenencia al Consejo de Administración, serán compatibles con los servicios ejecutivos para los que los Consejeros hubieran sido nombrados, i.e., Gerente, Director o Consejero Delegado, o por trabajos profesionales o de cualquier otra índole que los consejeros realicen en la Sociedad. La remuneración que en su caso se perciba por este concepto lo será en función del trabajo que se desarrolle con independencia de lo que deba percibir como administrador.

La Sociedad no ha establecido hasta la fecha plan alguno de retribuciones vinculadas a la cotización de la acción o "stock option" de forma que los consejeros no han percibido retribuciones por tal concepto.

A.2 Información sobre los trabajos preparatorios y el proceso de toma de decisiones que se haya seguido para determinar la política de remuneración y papel desempeñado, en su caso, por la Comisión de Retribuciones y otros órganos de control en la configuración de la política de remuneraciones. Esta información incluirá, en su caso, el mandato y la composición de la Comisión de Retribuciones y la identidad de los asesores externos cuyos servicios se hayan utilizado para definir la política retributiva. Igualmente se expresará el carácter de los consejeros que, en su caso, hayan intervenido en la definición de la política retributiva.

Explique el proceso para determinar la política de remuneraciones

En el ejercicio 2013 no se han producido remuneraciones a los consejeros, por lo que tampoco existe una propuesta de política de retribuciones, a excepción de lo indicado en el punto A3.

A.3 Indique el importe y la naturaleza de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las retribuciones por el desempeño de funciones de la alta dirección de los consejeros ejecutivos, de la remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del consejo, de las dietas por participación en el consejo y sus comisiones u otras retribuciones fijas como consejero, así como una estimación de la retribución fija anual a la que den origen. Identifique otros beneficios que no sean satisfechos en efectivo y los parámetros fundamentales por los que se otorgan.

Explique los componentes fijos de la remuneración

RGA GESIN SL, por las funciones de Consejero Delegado desarrolladas ha percibido una cantidad fija de 76.816 € durante el ejercicio 2013

A.4 Explique el importe, la naturaleza y las principales características de los componentes variables de los sistemas retributivos.

En particular:

- Identifique cada uno de los planes retributivos de los que los consejeros sean beneficiarios, su alcance, su fecha de aprobación, fecha de implantación, periodo de vigencia así como sus principales características. En el caso de planes de opciones sobre acciones y otros instrumentos financieros, las características generales del plan incluirán información sobre las condiciones de ejercicio de dichas opciones o instrumentos financieros para cada plan.
- Indique cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron.
- Explique los parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus).
- Las clases de consejeros (consejeros ejecutivos, consejeros externos dominicales, consejeros externos independientes u otros consejeros externos) que son beneficiarios de sistemas retributivos o planes que incorporan una retribución variable.
- El fundamento de dichos sistemas de retribución variable o planes, los criterios de evaluación del desempeño elegidos, así como los componentes y métodos de evaluación para determinar si se han cumplido o no dichos criterios de evaluación y una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que daría origen el plan retributivo vigente, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- En su caso, se informará sobre los periodos de diferimiento o aplazamiento de pago que se hayan establecido y/o los periodos de retención de acciones u otros instrumentos financieros si existieran.

Explique los componentes variables de los sistemas retributivos

No existe ninguna remuneración variables ni participación en fondos de pensiones, primas ni bonus.

A.5 Explique las principales características de los sistemas de ahorro a largo plazo, incluyendo jubilación y cualquier otra prestación de supervivencia, financiados parcial o totalmente por

la sociedad, ya sean dotados interna o externamente, con una estimación de su importe o coste anual equivalente, indicando el tipo de plan, si es de aportación o prestación definida, las condiciones de consolidación de los derechos económicos a favor de los consejeros y su compatibilidad con cualquier tipo de indemnización por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero.

Indique también las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida.

Explique los sistemas de ahorro a largo plazo

No existe ninguna prestación para sistemas de ahorro, jubilación ni financiación, ni aportaciones a planes de pensiones

A.6 Indique cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de las funciones como consejero.

Explique las indemnizaciones

No hay indemnización pactada ni pagada para el supuesto de terminación de las funciones como Consejero.

A.7 Indique las condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos. Entre otras, se informará sobre la duración, los límites a las cuantías de indemnización, las cláusulas de permanencia, los plazos de preaviso, así como el pago como sustitución del citado plazo de preaviso, y cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo. Incluir, entre otros, los pactos o acuerdos de no concurrencia, exclusividad, permanencia o fidelización y no competencia post-contractual.

Explique las condiciones de los contratos de los consejeros ejecutivos

No existe pacto alguno sobre las cuestiones mencionadas en el presente epígrafe.

A.8 Explique cualquier remuneración suplementaria devengada a los consejeros como contraprestación por los servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.

Explique las remuneraciones suplementarias

No existe remuneración suplementaria devengada a los Consejeros como contraprestación por servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.

A.9 Indique cualquier retribución en forma de anticipos, créditos y garantías concedidos, con indicación del tipo de interés, sus características esenciales y los importes eventualmente devueltos, así como las obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Explique los anticipos, créditos y garantías concedidos

No hay anticipos, créditos ni garantías concedidas por los Consejeros.

A.10 Explique las principales características de las remuneraciones en especie.

Explique las remuneraciones en especie

No existen remuneraciones en especie.

- A.11 Indique las remuneraciones devengadas por el consejero en virtud de los pagos que realice la sociedad cotizada a una tercera entidad en la cual presta servicios el consejero, cuando dichos pagos tenga como fin remunerar los servicios de éste en la sociedad.

Explique las remuneración devengadas por el consejero en virtud de los pagos que realice la sociedad cotizada a una tercera entidad en la cual presta servicios el consejero

No aplica.

- A.12 Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualesquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su emisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales devengadas por el consejero.

Explique los otros conceptos retributivos

No existe ningún otro concepto retributivo distinto a los anteriores.

- A.13 Explique las acciones adoptadas por la sociedad en relación con el sistema de remuneración para reducir la exposición a riesgos excesivos y ajustarlo a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la sociedad, lo que incluirá, en su caso, una referencia a: medidas previstas para garantizar que en la política de remuneración se atienden a los resultados a largo plazo de la sociedad, medidas que establezcan un equilibrio adecuado entre los componentes fijos y variables de la remuneración, medidas adoptadas en relación con aquellas categorías de personal cuyas actividades profesionales tengan una repercusión material en el perfil de riesgos de la entidad, fórmulas o cláusulas de recobro para poder reclamar la devolución de los componentes variables de la remuneración basados en los resultados cuando tales componentes se hayan pagado atendiendo a unos datos cuya inexactitud haya quedado después demostrada de forma manifiesta y medidas previstas para evitar conflictos de intereses, en su caso.

Explique las acciones adoptadas para reducir los riesgos

No se han adoptado acciones para reducir los riesgos.

B POLITICA DE REMUNERACIONES PREVISTA PARA EJERCICIOS FUTUROS

- B.1 Realice una previsión general de la política de remuneraciones para ejercicios futuros que describa dicha política con respecto a: componentes fijos y dietas y retribuciones de carácter variable, relación entre la remuneración y los resultados, sistemas de previsión, condiciones de los contratos de consejeros ejecutivos, y previsión de cambios más significativos de la política retributiva con respecto a ejercicios precedentes.

Previsión general de la política de remuneraciones

Dada la situación actual de la Compañía, los consejeros ha tomado la decisión de renunciar a las dietas por asistencia acordadas anteriormente, en tanto en cuanto no mejoren las condiciones; Por lo que en la actualidad no hay política de remuneraciones.

Únicamente se acuerdan unos honorarios fijos para el Consejero Delegado en su cualidad de miembro ejecutivo.

- B.2 Explique el proceso de toma de decisiones para la configuración de la política de remuneraciones prevista para los ejercicios futuros, y el papel desempeñado, en su caso, por la comisión de retribuciones.

Explique el proceso de tomas de decisiones para la configuración de la política de remuneraciones

El informe correspondiente a 2013, fue sometido a votación consultiva en la Junta General de Accionistas celebrada el pasado 27 de junio de 2013, en la que los accionistas que representan un 62,1236% del capital social emitieron su voto favorable respecto del Informe.

- B.3 Explique los incentivos creados por la sociedad en el sistema de remuneración para reducir la exposición a riesgos excesivos y ajustarlo a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la sociedad.

Explique los incentivos creados para reducir riesgos

No aplica.

C RESUMEN GLOBAL DE CÓMO SE APLICÓ LA POLÍTICA DE RETRIBUCIONES DURANTE EL EJERCICIO CERRADO

- C.1 Explique de forma resumida las principales características de la estructura y conceptos retributivos de la política de remuneraciones aplicada durante el ejercicio cerrado, que da lugar al detalle de las retribuciones individuales devengadas por cada uno de los consejeros que se reflejan en la sección D del presente informe, así como un resumen de las decisiones tomadas por el consejo para la aplicación de dichos conceptos.

Explique la estructura y conceptos retributivos de política de retribuciones aplicada durante el ejercicio

Durante el ejercicio 2013 no se ha realizado ningún pago de retribuciones a Consejeros, renunciando todos ellos a las retribuciones dada la situación económica de la Compañía

D DETALLE DE LAS RETRIBUCIONES INDIVIDUALES DEVENGADAS POR CADA UNO DE LOS CONSEJEROS

Nombre	Tipología	Período de devengo ejercicio 2013
SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.	Dominical	Desde 01/01/2013 hasta 31/12/2013.
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	Dominical	Desde 01/01/2013 hasta 31/12/2013.
RGA GESIN, S.L.	Ejecutivo	Desde 01/01/2013 hasta 31/12/2013.
COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE, S.L.	Independiente	Desde 01/01/2013 hasta 31/12/2013.
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	Dominical	Desde 01/01/2013 hasta 31/12/2013.
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	Dominical	Desde 01/01/2013 hasta 31/12/2013.

D.1 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración individualizada de cada uno de los consejeros (incluyendo la retribución por el ejercicio de funciones ejecutivas) devengada durante el ejercicio.

a) Retribuciones devengadas en la sociedad objeto del presente informe:

i) Retribución en metálico (en miles de €)

Nombre	Sueldos	Remuneración fija	Dietas	Retribución variable a corto plazo	Retribucion variable a largo plazo	Remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo	Indemnizaciones	Otros conceptos	Total año 2013	Total año 2012
RGA GESIN, S.L.	0	76	0	0	0	0	0	0	76	64
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2

ii) Sistemas de retribución basados en acciones

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo

b) Retribuciones devengadas por los consejeros de la sociedad por su pertenencia a consejos en otras sociedades del grupo:

i) Retribución en metálico (en miles de €)

Nombre	Sueldos	Remuneración fija	Dietas	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo	Indemnizaciones	Otros conceptos	Total año 2013	Total año 2012
RGA GESIN, S.L.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE, S.L.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ii) Sistemas de retribución basados en acciones

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo

c) Resumen de las retribuciones (en miles de €):

Se deberán incluir en el resumen los importes correspondientes a todos los conceptos retributivos incluidos en el presente informe que hayan sido devengados por el consejero, en miles de euros.

En el caso de los Sistemas de Ahorro a largo plazo, se incluirán las aportaciones o dotaciones realizadas a este tipo de sistemas:

Nombre	Retribución devengada en la Sociedad				Retribución devengada en sociedades del grupo				Totales		
	Total Retribución metálico	Importe de las acciones otorgadas	Beneficio bruto de las opciones ejercitadas	Total ejercicio 2013 sociedad	Total Retribución metálico	Importe de las acciones entregadas	Beneficio bruto de las opciones ejercitadas	Total ejercicio 2013 grupo	Total ejercicio 2013	Total ejercicio 2012	Aportación al sistemas de ahorro durante el ejercicio
RGA GESIN, S.L.	76	0	0	76	0	0	0	0	76	64	0
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0
SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0
TOTAL	76	0	0	76	0	0	0	0	76	73	0

D.2 Informe sobre la relación entre la retribución obtenida por los consejeros y los resultados u otras medidas de rendimiento de la entidad, explicando, en su caso, cómo las variaciones en el rendimiento de la sociedad han podido influir en la variación de las remuneraciones de los consejeros.

No aplica.

D.3 Informe del resultado de la votación consultiva de la junta general al informe anual sobre remuneraciones del ejercicio anterior, indicando el número de votos negativos que en su caso se hayan emitido:

	Número	% sobre el total
Votos emitidos	7	95,91%

	Número	% sobre el total
Votos negativos	0	0,00%
Votos a favor	4	62,12%
Abstenciones	3	33,79%

E OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si existe algún aspecto relevante en materia de remuneración de los consejeros que no se haya podido recoger 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 retributivas de la sociedad en relación con sus consejeros, detállelos brevemente.

No existe ningún aspecto relevante en materia de remuneración de los Consejeros que no se ha recogido en los apartados anteriores.

Este informe anual de remuneraciones ha sido aprobado por el consejo de administración de la sociedad, en su sesión de fecha 31/03/2014.

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

Sí

No

ANEXO I

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

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2013
--	------------

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%

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
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	889.359	0	20,00%
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	1.854.497	0	41,70%
COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE, S.L.	100	0	0,00%
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	1.333.773	0	29,99%

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	91,69%
--	--------

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:

SI

No

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

SI

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:

[Texto del punto A.6]

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:

SI

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	
20/06/2012	62,03%	0,49%	0,00%	0,00%	62,52%
27/06/2013	65,92%	29,99%	0,00%	0,00%	95,91%

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
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	DOÑA CRISTINA MIGUEL BERENGUER	CONSEJERO	06/07/2005	25/05/2010	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE, S.L.	DON JOSE LUIS MIGUEL BERENGUER	CONSEJERO	06/03/2012	20/06/2012	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	DON OSCAR FERNÁNDEZ HUERGA	CONSEJERO	14/06/2006	19/12/2011	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.	DON ANTONIO CABELLO SANCHEZ	CONSEJERO	12/05/2004	17/06/2009	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	6
----------------------------	---

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

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	16,67%

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
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.		INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	COMITÉ DE AUDITORÍA	BANCO MARE NOSTRUM, S.A.
SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.	COMITÉ DE AUDITORÍA	SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	COMITÉ DE AUDITORÍA	GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.

Número total de consejeros dominicales	4
% sobre el total del consejo	66,67%

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	16,67%

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 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
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. Sin embargo, uno de los consejeros persona jurídica tiene designado como representante persona física en la Sociedad a una mujer.

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:

Sí

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:

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:

	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)	77
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)	77

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 período 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

SI

No

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

SI

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.

SI

No

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

SI

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	9
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	3

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	3
% 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:

SI 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?

Si

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.

	Si	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?

Si

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:

Si

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:

Si

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.

Si No

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	3	3
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	0,08%	0,08%

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

Si 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

Con anterioridad suficiente a la celebración de la reunión, se envía a cada Consejero la documentación necesaria para preparar la misma.

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:

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
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	VOCAL	Dominical
COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE, S.L.	VOCAL	Independiente
SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.	PRESIDENTE	Dominical

% de consejeros ejecutivos	0,00%
% de consejeros dominicales	67,00%
% de consejeros independientes	33,00%
% de otros externos	0,00%

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

Nombre	Cargo	Tipología
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	PRESIDENTE	Dominical
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	VOCAL	Dominical
RGA GESIN, S.L.	VOCAL	Ejecutivo

% de consejeros ejecutivos	33,00%
% de consejeros dominicales	67,00%
% 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 2013		Ejercicio 2012		Ejercicio 2011		Ejercicio 2010	
	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 2013 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:

Sí

No

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

BANCO MARE NOSTRUM, S.A.: Presidente. Representado por D. Francisco García Beato.

INVERGESTIÓN SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTIÓN, S.A. Vocal. Representada por D. Óscar Fernández Huerga.

RGA GESÍN, S.L.: Vocal. Representada por D. Romualdo García Ambrosio.

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	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	contrato	Otras	101
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	contrato	Otras	25.400

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, asi como de valerse de su posicion en esta ultima para obtener una ventaja patrimonial, a no ser que haya satisfecho una contraprestacion adecuada.

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

Artículo 29.- Oportunidades de negocios.

Salvo que la Compañía desista de explotar oportunidades de negocio previamente ofrecidas por el Consejero, el Consejero no podrá aprovechar en beneficio propio cualquier posibilidad de realizar una inversión u operación comercial que haya surgido o se haya descubierto en el ejercicio de su cargo, utilizando los medios de información 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?

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 SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

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.

No

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 SCIIF, 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.

[Texto del punto F.2] Si el proceso 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

- 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.

[Texto del punto F.2] Existencia..

- 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.

[Texto del punto F.2] Si el proceso tiene..

- 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.

[Texto del punto F.3.1]

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.

[Texto del punto F.3.2]

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.

[Texto del punto F.3.3]

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.

[Texto del punto F.4.1]

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.

[Texto del punto F.4.2]

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.

[Texto del punto F.5.1]

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.

[Texto del punto F.5.2]

F.6 Otra información relevante

[Texto del punto F.6]

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.

[Texto del punto F.7.1]

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 someterán 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

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. Sin embargo, uno de los consejeros personas jurídicas tiene designado como representante persona física a una mujer.

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

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 concorra 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 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.

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.

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. Óscar Fernández Huerca, representante del miembro del Consejo de Administración INVERGESTIÓN, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTIÓN, S.A. (a su vez, accionista significativo) ostenta los siguientes cargos en las siguientes sociedades participadas por Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A. (Banco CEISS):

- 2.a. COMPAÑÍA PARA LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS CIUDAD HISPALIS.- Liquidador Mancomunado
- 2.B. INMOCAJA.- Consejero

3. 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%)

Por otro lado, poner de manifiesto que INVERGESTIÓN SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTIÓN, S.A., miembro del Consejo de Administración, es una sociedad que forma parte del grupo de sociedades de Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A. (Banco CEISS). En este sentido, y en relación a las operaciones relevantes entre administradores y la sociedad y/o entidades del grupo indicadas en el apartado D.3 de este informe, las operaciones referentes al miembro del Consejo de Administración INVERGESTIÓN SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTIÓN, S.A. se entenderán realizadas por la sociedad Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A. (Banco CEISS).

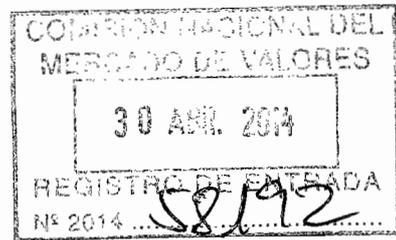
Por último, se destaca que el Consejero SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A. (Unipersonal) perdió tal condición como consecuencia de la fusión por absorción por parte de Banco Mare Nostrum que fue elevada a público el 21 de noviembre de 2013 ante el Notario D. Antonio Morenés Giles bajo el número 3.028 de su orden de protocolo y que fue comunicada a la Sociedad mediante escrito de fecha 8 de enero de 2014. De la misma forma, mediante escrito dirigido a la Sociedad el día 31 de enero de 2014, se recibió comunicación de la dimisión del consejero GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 31/03/2014.

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

Sí

No



Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2013,
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 DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de
Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. (la "Sociedad Dominante") y SOCIEDADES DEPENDIENTES ("el Grupo") que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2013 y 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 anual terminado en dicha fecha. Como se indica en la Nota 3.1 de la memoria consolidada adjunta, los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la formulación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado. Excepto por la salvedad mencionada en el apartado 2 siguiente, el trabajo se ha realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. Tal y como se indica en la Nota 5.6 de la memoria consolidada adjunta, las últimas tasaciones efectuadas por experto independiente sobre los activos inmobiliarios del Grupo se realizaron con fecha 25 de marzo de 2013. Habiendo transcurrido un año desde las últimas tasaciones disponibles y considerando la evolución que la valoración de los activos inmobiliarios ha experimentado en España en los últimos meses, no nos ha sido posible verificar el valor neto realizable de los activos inmobiliarios del Grupo, cuyo valor neto contable asciende a 74.114 miles de euros al 31 de diciembre de 2013 (véase Nota 11 de la memoria consolidada adjunta).
3. Según se indica en la Nota 11 de la memoria consolidada adjunta, 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 en 2013 la totalidad de las existencias inmobiliarias correspondientes a la mencionada promoción así como el pasivo hipotecario asociado.

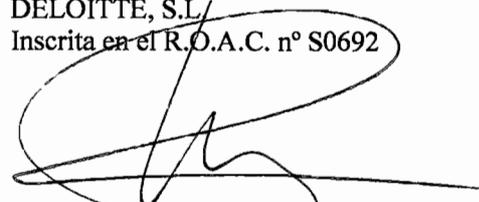
De acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, la venta de un activo debe ser reconocida y registrada en los estados financieros cuando, entre otras condiciones, se hayan transferido al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes. Al 31 de diciembre de 2013, no se cumplía la condición de transferencia de los riesgos y beneficios significativos asociados a la propiedad de determinadas viviendas de la citada promoción. En este sentido, los epígrafes "Existencias" y "Deudas a corto plazo – Deudas con entidades de crédito" del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2013 adjunto se encuentran infravalorados en 1.996 miles de euros y 2.045 miles de euros, respectivamente. Asimismo los epígrafes "Importe neto de la cifra de negocios – Ventas" y "Aprovisionamientos – Consumo de mercaderías" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2013 se encuentran infravalorados en 2.394 miles de euros y 2.391 miles de euros, respectivamente y el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2013 adjunto se encuentra sobrevalorado en 52 miles de euros. Sin perjuicio de lo anterior, con posterioridad al cierre del ejercicio 2013 (véase Nota 22 de la memoria consolidada adjunta) ha tenido lugar la venta a terceros de la práctica totalidad de las viviendas. El coste neto de la única vivienda pendiente de venta a la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas asciende a 321 miles de euros y la deuda financiera asociada a 314 miles de euros.

4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si hubiéramos dispuesto de la información indicada en el apartado 2 anterior y excepto por la salvedad indicada en el apartado 3 anterior, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2013, así como de los resultados consolidados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación.
5. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 3.10 de la memoria consolidada adjunta, en la que se hace referencia a la situación del mercado inmobiliario, que se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007 y a los efectos que dicha situación ha ocasionado en la posición financiera y patrimonial del Grupo. Tal y como se indica en las Notas 11 y 14 de la memoria consolidada adjunta el Grupo ha formalizado a lo largo del ejercicio 2013 determinados acuerdos con las entidades acreedoras que le han permitido cancelar una parte de su deuda financiera a cambio de la venta y entrega de los activos inmobiliarios que la garantizaban. A pesar de ello, al 31 de diciembre de 2013 el Grupo mantiene contraídas obligaciones de naturaleza financiera y con las Administraciones Públicas que se encuentran vencidas (véanse Notas 14.2 y 15.1 de la memoria consolidada adjunta), y que están siendo objeto de negociación. Asimismo, según se indica en la Nota 12.6 de la memoria consolidada adjunta, como consecuencia de las pérdidas acumuladas, la Sociedad Dominante presenta al 31 de diciembre de 2013 un patrimonio neto negativo, circunstancia contemplada como causa de disolución con arreglo al artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital a no ser que el capital social se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que es probable que el Grupo alcance un acuerdo con su principal acreedor financiero para la reestructuración de su deuda en unos términos que permitan subsanar el desequilibrio patrimonial y evitar la disolución de la Sociedad Dominante, motivo por el cual los Administradores de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. han elaborado las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013 adjuntas de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento.

Todas estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad del Grupo para continuar sus operaciones. En este contexto, la capacidad de la Sociedad Dominante para restablecer su equilibrio patrimonial, evitar su disolución y realizar sus activos y hacer frente a sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013 adjuntas, está sujeta a la finalización con éxito de las negociaciones mencionadas anteriormente y a la formalización de los oportunos acuerdos.

6. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2013 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013. 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 del Grupo.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González
28 de abril de 2014



Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año **2014** Nº **01/14/08967**
SELLO CORPORATIVO: **96,00 EUR**

.....
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 4 de julio.
.....



**CCAA CONSOLIDADAS – MEMORIA
INFORME GESTION
2013**



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

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2013

AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
ACTIVO NO CORRIENTE		41.436	122.382	PATRIMONIO NETO		(32.309.626)	(33.408.105)
Inmovilizado Intangible	Nota 5.1	640	640	FONDOS PROPIOS-			
Inmovilizado material	Nota 6	27.333	27.772	Capital	Nota 12.1	13.384.853	13.384.853
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8.1	6.977	14.077	Capital escriturado		13.384.853	13.384.853
Activos por impuesto diferido	Nota 15.1	6.486	79.893	Prima de emisión	Nota 12.2	12.696.570	12.696.570
				Reservas de la Sociedad Dominante	Nota 12.3	(69.395.406)	(14.685.525)
				Reservas en Sociedades Consolidadas		197.584	(674.087)
				Acciones de la Sociedad Dominante	Nota 12.4	(20.426)	(20.426)
				Resultado del ejercicio		927.199	(43.838.210)
				AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-			
				Otros ajustes por cambios de valor	Nota 12.5	-	(171.280)
				PASIVO NO CORRIENTE		19.440.211	307.731
				Provisiones a largo plazo	Nota 13.1	60.444	60.444
				Deudas a largo plazo	Nota 14.1	19.379.767	247.287
				Deudas con entidades de crédito		2.640.000	-
ACTIVO CORRIENTE		79.281.742	126.106.235	Derivados	Nota 10	-	244.686
Existencias	Nota 11	74.603.203	123.634.288	Otros pasivos financieros		16.739.767	2.601
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		262.751	903.695	PASIVO CORRIENTE		92.192.593	169.328.991
Clientes por ventas y prestación de servicios	Nota 8.2	-	513.705	Provisiones a corto plazo	Nota 13.2	1.165.425	2.425.133
Deudores varios	Nota 8.2	108.385	93.497	Deudas a corto plazo	Nota 14.2	87.002.572	149.027.047
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 15.1	144.366	296.493	Deudas con entidades de crédito		132.955	149.027.047
Inversiones en empresas vinculadas	Nota 8.2	47.314	549.734	Otros pasivos financieros		86.869.617	-
Créditos a empresas	Nota 17.1	47.314	118.283	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 17.1	-	2.042.690
Otros activos financieros		-	431.451	Otras deudas		-	2.042.690
Inversiones financieras a corto plazo		2.293.393	105.540	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		4.034.596	5.834.121
Valores representativos de deuda	Nota 8.2	101.000	101.000	Proveedores	Nota 14.2	219.061	1.431.021
Otros activos financieros	Nota 8.2	2.192.393	4.540	Otros acreedores	Nota 14.2	550.491	679.544
Periodificaciones a corto plazo		-	41.622	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 15.1	3.265.044	3.723.556
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 9	2.185.081	871.356				
TOTAL ACTIVO		79.323.178	126.228.617	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		79.323.178	126.228.617

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2013

AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2013

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 16.1	45.209.272	4.241.344
Ventas		45.209.272	4.239.345
Prestación de servicios			1.999
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 11	(7.874.717)	(4.754.279)
Aprovisionamientos		(37.334.556)	(32.158.398)
Consumo de mercaderías		(37.258.330)	789.034
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(76.226)	(259.554)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		-	(32.687.878)
Otros ingresos de explotación		608.736	2.070
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		608.736	2.070
Gastos de personal	Nota 16.2	(242.371)	(315.490)
Sueldos, salarios y asimilados		(200.575)	(231.593)
Cargas sociales		(41.796)	(83.897)
Otros gastos de explotación		(675.275)	(4.077.811)
Servicios exteriores	Nota 16.3	(387.876)	(634.655)
Tributos		(191.974)	(552.511)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones corrientes	Notas 8.2 y 13.2	(95.425)	(2.890.645)
Amortización del inmovilizado		-	(6.678)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 6	-	2.916
Resultados por enajenaciones y otros		-	2.916
Excesos de provisiones	Nota 13.2	1.345.133	-
Otros resultados		-	82.300
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.036.222	(36.984.026)
Ingresos financieros	Nota 16.4	10.107.682	354.990
De participaciones en instrumentos de patrimonio		10.107.682	354.990
Gastos financieros	Nota 16.4	(9.901.050)	(7.209.174)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 10	(244.686)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(70.969)	-
RESULTADO FINANCIERO		(109.023)	(6.854.184)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		927.199	(43.838.210)
Impuestos sobre beneficios	Nota 15.4	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		927.199	(43.838.210)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		927.199	(43.838.210)
RESULTADO ATRIBUIBLE A TENEDORES DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD DOMINANTE		927.199	(43.838.210)
BENEFICIO/(PÉRDIDA POR ACCIÓN) (en euros):	Nota 5.15		
De operaciones continuadas-			
Básico		0,21	(9,86)
Diluido		0,21	(9,86)

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 2013

AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES, S.A.

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2013 (Euros)

	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (I)	927.199	(43.838.210)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
- Por cobertura de flujos de efectivo	-	(201.489)
- Efecto impositivo	-	60.447
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	(141.042)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
- Por cobertura de flujos de efectivo	244.686	116.217
- Efecto impositivo	(73.406)	(34.865)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	171.280	81.352
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	1.098.479	(43.897.900)

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado del resultado global consolidado reconocidos consolidado correspondiente al ejercicio 2013

AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2013

(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 INICIAL DEL EJERCICIO 2012	13.384.853	12.596.570	(4.473.422)	(424.799)	(20.426)	(10.415.166)	(111.590)	10.536.020
Aplicación del resultado de 2011	-	-	(10.212.103)	(203.063)	-	10.415.166	-	-
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(43.838.210)	(59.690)	(43.897.900)
Otros movimientos	-	-	-	(46.225)	-	-	-	(46.225)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2012	13.384.853	12.596.570	(14.685.525)	(674.087)	(20.426)	(43.838.210)	(171.280)	(33.408.105)
Aplicación del resultado de 2012	-	-	(44.709.881)	871.671	-	43.838.210	-	-
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	927.199	171.280	1.098.479
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2013	13.384.853	12.596.570	(59.395.406)	197.584	(20.426)	927.199	-	(32.309.626)

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2013

AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2013

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(4.265.724)	656.381
Resultado del ejercicio antes de impuestos		927.199	(43.838.210)
Ajustes al resultado:			
- Amortización del inmovilizado (+)		-	6.678
- Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		70.969	32.887.878
- Variación de provisiones (+/-)		(1.249.708)	2.890.645
- Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		-	(2.916)
- Ingresos financieros (-)	Nota 16.4	(10.107.682)	(354.990)
- Gastos financieros (+)	Nota 16.4	9.901.050	7.209.174
- Otros ingresos y gastos (+/-)		(625.844)	(789.034)
Cambios en el capital corriente			
- Existencias (+/-)		(389.316)	4.697.365
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		650.944	581.137
- Otros activos corrientes (+/-)		(1.843.811)	13.104
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(1.799.525)	527.416
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
- Pagos de intereses (-)		-	(2.928.000)
- Cobros de intereses (+)		-	2.359
- Otros pagos (cobros) (+/-)		-	(46.225)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(551)	12.848
Pagos por inversiones (-)			
- Inmovilizado material		(551)	(990)
Cobros por desinversiones (+)			
- Inmovilizado material		-	12.118
- Otros activos financieros		-	1.720
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		5.580.000	189.442
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
- Emisión:			
Deudas con entidades de crédito (+)		-	3.191.444
Otras deudas (+)		6.440.000	1.568.549
- Devolución y amortización de:			
Obligaciones y otros valores negociables (-)		-	
Deudas con entidades de crédito (-)		(860.000)	(4.570.551)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		1.313.725	858.671
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		871.356	12.685
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.185.081	871.356

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2013.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada del ejercicio 2013

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, 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 2013, 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 valores en la Bolsa de Madrid, Barcelona y Bilbao. Su cotización a 31 de diciembre de 2013 y 2012 asciende a 3,81 y 9,40 euros, respectivamente.

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 2013, 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 2013 y 2012, 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 2013 y 2012.

Una breve descripción de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2013 y 2012, 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 Bases de presentación e Imagen Fiel

Estas cuentas anuales 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) 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 2013, 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 25 de marzo 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 2013 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 2013 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.

Las cuentas anuales consolidadas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2012 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 27 de junio de 2013. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2013, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

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 2013 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.

Durante el ejercicio 2013 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2013, 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 de aplicación obligatoria en el ejercicio que comenzó el 1 de enero de 2013:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificación de NIC 12 – Impuesto sobre las ganancias- impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias (publicada en diciembre de 2010)	Sobre el cálculo de impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias según el modelo de valor razonable de NIC40.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
NIIF 13 Medición del Valor Razonable (publicada en mayo de 2011)	Establece el marco para la valoración a Valor Razonable.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Modificación de NIC 1 – Presentación del Otro Resultado Integral (publicada en junio de 2011)	Modificación menor en relación con la presentación del Otro Resultado Integral.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de julio de 2012
Modificación de NIC 19 – Retribuciones a los empleados (publicada en junio de 2011)	Las modificaciones afectan fundamentalmente a los planes de beneficios definidos puesto que uno de los cambios fundamentales es la eliminación de la “banda de fluctuación”.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Modificación de NIIF 7. Instrumentos financieros; Información a revelar – Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre 2011)	Introducción a nuevos desgloses relacionados con la compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Mejoras a las NIIF Ciclo 2009-2011 (publicada en mayo de 2012)	Modificaciones menores de una serie de normas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Interpretación IFRIC 20: Costes de extracción en la fase de producción de una mina a cielo abierto (publicada en octubre de 2011)	El Comité de Interpretaciones de las NIIF aborda el tratamiento contable de los costes de eliminación de materiales residuales en las minas a cielo abierto.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013

Las normas mencionadas no han tenido un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio.

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2013 (aplicables de 2014 en adelante):

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 de 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIIF 11 Acuerdos conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos.	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 enero de 2014 (1)
Reglas de transición: Modificación a NIIF 10, 11 y 12 (publicada 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)
NIC 27 (Revisada) Estados financieros individuales (publicada en mayo de 2011)	Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados 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)
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 sociedades de inversión.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificación de NIC 32 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
NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y valoración (publicada en noviembre de 2009 y en octubre de 2010) y modificación posterior de NIIF 9 y NIIF 7 sobre fecha efectiva y desgloses 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 (2)

Modificaciones a NIC 39 - 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
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 período en que se pagan si se cumplen ciertos requisitos	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 y Ciclo 2011-2013 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
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 a una fecha especificada.	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 es el 1 de enero de 2013.
- (2) En noviembre de 2013 el IASB ha eliminado la fecha de aplicación obligatoria de NIIF 9 quedando pendiente el establecimiento de una nueva fecha hasta que la norma esté completa. La nueva fecha no se espera que sea anterior al 1 de enero de 2017.

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 2013, 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 valor de mercado de las existencias (Nota 5.6).
- 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 2013, 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

El balance de situación consolidado, 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 información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012, se presentan, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2013.

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.

3.8 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2013, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2012.

3.9 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2012.

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 continuadas en los últimos ejercicios.

Al 31 de diciembre de 2013, el Grupo tiene un fondo de maniobra negativo de 12.910.851 euros (33.222.756 euros en 2012) y, adicionalmente, su patrimonio neto es negativo por importe de 32.309.626 euros (33.408.105 euros en 2012), encontrándose al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad Dominante en causa de disolución conforme a lo establecido en el artículo 363.1.d) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades del Capital, que establece que 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. En este sentido, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas el Consejo de Administración se encuentra en estudio de las distintas alternativas que permitan subsanar el mencionado desequilibrio patrimonial (negociaciones en curso con el principal acreedor al objeto de materializar acuerdos de dación en pago y/o conversión en participativo de los importes actualmente adeudados que en cuantía suficiente permitan restituir el desequilibrio patrimonial existente al cierre del ejercicio 2013, ampliaciones de capital u otras alternativas).

En base al estado de las negociaciones con el principal acreedor financiero, actualmente en curso, y cuyos términos tienen por objeto reforzar la capacidad financiera de la Sociedad Dominante, los Administradores estiman como probable que la Sociedad Dominante formalice un acuerdo con el mencionado acreedor que permita subsanar el desequilibrio patrimonial en los plazos previstos por la legislación vigente, motivo por el cual han preparado las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013 aplicando el principio de empresa en funcionamiento.

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación 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 traspasar los beneficios del ejercicio por importe de 965.118 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 2013 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 2013 y 2012 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 2013 y 2012 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	8,33 - 4,00
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 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 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 2013 y 2012.

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 2013 y 2012 la Sociedad Dominante mantiene 1.240 acciones propias valoradas por un importe de 20.426 euros deteriorado en su totalidad. Durante los ejercicios 2013 y 2012 la Sociedad Dominante no ha realizado transacciones con acciones propias (véase Nota 12.4).

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la cifra total de acciones de la Sociedad Dominante en el balance de situación 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 2013 y 2012 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 del Grupo 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, el Grupo realizó con fecha 25 de marzo de 2013 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 32.687.878 euros en las cuentas anuales del ejercicio 2012. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen deterioros adicionales al 31 de diciembre de 2013.

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.

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 de situación 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 2013 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	
	2013	2012
Existencias	60.396.373	118.796.407
Total activos corrientes	60.396.373	118.796.407
Deudas con entidades de crédito	-	37.707.395
Otros pasivos financieros	41.790.616	-
Total pasivos corrientes	41.790.616	37.707.395

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

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:

	2013	2012
Beneficio/ Pérdida atribuible del ejercicio (en euros)	927.199	(43.838.210)
Número medio ponderado de acciones en circulación (número de acciones)	4.445.555	4.445.555
Pérdida/Beneficio básica por acción (euros)	0,21	(9,86)

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 2013 y del 2012, 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 de situación en los ejercicios 2013 y 2012, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes (en euros):

	Euros						
	31/12/2011	Altas	Bajas	31/12/2012	Altas	Bajas	31/12/2013
Coste:							
Terrenos y Construcciones	47.621	-	-	47.621	-	-	47.621
Instalaciones técnicas y maquinaria	2.001	-	-	2.001	-	-	2.001
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	118.430	990	-	119.420	-	(990)	118.430
Equipos proceso de información	130.528	-	-	130.528	551	-	131.079
Elementos de transporte	72.203	-	(56.638)	15.565	-	-	15.565
Otro inmovilizado material	394	-	-	394	-	-	394
	371.177	990	(56.638)	315.529	551	(990)	315.090
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	(56.323)	(6.678)	47.436	(15.565)	-	-	(15.565)
	(328.515)	(6.678)	47.436	(287.757)	-	-	(287.757)
Inmovilizado Material, Neto	42.662	(5.688)	(9.202)	27.772	551	(990)	27.333

Al cierre del ejercicio 2013 y 2012 el Grupo tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle (datos en euros):

	Euros	
	31/12/2013	31/12/2012
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 2013 y 2012 (véase Nota 15).

No se han identificado deterioros sobre los activos materiales al cierre de los ejercicios 2013 y 2012.

Durante los ejercicios 2013 y 2012 no se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material del Grupo.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 no existen compromisos en firme de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

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 del ejercicio 2013 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 10.834 euros (4.327 euros en el ejercicio 2012) (Véase Nota 16.3).

Al 31 de diciembre de 2013, 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	
	2013	2012
Menos de un año	17.400	-
Entre uno y cinco años	69.600	-
Total	87.000	-

Al 31 de diciembre de 2013, el contrato de arrendamiento operativo más significativo que tiene la Sociedad Dominante 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.

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 2013 y 2012 es el siguiente (datos en euros):

Categorías	Clases	Instrumentos Financieros a Largo Plazo					
		Instrumentos de Patrimonio		Créditos, Derivados y Otros		Total	
		2013	2012	2013	2012	2013	2012
Inversiones en Empresas del Grupo y Asociadas		3.116	3.116	-	-	3.116	3.116
Préstamos y partidas a cobrar		-	-	3.861	10.961	3.861	10.961
Total		3.116	3.116	3.861	10.961	6.977	14.077

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 al cierre del ejercicio 2013 y 2012:

Ejercicio 2013

Denominación	Actividad	Euros									
		% Participación	Euros						Valor en Libros		
		Directa	Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	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	-	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 2012

Denominación	Actividad	Euros									
		% Participación	Euros						Valor en Libros		
		Directa	Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Coste	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Desembolso Pendiente	
R. Cala Millor	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 Ca'nPicafort	Sin actividad	-	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)	-	
Total			3.349.674	-	(3.695.032)	(345.358)	6.650.036	-	(6.625.734)	(21.186)	

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 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 2013 y 2012 es el siguiente, en euros:

Clases Categorías	Instrumentos Financieros a Corto Plazo					
	Valores Representativos de Deuda		Créditos, Derivados y Otros		Total	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Inversiones financieras a corto plazo	101.000	101.000	-	-	101.000	101.000
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	2.348.092	1.161.476	2.348.092	1.161.476
Total	101.000	101.000	2.348.092	1.161.476	2.449.092	1.262.476

Valores representativos de deuda

Los "Valores representativos de deuda" corresponden a depósitos a tipo fijo con una rentabilidad de mercado y garantizan los avales prestados por CEISS (antes Caja España) (Véase Nota 18).

Créditos derivados y otros

	Euros	
	31/12/2013	31/12/2012
Créditos por operaciones comerciales		
Clientes terceros	-	513.705
Deudores terceros	108.385	93.497
Total créditos por operaciones comerciales	108.385	607.202
Créditos por operaciones no comerciales		
A empresas vinculadas (Nota 17.1)	47.314	118.283
Otros activos financieros	-	431.451
Fianzas y depósitos	2.192.393	4.540
Total créditos por operaciones no comerciales	2.239.707	554.274
Total	2.348.092	1.161.476

Al 31 de diciembre de 2013, la cuenta "Fianzas y depósitos" del balance adjunto recoge, fundamentalmente, cuentas corrientes con Banco Mare Nostrum, accionista de la Sociedad Dominante, por importe de 2.188.639 euros que se encuentran pignoras y de las que la Sociedad no puede disponer.

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 y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. 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 de situación netos de provisiones para insolvencias, 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.

Asimismo, en la actividad de venta de suelo es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. La totalidad de dichos aplazamientos cuentan con garantía real o avales de entidades financieras.

b) Riesgo de liquidez:

El Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 2.185.081 euros (871.356 euros al 31 de diciembre de 2012). La práctica totalidad del endeudamiento financiero a corto plazo que asciende a 87.002.572 euros al 31 de diciembre de 2013 tiene garantía hipotecaria. El importe de préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2013 no es significativo.

Durante el ejercicio 2013 se ha producido el traspaso y cesión a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), por parte de las entidades financieras vinculadas Banco Mare Nostrum y de Banco Ceiss (antes Caja España), de los créditos que ambas entidades ostentaban frente al Grupo.

c) Riesgo de tipo de interés:

El Grupo está expuesto, 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 el Grupo son, fundamentalmente, el Euribor.

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

Según se indica en la Nota 10, al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad Dominante no mantiene contratos de derivados. No obstante, al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad mantenía contratado un derivado de cobertura con notional de 4.078.202 euros por el que pagaba un tipo fijo para el citado notional del 4,75 % y que ha sido liquidado con un impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio por importe de 244.686 euros.

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 2013 existen restricciones sobre el uso de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad en importe de 2.178.035 euros (857.265 euros al 31 de diciembre de 2012).

10. Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2013, el Grupo no tiene instrumentos financieros derivados en su balance adjunto. En el ejercicio 2013, el Grupo ha cancelado, como parte de la operación realizada con el Banco Sabadell, por la que ha amortizado su préstamo hipotecario (véase Nota 11), el derivado que mantenía suscrito con dicha entidad. En este sentido, el Grupo ha registrado en el epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2013 adjunta 244.686 euros, correspondiente al importe pendiente de imputar a resultados derivado de la aplicación de contabilidad de coberturas.

El detalle de los derivados mantenidos en 2012 era el siguiente:

	Entidad	Clasificación	Tipo	Tipo fijo	Tipo variable	Importe contratado (Euros)	Vencimiento	Valor razonable del pasivo (Euros)
Swap de tipo de interés	Sabadell	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	4,75%	EURIBOR	4.078.202	2014	244.686

Durante el ejercicio 2012 se devengaron gastos financieros en relación a los derivados contratados por valor de 116.217 euros registrados con cargo al epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio adjunta.

Al 31 de diciembre de 2012 los instrumentos financieros de la Sociedad Dominante se clasificaban como nivel 2, que son aquellos instrumentos financieros cuyo valor razonable se estima con referencia a otros inputs observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precio) o indirectamente (derivado de precio).

11. Existencias

El detalle de las existencias a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

Descripción	Euros				
	31/12/2012	Altas	Bajas	Aplicaciones	31/12/2013
Terrenos y Solares	136.389.858	-	(73.850.806)	-	62.539.052
Promociones en Curso	38.848.217	76.226	(3.088.659)	-	35.835.784
Inmuebles Terminados	4.914.715	-	(4.862.284)	-	52.431
Deterioros	(56.518.502)	-	-	32.205.122	(24.313.380)
Anticipo de proveedores	-	389.316	-	-	389.316
Total	123.634.288	465.542	(81.801.749)	32.205.122	74.503.203

La tipología de las existencias de los inmuebles terminados del Grupo al 31 de diciembre de 2013 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 2013 y 2012 el Grupo no ha capitalizado gastos financieros como mayor valor de las existencias.

En el ejercicio 2013 han tenido lugar las siguientes transacciones relativas a las existencias inmobiliarias:

- Venta de los solares y obra en curso situados en Las Moreras (Valencia) a SolviaDevelopment, S.L. (Sociedad vinculada a Banco Sabadell) y cancelación de la deuda hipotecaria, derivados y otras deudas contraídas con Banco Sabadell por importe de 27.874.792 euros. Como resultado de esta transacción la Sociedad Dominante ha obtenido un resultado positivo por importe de 7.914.914 euros, incluido en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2013 adjunta.
- Venta de los solares y obra en curso situados en Villanueva de la Cañada (Madrid) a Banco Mare Nostrum, S.A. cancelándose la deuda hipotecaria mantenida con esta entidad por importe de 23.741.739 euros, obteniéndose un resultado financiero positivo por importe de 1.178.405 euros, incluido en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2013 adjunta.
- Adjudicación a las entidades financieras acreedoras de los solares y obra en curso situados en Can Picafort (Palma de Mallorca) y la promoción Jazmines-C^aSuarez (Málaga) como resultado de las sentencias dictadas en relación con las acciones de ejecución hipotecaria emprendidas por las entidades acreedoras. El importe de las deudas canceladas como resultado de estas ejecuciones asciende a 543.568 euros en el caso del activo situado en Can Picafort y a 17.056 euros en el caso de Jazmines-C^aSuarez, permaneciendo contraídas obligaciones por parte de la Sociedad Dominante por importe de 92.994 euros en relación a Can Picafort. Como consecuencia de estas operaciones la Sociedad Dominante ha incurrido en un resultado financiero negativo por importe de 2.194.232 euros en el caso de Can Picafort y positivo por importe de 17.056 euros incluidos en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2013 adjunta.
- En relación con la promoción Vicario IV, con fecha 3 de junio de 2013 la Sociedad Dominante y Deutsche Bank suscribieron un contrato en virtud del cual la Sociedad Dominante se compromete a vender todas las viviendas de la citada promoción y la entidad financiera a aceptar la subrogación del comprador en el préstamo hipotecario. Asimismo, se establece que, llegado al 30 de marzo de 2014 y si no se hubiese vendido la totalidad de las viviendas, el contrato se prorrogaría por períodos de 1 año, salvo denuncia de una de las partes. Finalmente, las partes acordaron conceder a Deutsche Bank una opción de compra de las viviendas no enajenadas, quedando la Sociedad Dominante obligada a formalizar dicha transacción y cancelar la totalidad de la deuda hipotecaria. En virtud de este acuerdo, al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad Dominante ha dado de baja la totalidad de las existencias inmobiliarias correspondientes a la mencionada promoción así como el pasivo hipotecario asociado, así como un ingreso financiero por importe de 197.868 euros. Al 31 de diciembre de 2013 el importe de las viviendas pendientes de formalizar su venta a terceros y subrogación ascendían a 1.996.223 euros y la deuda financiera a 2.045.303 euros.

En el ejercicio 2013 el Grupo ha aplicado, como consecuencia de las transacciones descritas anteriormente, 32.205.122 euros de provisión por deterioro de valor.

La totalidad de las existencias del Grupo están hipotecadas al 31 de diciembre de 2013 y 2012 (véase Nota 14.2).

El valor razonable de los terrenos, solares y promociones en curso del Grupo al 25 de marzo de 2013, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por Alteba Servicios Inmobiliarios, expertos independientes no vinculados al Grupo, ascendía a 122.474.557 euros. La valoración se realizó de acuerdo con los estándares indicados en la Nota 5.6. Asimismo, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que al 31 de diciembre de 2013 no han tenido lugar deterioros adicionales de las existencias inmobiliarias.

En cualquier caso, la situación actual del mercado residencial y su evolución futura podría ocasionar diferencias entre el valor razonable de las existencias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas, que se tratarán de forma prospectiva.

El detalle de la localización geográfica al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

Nombre	Euros			
	Terrenos y Solares	Promociones en curso	Inmuebles Terminados	Total Bruto
Ben'sD'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 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	52.431	98.427.267

El detalle de la localización geográfica al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

Nombre	Euros			
	Terrenos y Solares	Promociones en curso	Inmuebles Terminados	Total Bruto
Can Picafort (Palma Mallorca)	4.810.037	1.291.442	-	6.101.479
Ben'sD'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)	-	-	52.432	52.432
Vicario 3 y 4ª fase (Málaga)	-	-	4.836.082	4.836.082
Vicario V Fase (Málaga)	534.887	38.810	-	573.697
Jazmines-CªSuarez (Málaga)	-	-	26.201	26.201
El Puig (Valencia)	6.796.582	65.397	-	6.861.979
Villanueva de la Cañada (Madrid)	32.703.758	1.479.844	-	34.183.602
Dalena Golf (Estepona) Fase 1	12.129.016	17.601.458	-	29.730.474
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
Las Moreras (Valencia)	36.337.011	303.575	-	36.640.586
Terrenos Inca Palma de Mallorca	5.571.228	-	-	5.571.228
Edificio Velázquez	-	16.140.712	-	16.140.712
	136.389.858	38.848.217	4.914.715	180.152.790

Otra información

Existencias en La Línea de la Concepción

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad Dominante ha aportado 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 coste de 5.454.498 euros (véase Nota 15).

Existencias en Ben's D'Aval

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

El 29 de octubre de 2010 la Sociedad Dominante anunció demanda de reclamación patrimonial ante el juzgado contencioso administrativo número 3 con número de procedimiento ordinario 224/2010 solicitando al Consell la cantidad de 8.207.892 euros por las lesiones producidas en los bienes y derechos de la Sociedad Dominante. El 20 de junio de 2011 se formalizó la presentación de la demanda correspondiente. Al 31 de diciembre de 2013 no se han producido avances en los procesos judiciales relacionados con dichas existencias.

12. Patrimonio neto consolidado y fondos propios

12.1 Capital Social

Al cierre del ejercicio 2013 y 2012 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 2013 y a 31 de diciembre de 2012 con un % de participación superior al 3 %, es la siguiente de acuerdo con la información publicada en la CNMV:

Socio	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
Cleops	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	
	31/12/2013	31/12/2012
Reserva legal	2.676.971	2.676.971
Reserva para Acciones Propias (Véase Nota 12.4)	20.426	20.426
Otras Reservas	6.386.574	6.386.574
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(68.479.377)	(23.769.496)
Reservas de la Sociedad Dominante	(58.395.406)	(14.685.525)

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 2013 y 2012 esta reserva se encontraba completamente constituida en la Sociedad Dominante.

Otras Reservas

Estas reservas son completamente disponibles al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

12.4 Acciones propias

Al cierre del ejercicio 2013 y 2012 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 Otros ajustes por cambios de valor

Al 31 de diciembre de 2013 el Grupo no presenta en su balance de situación consolidado adjunto ajustes por cambio de valor dado que no tiene instrumentos de cobertura. Al 31 de diciembre de 2012, el importe de los ajustes por cambio de valor correspondía a la valoración del instrumento de cobertura de tipo de interés contratado con el Banco Sabadell (véase Nota 10).

12.6 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 2014.

De este modo, el patrimonio neto computable de la Sociedad Dominante a efectos de los citados artículos de la Ley de Sociedades de capital es el que se desglosa a continuación:

	Euros
Patrimonio Neto	(32.469.291)
<i>Menos pérdidas por deterioro que no computan por existencias</i>	22.496.941
Patrimonio Neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital	(9.972.350)
Capital Social	13.384.853

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad Dominante se encuentra incurso en los supuestos contemplados en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital. 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.

12.7 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 2013 y 2012 el ratio de apalancamiento era el siguiente:

	Miles de euros	
	2013	2012
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	2.640.000	-
Derivados a largo plazo	-	244.686
Otros pasivos financieros a largo plazo	16.739.767	2.601
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	132.955	149.027.047
Otros pasivos financieros a corto plazo	86.869.617	-
Deuda bruta	106.382.339	149.274.334
Activos financieros no corrientes	(6.977)	(14.077)
Activos financieros corrientes	(2.340.707)	(655.274)
Tesorería y otros activos líquidos equivalentes (Nota 12)	(2.185.081)	(871.356)
Activos tesoreros	(4.532.765)	(1.540.707)
Total deuda neta	101.849.574	147.733.627
Total patrimonio neto	(32.309.626)	(33.408.105)
Apalancamiento financiero	(3,15)	(4,41)

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 2013, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

Provisiones a Largo Plazo	Euros		
	Saldo Inicial	Dotaciones	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 y 2012 adjunto refiere a un importe pendiente de pago por AJD al haber reclamado la Sociedad Dominante para su cálculo la aplicación del valor de mercado.

13.2 Provisiones a corto plazo

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

La provisión a corto plazo existente al 31 de diciembre de 2012 correspondía a las siguientes circunstancias:

- Un procedimiento de apremio iniciado por un Ayuntamiento español frente a la Sociedad Dominante durante el ejercicio 2012 por el que se reclamaban 850.000 euros como consecuencia del impago de los gastos de urbanización de determinadas parcelas propiedad de la Sociedad Dominante, concretamente de Las Moreras.
- Un procedimiento judicial iniciado contra la Sociedad Dominante en el ejercicio 2012, por el cual fue condenada a pagar 1.080.000 euros como consecuencia de un incumplimiento contractual en cuanto a la entrega de una serie de derechos de urbanización, habiéndose dado tanto el incumplimiento de la vendedora como su negativa a restituir las cantidades entregadas como señal por la parte demandante.
- 495.133 euros relativos a otras reclamaciones de proveedores y comunidades de propietarios.

En el ejercicio 2013 se han revertido provisiones con cargo al epígrafe "Excesos de provisiones" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2013 adjunta por importe de 1.345.133 euros, fundamentalmente, por la reversión de los 850.000 euros mencionados anteriormente, dado que con la venta de la promoción Las Moreras, a la que iba asociada la reclamación de dicho importe, la compradora ha asumido los riesgos asociados a la misma. Adicionalmente, se han revertido 495.133 euros por otras reclamaciones que no han prosperado o por haberse llegado a un acuerdo, siendo el importe finalmente pagados inferior a lo provisionado. Finalmente, se han registrado con cargo al epígrafe "Otros gastos de explotación – Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones corrientes" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2013 adjunta 87.425 euros en relación a otras reclamaciones.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, consideran que las provisiones registradas en el balance de situación consolidado adjunto cubren adecuadamente los riesgos por los litigios descritos en esta Nota, por lo que no esperan que de los mismos se desprendan pasivos adicionales a los registrados.

Dadas las características de los riesgos que cubren estas provisiones, no es posible determinar un calendario razonable de fechas de pago si, en su caso, las hubiese, si bien la clasificación como corrientes o no corrientes se ha realizado en base a la información existente y las mejores estimaciones posibles sobre el momento de realización de los citados pasivos.

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 2013 y 2012 es el siguiente, euros:

Clases	Instrumentos Financieros a Largo Plazo					
	Deudas con Entidades de Crédito y Arrendamiento Financiero		Derivados y Otros		Total	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Débitos y partidas a pagar	2.640.000	-	16.739.767	2.601	19.379.767	2.601
Derivados (Nota 9)	-	-	-	244.686	-	244.686
Total	2.640.000	-	16.739.767	247.287	19.379.767	247.287

Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se indica a continuación, en euros:

	Euros	
	31/12/2013	31/12/2012
Préstamos	2.640.000	-
	2.640.000	-

El préstamo a largo plazo del Grupo al 31 de diciembre de 2013 es 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			

Derivados y otros

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se indica a continuación, en euros:

	Euros	
	31/12/2013	31/12/2012
Préstamos	3.500.000	-
Créditos	12.900.000	-
Deudas por intereses	339.166	-
Derivados	-	244.686
Otros pasivos financieros	601	601
	16.739.767	245.287

Préstamos

Las características de los préstamos a largo plazo de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2013 son como siguen:

Euros	Tipo de garantía	Último vencimiento	Cobertura tipo
3.500.000	Personal	30/06/2015	Préstamo personal
3.500.000			

Pólizas de Crédito

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

Límite	31/12/2013	Tipo garantía	Último vencimiento	Cobertura tipo
12.900.000	12.900.000	Personal	31/10/2015	Póliza de Crédito
	12.900.000			

El préstamo y la póliza de crédito detalladas anteriormente fueron suscritas originalmente con Banco Mare Nostrum. El vencimiento de dichas deudas fue renovado en 2013 hasta 2015. Posteriormente, también en el ejercicio 2013, Banco Mare Nostrum cedió su posición acreedora a la Sociedadde Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), motivo por el cual se ha clasificado en el epígrafe "Otros pasivos financieros" del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2013 adjunto.

14.2 Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al cierre del ejercicio 2013 y 2012 es el siguiente, euros:

Clases	Instrumentos Financieros a Corto Plazo					
	Deudas con Entidades de Crédito y Arrendamiento Financiero		Derivados y Otros		Total	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Deudas con empresas vinculadas	-	-	-	2.042.690	-	2.042.690
Débitos y partidas a pagar	132.955	149.027.047	87.639.169	2.110.565	87.772.124	151.137.612
Total	132.955	149.027.047	87.639.169	4.153.255	87.772.124	153.180.302

El detalle de los vencimientos de los débitos y partidas a pagar de pasivo al cierre del ejercicio 2013 es como sigue:

	Euros							
	Deuda Vencida	2014	2015	2016	2017	2018	Más de 5	Total
Deudas a corto plazo	132.955	-	-	-	-	-	-	132.955
Deudas con entidades de crédito	132.955	-	-	-	-	-	-	132.955
Otros pasivos financieros	45.079.001	-	32.355.767	2.640.000	-	-	26.174.616	106.249.384
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	769.552	-	-	-	-	-	769.552
Proveedores	-	219.061	-	-	-	-	-	219.061
Acreeedores varios	-	550.491	-	-	-	-	-	550.491
Total	45.211.956	769.552	32.355.767	2.640.000	-	-	26.174.616	107.151.891

El vencimiento de los débitos y partidas a pagar en 2014 es como sigue:

	Euros			
	Menos de 1 mes	1-3 meses	3-12 meses	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	769.552	-	769.552
Proveedores	-	219.061	-	219.061
Acreeedores varios	-	550.491	-	550.491
Total	-	769.552	-	769.552

La cuenta "Otros pasivos financieros" incluye un importe de 41.790.616 euros correspondiente a vencimientos en 2015 y ejercicios siguientes que están clasificados como corrientes en el balance de situación consolidado del ejercicio 2013 adjunto al estar garantizados por existencias inmobiliarias también clasificadas como corrientes. Por otro lado, las columnas "2015" y "2016" del cuadro anterior incluyen los préstamos y pólizas de crédito descritos en la Nota 14.1.

Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se indica a continuación, en euros:

	Euros	
	31/12/2013	31/12/2012
Préstamos	92.994	124.571.452
Créditos	-	11.512.112
Cuentas corrientes excedidas	39.961	269.725
Deudas por intereses	-	12.673.758
	132.955	149.027.047

Préstamos

Los préstamos del Grupo y las garantías otorgadas al 31 de diciembre de 2013 son como siguen, en euros:

Deuda	31/12/2013	Tipo de garantía	Último vencimiento	Activo en garantía	Promoción asociada al Préstamo
Ibercaja	92.994	-	31/05/2011	-	-
	92.994				

Los préstamos de la Sociedad y las garantías otorgadas al 31 de diciembre de 2012 eran como siguen, en euros:

Entidad	Importe inicial	31/12/2012	Tipo de garantía	Último vencimiento	Activo en garantía	Promoción asociada al Préstamo
Banco Mare Nostrum	846.000	846.000	Hipotecaria	31/12/2013	Promoción Inmobiliaria	Inca
Banco Mare Nostrum	3.500.000	3.500.000	Hipotecaria	31/12/2013	Promoción Inmobiliaria	Can Picafort
Banco Mare Nostrum	4.000.000	4.000.000	Hipotecaria	03/10/2013	Promoción Inmobiliaria	BensDaval
Banco Mare Nostrum	3.350.000	3.350.000	Hipotecaria	03/10/2013	Promoción Inmobiliaria	El Puig
Banco Mare Nostrum	4.000.000	4.000.000	Hipotecaria	30/06/2013	Promoción Inmobiliaria	Altos de Briján
Banco Mare Nostrum	3.420.000	3.420.000	Hipotecaria	31/07/2013	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	26.174.617	Hipotecaria	08/07/2035	Promoción Inmobiliaria	Dalena Fase I
Caja España	1.060.000	968.786	Hipotecaria	08/05/2013	Promoción Inmobiliaria	La Manga y Los Randos
Caja España	340.000	-	Hipotecaria	08/05/2013	Promoción Inmobiliaria	La Manga y Los Randos
Caja España	9.327.560	9.327.560	Hipotecaria	04/07/2013	Promoción Inmobiliaria	Altos de Briján
BBVA	22.800.000	22.469.260	Hipotecaria	28/02/2013	Promoción Inmobiliaria	Villanueva de la Cañada
Cajamar	2.207.159	11.987	Hipotecaria	31/01/2026	Promoción Inmobiliaria	Jazmines
Deutsche Bank	4.802.000	4.100.000	Hipotecaria	26/07/2034	Promoción Inmobiliaria	Vicario IV
Sabadell	21.675.810	21.675.810	Hipotecaria	31/03/2013	Promoción Inmobiliaria	Las Moreras
Ibercaja	600.000	600.000	Hipotecaria	31/05/2011	Promoción Inmobiliaria	Can Picafort
		124.571.452				

En el ejercicio 2013 ha tenido lugar la cancelación de determinadas deudas hipotecarias así como la cesión de deudas realizadas por las entidades financieras BMN y CEISS (antes Caja España) a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), tal y como se detalla en esta Nota.

- Con fecha 4 de junio de 2013 la Sociedad ha procedido a cancelar el préstamo de BBVA con garantía hipotecaria sobre la promoción Villanueva de la Cañada mediante la asunción del préstamo por parte de BMN y posteriormente la venta a esta entidad de la citada promoción inmobiliaria.
- Tal y como se detalla en la Nota 10 con fecha 3 de junio de 2013 la Sociedad ha suscrito con Deutsche Bank un contrato en virtud del cual ha dado de baja la deuda que mantenía con dicha entidad.
- El 10 de septiembre de 2013, el préstamo de Ibercaja ha sido cancelado, prácticamente en su totalidad, mediante la ejecución de la hipoteca que recaía sobre Can Picafort, procediéndose a subastar el bien afecto en subasta pública. Al 31 de diciembre de 2013 el importe pendiente de pago asciende a 92.994 euros. Por otro lado, el préstamo hipotecario con BMN por importe de 3.500.000 euros con garantía

hipotecaria sobre Can Picafort ha pasado a convertirse en el ejercicio 2013 en un préstamo personal, habiéndose traspasado en dicho ejercicio a SAREB.

- Con fecha 21 de noviembre de 2013, el préstamo hipotecario de Cajamar por importe de 11.987 euros al 31 de diciembre de 2012, ha sido cancelado mediante la ejecución de la hipoteca que recafa sobre la promoción de Los Jazmines.
- Las deudas existentes con el Sabadell, esto es el préstamo hipotecario con garantía sobre la promoción inmobiliaria de Las Moreras por importe de 21.675.810 euros al 31 de diciembre de 2012 y las pólizas de crédito por importes de 1.041.788 euros y 270.000 euros al 31 de diciembre de 2012, junto con el derivado y los intereses asociados a la deuda han sido cancelados durante el ejercicio 2013 mediante la compra de la promoción por parte SolviaDevelopment, S.L. (sociedad vinculada a Banco Sabadell) y la correspondiente cancelación de las deudas.

Pólizas de Crédito

El detalle de las pólizas de crédito al 31 de diciembre de 2012, expresadas en euros, era el siguiente:

Deuda	Límite	31/12/2012	Tipo garantía	Último vencimiento	Cobertura tipo
Banco Mare Nostrum	9.100.000	9.100.000	Personal	30/09/2013	Póliza de crédito
Sabadell	900.000	1.041.788	Personal	31/03/2012	Póliza de crédito
Sabadell	270.000	270.000	Personal	03/07/2011	Póliza de crédito
Bankia	1.200.000	761.710	Personal	20/06/2011	Póliza de crédito
Deutsche Bank	205.000	197.868	Personal	14/10/2013	Póliza de crédito
Caja España	140.746	140.746	Personal	05/08/2012	Póliza de crédito
Total	11.815.746	11.512.112			

La póliza de crédito de límite 9.100.000 euros que mantenía la Sociedad Dominante con Banco Mare Nostrum al 31 de diciembre de 2012 ha sido refinanciada en una nueva póliza de crédito por importe de 12.900.000 euros con fecha 7 de febrero de 2013, siendo traspasada, asimismo a la SAREB durante el ejercicio 2013. En relación con las líneas de crédito contraídas con Banco Sabadell y Deutsche Bank, éstas han sido canceladas en virtud de las operaciones descritas en el apartado "Préstamos" de esta nota.

La deuda que la Sociedad Dominante mantenía con Bankia ha sido adquirida en 2013 por un tercero, Orado Investments Sarl, clasificándose dicha deuda, asimismo, como "Otros pasivos financieros". Esta deuda se encuentra vencida al 31 de diciembre de 2013.

Los préstamos hipotecarios contratados por el Grupo devengan intereses de mercado fijos o referenciados a Euribor y no incluyen ratios financieros de obligado cumplimiento.

Derivados y otros

El resumen de los débitos y partidas a pagar al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se indica a continuación, en euros:

	Euros	
	31/12/2013	31/12/2012
Préstamos	74.214.394	-
Créditos	728.942	-
Deudas por intereses	11.926.281	-
Deudas con empresas Asociadas	-	2.042.690
Acreeedores comerciales	769.552	2.110.565
Total	87.639.169	4.153.255

En el ejercicio 2013 BMN y CEISS (antes Caja España) han traspasado y cedido 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 a la Sociedad Dominante durante el ejercicio 2012.

El detalle de los préstamos al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente, en euros:

Importe inicial	31/12/2013	Tipo de garantía	Último vencimiento	Activo en garantía	Promoción asociada al Préstamo
3.350.000	3.350.000	Hipotecaria	30/06/2015	Promoción Inmobiliaria	El Puig
846.000	846.000	Hipotecaria	30/06/2015	Promoción Inmobiliaria	Inca
4.000.000	4.000.000	Hipotecaria	30/06/2015	Promoción Inmobiliaria	BensDaval
-	1.351.702	Participativo	-	-	-
4.000.000	4.000.000	Hipotecaria	30/09/2015	Promoción Inmobiliaria	Altos de Briján
3.420.000	3.420.000	Hipotecaria	31/10/2015	Promoción Inmobiliaria	Can Batliu
28.200.000	20.127.432	Hipotecaria	08/05/2013	Promoción Inmobiliaria	Dalena General
28.084.000	26.174.616	Hipotecaria	08/05/2038	Promoción Inmobiliaria	Dalena Fase I
1.060.000	968.786	Hipotecaria	08/05/2013	Promoción Inmobiliaria	La Manga y Los Randos
-	648.298	Participativo	-	-	-
9.327.560	9.327.560	Hipotecaria	04/07/2013	Promoción Inmobiliaria	Altos de Briján
	74.214.394				

Según se indica en la Nota 3.10 a la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas la Sociedad se encuentra en negociaciones con SAREB para reestructurar su deuda financiera al objeto de materializar acuerdos de dación en pago y/o conversión en participativo de los importes actualmente adeudados que en cuantía suficiente permitan restituir el desequilibrio patrimonial existente al cierre del ejercicio 2013.

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
OradoInvestmentSarl	588.196	588.196	Personal	-	-
SAREB	140.746	140.746	Personal	05/08/2012	Póliza de crédito
		728.942			

Deudas con empresas asociadas

La información relativa a Deudas con empresas asociadas se incluye en la Nota 17.1 de la memoria.

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			
	2013		2012	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	497.028	39%	456.969	91%
Resto	791.276	61%	46.263	9%
Total pagos del ejercicio	1.288.304		503.232	100%
PMPE (días) de pagos	360		350	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	649.909		324.472	

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.

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.

Este saldo hace referencia a los proveedores que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluye los datos relativos a las partidas "Proveedores", "Proveedores, empresas del grupo y asociadas" y "Acreedores" del pasivo corriente del balance de situación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según 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 60 días (75 días al 31 de diciembre de 2012).

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

	2013	2012
Activos por impuesto diferido por valoración de derivados (Nota 10)	-	73.406
Otros Activos por impuesto diferido	6.486	6.487
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	96.912	94.894
Hacienda Pública, deudora por Impuesto sobre el Valor añadido	47.454	201.599
Total	150.852	376.386

Saldos acreedores

	2013	2012
Hacienda Pública acreedora por IVA	3.241.339	3.239.970
Hacienda Pública acreedora por IRPF	17.426	20.767
Organismos de la Seguridad Social acreedores	3.273	15.268
Otros conceptos	3.006	447.551
Total	3.265.044	3.723.556

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

En el epígrafe "Otros Conceptos" la Sociedad Dominante mantenía registrados 431.066 euros en concepto del apremio recibido por parte de una Comunidad Autónoma española como consecuencia del impago de los Actos Jurídicos Documentados de la novación del préstamo con garantía hipotecaria sobre una de las promociones de la Sociedad, así como los intereses reclamados por importe de 16.485 euros, que se ha procedido a pagar durante el ejercicio 2013.

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	
	31/12/2013	31/12/2012
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)	927.199	(43.838.210)
Diferencias permanentes – gastos no deducibles	30.556	84.864
Diferencias temporarias - Gastos Financieros no deducibles	-	5.123.863
Diferencias temporarias - Otras diferencias	-	2.184.478
Compensación de bases imponibles negativas	(1.841.956)	
Base imponible fiscal	(884.201)	(36.445.005)

Las diferencias permanentes del ejercicio 2013 y 2012 corresponden, básicamente, a gastos considerados fiscalmente no deducibles.

Las diferencias temporarias registradas en la estimación del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2012 tienen origen en la no deducibilidad de los gastos financieros netos de dichos ejercicios que se han considerado deducibles con el mínimo establecido en 1.000.000 euros en la Sociedad Dominante y en la dotación de determinadas provisiones por parte de la Sociedad Dominante que serán deducibles cuando se desembolsen.

15.3 Impuestos reconocidos directamente en el Patrimonio Neto

Durante el ejercicio 2013 no se han reconocido impuestos en el patrimonio neto. Asimismo, durante el ejercicio 2012 no se han reconocido impuestos en el patrimonio neto a excepción de los relativos a la valoración de instrumentos de cobertura (véase Nota 10).

15.4 Conciliación entre resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades al cierre del ejercicio 2013 y 2012 es la siguiente (en euros):

	2013	2012
Resultado contable antes de impuestos	927.199	(43.838.210)
Diferencias permanentes	30.556	84.864
Compensación de bases imponibles negativas	(1.841.956)	-
Resultado ajustado	(884.201)	(43.753.346)
Cuota (30%)	268.610	13.126.004
Impuesto sobre Sociedades del ejercicio (ingreso)	-	-

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 dichos activos no registrados es el siguiente:

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

Por su parte, el resto de sociedades incluidas en el perímetro de consolidación mantienen bases imponibles pendientes de compensación para las que no se han registrado activos fiscales conforme al siguiente detalle:

Año de origen	Año límite para compensar	Euros
2008	2026	9.491
2009	2027	9.987
2010	2028	690
2011	2029	909.936
2012	2030	2.243.648
2013	2031	794.160
Total		3.967.912

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.

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 ha completado la revisión, por la cual la Agencia Estatal de la Administración Tributaria ha levantado 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 de la Sociedad Dominante. Tras analizar los argumentos aportados por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la Sociedad ha presentado las correspondientes alegaciones anta la Oficina Técnica de la Inspección tributaria. Los Administradores estiman que como resultado de este proceso no se pondrá de manifiesto quebranto patrimonial alguno para la Sociedad Dominante.

16. Ingresos y gastos

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

Las ventas del Grupo en el ejercicio 2013 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 la promoción Las Moreras, Villanueva de la Cañada, el Vicario IV y la subasta pública de Can Picafort.

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias del Grupo, por categorías de actividades, para el ejercicio 2013 y 2012, es la siguiente:

Descripción de la actividad	2013		2012	
	Euros	%	Euros	%
Promoción Inmobiliaria				
Venta de Apartamentos	42.471.472	94%	4.239.345	100%
Otras	2.737.800	6%	1.999	0%
Total	45.209.272	100%	4.241.344	100%

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 Gastos de personal

El detalle del epígrafe al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, es el siguiente, en euros:

	Euros	
	2013	2012
Sueldos y salarios	134.243	231.593
Indemnizaciones	66.332	-
Seguridad Social a cargo de la empresa	41.796	71.399
Otros Gastos sociales	-	12.498
Total Gastos de Personal	242.371	315.490

16.3 Servicios exteriores

El detalle del epígrafe al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, es el siguiente, en euros:

	Euros	
	2013	2012
Gastos de comunidad de propietarios	1.937	131.624
Arrendamientos	10.834	4.327
Reparaciones y conservación	3.786	2.246
Servicios de profesionales independientes	280.454	448.230
Transportes	176	40
Primas de seguros	43.432	13.502
Servicios bancarios y similares	12.948	2.220
Suministros	4.647	6.044
Otros servicios	29.662	26.422
Total Servicios Exteriores	387.876	634.655

16.4 Resultado financiero

El detalle de ingresos y gastos financieros por intereses durante el ejercicio 2013 y 2012 es el siguiente:

	2013	2012
Ingresos:		
Otros Ingresos Financieros	10.107.682	354.990
Total ingresos	10.107.682	354.990
Gastos:		
Intereses de deudas con entidades de Crédito	(3.116.607)	(6.926.127)
Otros Gastos financieros	(6.784.443)	(283.047)
Total gastos	(9.901.050)	(7.209.174)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	(244.686)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(70.969)	-
Resultado Financiero	(109.023)	(6.854.184)

El epígrafe "Otros ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2013 adjunta incluye, fundamentalmente, resultados procedentes de la cancelación de deuda financiera con entidades de crédito por importe de 9.308.243 euros (véase Nota 11).

Los gastos financieros registrados como "Otros gastos financieros" corresponden, fundamentalmente, con los intereses devengados por las deudas recogidas como "Otros pasivos financieros", así como la pérdida registrada como consecuencia de la adjudicación de Can Picafort (véase Nota 11) por importe 2.194.232 euros.

17. Operaciones y saldos con partes vinculadas

17.1. Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, durante los ejercicios 2013 y 2012, es el siguiente:

Saldos con vinculadas	Euros	
	2013	2012
1. 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	(377.008)	(306.039)
- Royaltur España	(373.773)	(302.804)
- El Encinar del Guadairo	(3.235)	(3.235)
Total Activo Corriente	47.314	118.283
1. Deudas a corto plazo		
- Obligaciones y otros valores negociables – Préstamos Participativos	-	(2.000.000)
- Banco Mare Nostrum	-	(1.351.702)
- CEISS (antes Caja España)	-	(648.298)
- Otros pasivos financieros	-	(42.690)
- Resort España SA	-	(514)
- Resort Chiclana SA	-	(42.176)
Total Pasivo Corriente	-	(2.042.690)

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

Con fecha 17 de febrero de 2012, Banco Mare Nostrum, S.A. concedió a la Sociedad Dominante un préstamo participativo con vencimiento 17 de febrero de 2013. El citado préstamo, por importe de 1.351.702 euros, ha sido cedido a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) con fecha 13 de febrero de 2013.

En la misma fecha Invergestión Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A. concedió a la Sociedad Dominante otro préstamo participativo por importe de 648.298 euros con el mismo vencimiento y devengo de intereses que el concedido por Banco Mare Nostrum, S.A. El citado préstamo ha sido cedido a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) con fecha 13 de febrero de 2013.

En la Nota 14 se informa además de los préstamos y créditos contratados por el Grupo con sus Accionistas Banco Mare Nostrum y CEISS (antes Caja España), que al igual que los préstamos participativos han sido cedidos a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB).

17.2. Transacciones con vinculadas

El Grupo, durante el ejercicio 2013, ha procedido 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.

Aparte de esa enajenación, el Grupo no ha mantenido otras transacciones significativas con empresas vinculadas, ni durante el ejercicio 2013 ni el 2012. Asimismo, tampoco han tenido lugar durante el ejercicio 2013 otras transacciones significativas con sus accionistas (Banco Mare Nostrum y Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A. (Grupo CEISS antes Caja España)) dado que la totalidad de las deudas mantenidas con ellos han sido trasladadas y cedidas la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB).

Al 31 de diciembre de 2012, las operaciones vinculadas con sus accionistas Banco Mare Nostrum y Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A. (Grupo CEISS antes Caja España) fueron 4.441.906 euros de gastos financieros y 3.359 euros de ingresos 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 CEISS (antes Caja España).

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 2013 y 2012:

Banco	Euros	
	2013	2012
Constituidos a favor de la Sociedad		
Unicaja	-	229.057
Popular	-	2.320
BBVA	-	565.622
BMN	78.568	24.068.182
Andalucía	-	126.158
Deutsche Bank	493.598	493.598
B. Caja España de inversiones Salamanca y Soria	101.000	101.000
Total	673.166	25.585.937

La Sociedad Dominante mantiene reclamaciones abiertas frente al Consell de Mallorca en relación a sus existencias de Ben's D'Aval.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante 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 2013 y 2012 no recoge provisión alguna en relación al mismo.

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 seis hombres, durante los ejercicios 2013 y 2012, se detallan a continuación, en euros:

	2013	2012
Dietas	-	11.150
Prestación de servicios	76.816	62.253
Total	76.816	73.403

Ni al cierre del ejercicio 2013 ni al cierre del ejercicio 2012 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 2013 y 2012 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 2013 y 2012, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2013	2012
Alta Dirección	1	1
Personal administrativo y comercial	2	4
Personal auxiliar	-	4
Total	3	9

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2013 y 2012, detallado por categorías, es el siguiente:

	2013			2012		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos (no consejeros)	1	-	1	1	-	1
Directivos y técnicos	1	1	2	1	3	4
Personal Auxiliar	-	-	-	1	3	4
Total personal al término del ejercicio	2	1	3	3	6	9

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad no mantiene en su plantilla personas con discapacidad mayor o igual del 33%.

El Consejo de Administración al 31 de diciembre de 2013 y 2012 está formado por seis hombres.

21.2. Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2013 y 2012, 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	
	2013	2012
Servicios de auditoría	29.000	32.700
Total	29.000	32.700

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, 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

Composición del Consejo de Administración.

Con posterioridad al cierre del ejercicio Grupo Onofre Miguel S. L. ha renunciado a su cargo de Consejero y SaNostra de Inversiones E. F. C. S. A. ha cesado asimismo en su cargo de Consejero, debido a que, al haber sido absorbida por Banco Mare Nostrum, S. A. ha quedado extinguida su personalidad jurídica.

Como consecuencia de dichos ceses, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad, celebrada el 25 del presente mes de marzo de 2014, ha acordado reducir a cuatro el número de miembros del Consejo de Administración, que ha quedado compuesto por:

- Banco Mare Nostrum, S.A., representada por D. Francisco García Beato
- Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S. A., representada por D. Oscar Fernández Huerga
- Complejos Empresariales del Levante, S. L., representada por D. Jose Luis de Miguel Berenguer
- RGA, Gesín, S. L., representada por D. Romualdo García Ambrosio

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.

Información económica complementaria de la nota 11 de la Memoria.

Como complemento de la nota 11 de la Memoria, es necesario destacar que, con posterioridad al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad Dominante ha procedido a formalizar en escritura pública la venta de las viviendas de la promoción Vicario IV, a que se refiere la mencionada Nota, quedando, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, sólo pendiente el otorgamiento de la escritura de una vivienda, cuyo coste neto asciende a la cantidad de 321.332 euros y la deuda financiera asociada a 314.148 euros.

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

Nombre del consejero	Nombre Sociedad Titular	Nombre Sociedad Objeto	Actividad	Participación	Cargo o Funciones
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	ALQLUNIA DUERO, S.L.	Inmobiliari a	60% + 40% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	ALTER INMUEBLES, S.L.	Inmobiliari a	14,79% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	GESTIÓN E INVESTIGACIÓN DE ACTIVOS S.A.	Inmobiliari a	31,71% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	BRUESA DUERO, S.L.	Inmobiliari a	82,67% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	CAMPING EL BRAO, S.A.	Inmobiliari a	25% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	CAPREDO INVESTMENTS GMBH	Inmobiliari a	50%	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	CERQUIA URBANIA S.L.	Inmobiliari a	20% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	CERRO DEL BAILE S.A.	Inmobiliari a	80% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	COMPAÑÍA PARA LOS DESARROLLOS INMOBILIAR.CIUDAD HISPALIS S.L EN LIQUIDACIÓN	Inmobiliari a	18,75% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	CUATRO ESTACIONES INM SIGLO XXI S.L.	Inmobiliari a	10%+11% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	DESARROLLO DE PROYECTOS DE CASTILLA Y LEÓN, S.L.	Inmobiliari a	19,50%	Consejero
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	GESTION DE INVERSIONES EN ALQUILERES S.A. (GIASA)	Inmobiliari a	56% + 44% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	LICO INMUEBLES S.A.	Inmobiliari a	9,49% Indir.	Consejero
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	GLOBALDUERO, S.A.	Inmobiliari a	50%	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	GUENDULAIN SUELO URBANO, S.L.	Inmobiliari a	100%	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	INMOCAJA S.A.	Inmobiliari a	100%	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	LARES VAL DE EBRO, S.A.	Inmobiliari a	33,33% Indir.	Consejero
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	LAYETANA DEVELOPMENT PARTNERS 1 S.A.	Inmobiliari a	5,99% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	LAZORA S.I.I., S.A.	Inmobiliari a	4,78% + 2,73% Indir.	Consejero
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	NUMZAAN S.L., EN LIQUIDACIÓN	Inmobiliari a	21,47%	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	PATRIMONIO INMOBILIARIO EMPRESARIAL S.A. EN LIQUIDACIÓN	Inmobiliari a	29,09% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	PRODESUR MEDITERRANEO S.L.	Inmobiliari a	25% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	PROINSUR MEDITERRANEO S.L.	Inmobiliari a	25% Indir.	-

Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	PROMOCIONES HERCANOR, S.L.	Inmobiliari a	25% Indir.	-
Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	RESIDENCIAL EL BEATO S.L.	Inmobiliari a	25% Indir.	-
Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	ROCHDUERO, S.L.	Inmobiliari a	54,09% Indir.	Consejero
Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	SAN MARCOS CIPSA S.L.	Inmobiliari a	50% Indir.	-
Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	TERRENOS ALAMEDA, S.A.	Inmobiliari a	0,25%	-
Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	VILLA DEL PRADO Y DE LA GRANJA, S.A.	Inmobiliari a	4%	-
Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	VIPROELCO S.A. EN LIQUIDACIÓN	Inmobiliari a	4,18% + 95,82% Indir.	-
Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	ZAPHIR LOGISTIC PROPERTIES, S.A.	Inmobiliari a	12,12% Indir.	-
Grupo de Negocios Duero, S.A	ALQLUNIA DUERO, S.L.	Inmobiliari a	40%	Administrador Único
Grupo de Negocios Duero, S.A	ALTER INMUEBLES, S.L.	Inmobiliari a	14,79%	Consejero
Grupo de Negocios Duero, S.A	BRUESA DUERO, S.L.	Inmobiliari a	82,67%	Consejero
Grupo de Negocios Duero, S.A	CAMPING EL BRAO, S.A.	Inmobiliari a	25%	Consejero
Grupo de Negocios Duero, S.A	GESTIÓN DE INVERSIONES EN ALQUILERES S.A. (GIASA)	Inmobiliari a	-	Secretario
Grupo de Negocios Duero, S.A	LARES VAL DE EBRO, S.A.	Inmobiliari a	33,33%	Consejero
Grupo de Negocios Duero, S.A	PROMOCIONES HERCANOR, S.L.	Inmobiliari a	6,44%	Consejero
Grupo de Negocios Duero, S.A	ROCHDUERO, S.L.	Inmobiliari a	54,09%	Presidente
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	GESTIÓN E INVESTIGACION DE ACTIVOS S.A.	Inmobiliari a	31,71%	Consejero
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	CERQUIA URBANIA S.L.	Inmobiliari a	20%	Consejero
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	CERRO DEL BAILE S.A.	Inmobiliari a	-	Presidente / Consejero Delegado
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	CUATRO ESTACIONES INM SIGLO XXI S.L.	Inmobiliari a	10%	-
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	GESTIÓN DE INVERSIONES EN ALQUILERES S.A. (GIASA)	Inmobiliari a	44%	Consejero
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	LAYETANA DEVELOPMENT PARTNERS 1 S.A.	Inmobiliari a	5,99%	-
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	LAZORA S.I.I., S.A.	Inmobiliari a	0,69%	-
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	PATRIMONIO INMOBILIARIO EMPRESARIAL S.A. EN LIQUIDACIÓN	Inmobiliari a	29,09%	-
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	SAN MARCOS CIPSA S.L.	Inmobiliari a	-	Consejero Delegado
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	VIPROELCO S.A., EN LIQUIDACIÓN	Inmobiliari a	-	Liquidador
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	ZAPHIR LOGISTIC PROPERTIES, S.A.	Inmobiliari a	12,12%	Vicepresidente
Inmocaja S.A.	CERRO DEL BAILE S.A.	Inmobiliari a	80%	Consejero
Inmocaja S.A.	COMPAÑÍA PARA LOS DESARROLLOS INMOBILIAR.CIUDAD HISPALIS S.L EN LIQUIDACIÓN	Inmobiliari a	18,75%	Liquidador Mancomunado

Inmocaja S.A.	GESTIÓN DE INVERSIONES EN ALQUILERES S.A. (GIASA)	Inmobiliari a	-	Presidente / Consejero Delegado
Inmocaja S.A.	LAZORA S.I.I., S.A.	Inmobiliari a	2,04%	Consejero
Inmocaja S.A.	PRODESUR MEDITERRANEO S.L.	Inmobiliari a	25%	Vicepresidente
Inmocaja S.A.	PROINSUR MEDITERRANEO S.L.	Inmobiliari a	25%	Vicepresidente
Inmocaja S.A.	RESIDENCIAL EL BEATO S.L.	Inmobiliari a	25%	Vicepresidente
Inmocaja S.A.	SAN MARCOS CIPSA S.L.	Inmobiliari a	50%	Consejero
Inmocaja S.A.	VIPROELCO S.A., EN LIQUIDACIÓN	Inmobiliari a	95,82%	-
Campo Inversiones, S.A.	BRUESA DUERO, S.L.	Inmobiliari a	-	Consejero
Campo Inversiones, S.A.	CERRO DEL BAILE S.A.	Inmobiliari a	-	Consejero
Alqunia Duero, S.L.	GUENDULAIN SUELO URBANO, S.L.	Inmobiliari a	-	Administrador Único

Nombre del Consejero	Nombre Sociedad Objeto	Actividad Realizada	% Participación	Cargo o Funciones	
OSCAR FERNANDEZ HUERGA	COMPañÍA PARA LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS CIUDAD HISPALIS.	Inmobiliaria	-	Liquidador Mancomunado	
	INMOCAJA, S.A.	Inmobiliaria	-	Consejero	
BANCO MARE NOSTRUM, S.A. (BMN)	ABADI, PROMOCIONES Y DESARROLLOS URBANOS, S.L	Inmobiliaria	98,8%	-	
	ACCIMERC, S.A. DE C.V.	Inmobiliaria	19,8%	-	
	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%	-	
	ARTE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, SL	Inmobiliaria	50,0%	-	
	BARINSA, S.L.	Inmobiliaria	40,0%	-	
	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%	-	
	C-EME GERENS SL	Inmobiliaria	52,2%	-	
	C- EME INMUEBLES				
	GESTION DE PROYECTOS Y MANTENIMIENTO, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-	
CIUTAT SAVALL, S.L.	Inmobiliaria	45,0%	-		

	COMPañA PARA LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE LA CIUDAD DE HISPALIS, COMPLEMENTOS INMOBILIARIOS DE PARETS, SL	Inmobiliaria	7,5%	-
	CONTRUCCIONES Y SUELOS BERGEN, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-
	CORPORACION INMOBILIARIA IBEROBALEAR, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
			33,3%	-
				-
	COSTA BONITA, S.L.	Inmobiliaria	18,0%	
BANCO MARE NOSTRUM, S.A. (BMN)	DESARROLLO URBANÍSTICO SEVILLA ESTE, S.L.	Inmobiliaria	2,7%	-
	DESARROLLOS DE MALLORCA, S. DE R.L. DE C.V.	Inmobiliaria	21,5%	-
	DESARROLLOS DE PALMA, S. DE R.L. DE C.V.	Inmobiliaria	29,7%	-
	DOMUS CASTELAE, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
	EDIFICADORA EL PUIG, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-
	EL SALADO RESORT, S.L.	Inmobiliaria	30,0%	-
	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%	-
	HANSA MEXICO, S.A. DE C.V.	Inmobiliaria	9,8%	-
	INDUSTRIALHAMA S.A.	Inmobiliaria	0,9%	-
	INICIATIVAS Y DESARROLLOS INDUSTRIALES DE JAEN, S.A.	Inmobiliaria	20,0%	-
	INMARE DIVISION INMOBILIARIA, S.A.U.	Inmobiliaria	100,0%	Consejero
	INMOBILIARIA CLUB DE BEGAS S.A.	Inmobiliaria	0,1%	-
	INMOPERAFORT, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
	INNOSTRUM DIVISION INMOBILIARIA, S.A.U.	Inmobiliaria	100,0%	Consejero Administrador mancomunado
	IMPLUVIUM 1 S.L.	Inmobiliaria	100,0%	
	INVERNIA URBANA, S.L.	Inmobiliaria	45,0%	-
	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%	-
	INVERSIONES PROIGEN, S.L.	Inmobiliaria	40,0%	-
	INVERSIONES SAGITAL, S.A.	Inmobiliaria	33,3%	-
	ISLA MUJERES, S.L.	Inmobiliaria	21,7%	-

	JUVIGOLF, S.A.	Inmobiliaria	41,0%	-
	KEVIR INVERSIONES, S.L. LOS PECHES INVERSIONES, S.A.	Inmobiliaria	100,0%	Administrador mancomunado
	M.B. DESARROLLO Y GESTION DE SUELO, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	MAHECO RONDA, SL	Inmobiliaria	15,0%	-
	MAHECO Y ASOCIADOS GRUPO INMOBILIARIO, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
	MAIORIS CANCUN, S.DE R.L. DE C.V.	Inmobiliaria	50,0%	-
	MAMMOTH CAVE SPAIN, S.L.	Inmobiliaria	10,8%	-
	MARESUM PROMOCIONES, S.L.	Inmobiliaria	5,6%	-
			45,0%	-
BANCO MARE NOSTRUM, S.A. (BMN)	METRO HOUSE INVEST, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-
	MONTEBLANCO DESARROLLO INMOBILIARIO, S.L.	Inmobiliaria	35,0%	-
	MONTEIXO BALEAR, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-
	MORA INVESTMENT, S.A.	Inmobiliaria	33,3%	-
	MURAL - ESTADIO SOCIEDAD LIMITADA	Inmobiliaria	48,0%	-
	NETMOBILIA, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	NOSTRAURA, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	NOSTREST, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	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%	-
	OUA GESTIÓ DEL TERRITORI I URBANISME, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
	PAINE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	PAINE DESARROLLOS URBANISTICOS, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	PAINE INVERSIONES, S.A.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	PLAYA CARACOL, S.L.	Inmobiliaria	30,0%	-
	PLAYA TORTUGAS, S.L.	Inmobiliaria	20,0%	-
	POTROX RESIDENCIAL, S.L.	Inmobiliaria	30,0%	-
	PREMIA MARE COMERCIO 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%	-
	PROVISOC MALAGA, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	PROYECTO GELIDA, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
	PROYECTO GRAN VIA 454,	Inmobiliaria	50,0%	-

	SL 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%	-
	RENTESPAIS PENEDÈS, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	RENTHABITAT PENEDÈS, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	RENTMOBILIA, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	RESNOSTRUM, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	RESTAURA KOLSKA SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	Inmobiliaria	100,0%	-
BANCO MARE NOSTRUM, S.A. (BMN)	RESTAURA SZWEDZKA SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	Inmobiliaria	100,0%	-
	RETIRO EN CAMPOS DE MALLORCA S.L.	Inmobiliaria	21,0%	-
	REVALUA INVERSIONS S.L.	Inmobiliaria	100,0%	Administrador mancomunado
	SAGIB VALENCIA, S.L.	Inmobiliaria	21,0%	-
	SAVEMUR REAL ESTATE- INVESTIMENTOS INMOBILIARIOS, S.A.	Inmobiliaria	14,0%	-
	SEGONA CORONA IMMOBILIÀRIA, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
	SEPIK BIENES DE INVERSION, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	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%	-
	SOCIEDAD PARA LA EXPLOTACION Y RECUPERACIONES DE ACTIVOS, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	Administrador mancomunado
	SOL EDIFICAT PONENT, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-
	SOM PROMOCIONES 2004, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	SÒNMOBILIA 2008, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	SOPROAR UNO, S.A. DE C.V.	Inmobiliaria	37,5%	-
	SOTO HERMOSO SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	SUMMA INVERSIONES INMOBILIARIAS SA	Inmobiliaria	100,0%	-
	TERRES I PROJECTES, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	TINEO GROUP, L.L.C.	Inmobiliaria	7,5%	-
	TOWSUR ANDALUCIA, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	URBANIZADORA MARIA DE COPE, S.L.	Inmobiliaria	20,0%	-
	URBANO DIVERTIA, S.L.	Inmobiliaria	25,0%	-
	URBANTIS, S.A.	Inmobiliaria	33,3%	-

	VARALLO INVESTMENTS, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	VARALLO RESORTS LLC	Inmobiliaria	100,0%	-
	VARALLO RESORTS, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	VIÑA HERRERA, S.L.	Inmobiliaria	20,0%	-
FRANCISCO GARCÍA BEATO (Representante Persona Física del Consejero Banco Mare Nostrum, S.A.)	AMBITO SUR HOTELES, S.L.	Inmobiliaria	-	(1)
	AMBITO SUR, S.L.	Inmobiliaria	-	(1)
	BARINSA, S.L.	Inmobiliaria	-	(1)
	INVERNOSTRA, S.L.U.	Inmobiliaria	-	Consejero

(1) Representante persona física del Consejero Invernosta, S.L.U.

GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ONOFRE DESARROLLO, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	ONOFRE GESTIÓN, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	ONOFRE VALORES, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	CIUDAD JARDIN BETERA, S.L.	Inmobiliaria	90,0%	-
	MIBOR URBANA, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	H2ONOFRE ALCOY, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	ALTIPLA, S.L.	Inmobiliaria	90,0%	-
	ONOFRE HOSPITALITY, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	NUEVO SANTA BARBARA, S.A.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	PARQUES EMPRESARIALES, S.L.	Inmobiliaria	75,0%	-
	OROPEAK, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	ESPACIOS PARA VIVIR, S.L.U.	Inmobiliaria	88,46%	-
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
CRISTINA MIGUEL BELENGUER	GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	Inmobiliaria	33,33%	Administrador
	MIGUEL BELENGUER, S.L.	Inmobiliaria	33,33%	Administrador Mancomunado
	MIPOVAL, S.L.	Inmobiliaria	33,33%	Administrador Mancomunado
ADELA BELENGUER BLANQUER	GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	Inmobiliaria	33,33%	Administrador Mancomunado
	MIPOVAL, S.L.	Inmobiliaria	33,33%	Administrador Mancomunado
SUSANA GARÍN ALAPONT	MIGUEL GARÍN, S.L.	Inmobiliaria	-	Administrador

INFORME DE GESTION – EJERCICIO SOCIAL 2013.

1. SITUACIÓN DE LA ENTIDAD

1.1 ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

A. 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% de las acciones.
5. RESTO DE ACCIONISTAS: 4,6%.

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:

- Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A. Representante persona física: D. Óscar Fernández Huerga.
- Complejos Empresariales del Levante, S.L. Representante persona física: D. José Luis de Miguel Belenguer.
- Secretario no consejero: D. Manuel Álvarez- Cienfuegos García.

B. RÉGIMEN DE DELEGACIÓN DE PODERES

El Consejo de Administración ha otorgado los siguientes poderes:

- Poder conferido a favor de D. Carlos Cerón Bombín, el día 10 de mayo de 2012, ante el notario de Madrid, D. Luis Enrique García Labajo, número 758 de protocolo.

El apoderado podrá ejercer las facultades conferidas hasta el límite de 500.000€ (QUINIENTOS MIL EUROS) solidariamente y por encima de esta cantidad, de manera mancomunada con otro apoderado.

- Poder conferido a favor de R.G.A. GESÍN, S.L., representada por D. Romualdo García Ambrosio, ante el notario de Madrid, D. Luis Enrique García Labajo, el día 10 de mayo de 2012, número 759. de protocolo El Consejo de Administración designó a esta mercantil como Consejero Delegado, concediéndole todas las facultades que la ley y los Estatutos Sociales confieren al Consejo de Administración, excepto las indelegables.

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 2013, 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, al cierre del ejercicio, se encuentran cerrados acuerdos de dación de activos en pago con la mayoría de los acreedores, quedando pendiente el cierre de la negociación actualmente en curso con el principal acreedor, SAREB.

Los acuerdos de dación en pago de activos se han materializado mediante la venta de las promociones Vicario IV, Las Moreras, Villanueva de la Cañada y Can Picafort, que han supuesto una reducción de deuda por importe significativo.

- 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 ingresos ha ascendido, a nivel de Balance Individual y de Balance Consolidado, a 45.209.272 euros.

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 PERSONAL.**

Durante el presente ejercicio se han amortizado cinco puestos de trabajo, quedando reducida su estructura a sólo tres empleados, dos en la oficina central de Madrid y uno en la delegación de Málaga.

- **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 965.118 euros. A nivel consolidado, el beneficio ha sido de 927.199 euros.

La tendencia del resultado futuro depende, en estos momentos, del buen fin de las negociaciones de la Compañía con su principal acreedor, SAREB. Si dichas negociaciones culminan satisfactoriamente, de forma que el resultado de las mismas permita a la sociedad su saneamiento financiero y, en consecuencia, su continuidad futura, normalmente supondrá la consolidación de la tendencia iniciada en el presente ejercicio.

2.4 INDICADORES FUNDAMENTALES DE CARÁCTER FINANCIERO Y NO FINANCIERO.

El ejercicio se ha cerrado con unos fondos propios de (32.469.291) euros en el Balance Individual y de (32.309.626) euros en el Balance Consolidado, de los que 22.496.941 euros corresponden a pérdidas debidas a deterioro de existencias, no computables a efectos de lo dispuesto en el artículo 363 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto Ley 10/2008, de 12 de Diciembre, modificado por la Disposición final séptima del Real decreto Ley 4/2014, de 7 de marzo.

Como se ha expuesto en el apartado anterior, la Sociedad superaría esta negativa situación mediante acuerdos con su principal acreedor, SAREB, de forma que los mismos posibiliten la reposición de su patrimonio neto y permitan 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 propicie la contratación de nuevo personal.

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 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.

El Consejo de Administración tiene previsto acordar sobre dicha ampliación de capital, para reforzar los recursos propios de la sociedad, en el supuesto de que el resultado de las negociaciones que se mantienen con el principal acreedor de la misma, SAREB, la hagan viable.

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 TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

5.1. COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Con posterioridad al cierre del ejercicio Grupo Onofre Miguel S. L. ha renunciado a su cargo de Consejero y SaNostra de Inversiones E. F. C. S. A. ha cesado asimismo en su cargo de Consejero, debido a que, al haber sido absorbida por Banco Mare Nostrum, S. A. ha quedado extinguida su personalidad jurídica.

Como consecuencia de dichos ceses, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad, celebrada el 25 del presente mes de marzo de 2014, ha acordado reducir a cuatro el número de miembros del Consejo de Administración, que ha quedado compuesto por:

- Banco Mare Nostrum, S.A., representada por D. Francisco García Beato
- Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S. A., representada por D. Oscar Fernández Huerga
- Complejos Empresariales del Levante, S. L., representada por D. Jose Luis de Miguel Berenguer

- RGAGesfn, 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.

5.3. INFORMACIÓN ECONÓMICA COMPLEMENTARIA DE LA NOTA 10 DE LA MEMORIA.

Como complemento de la nota 10 de la Memoria, es necesario destacar que, con posterioridad al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad Dominante ha procedido a formalizar en escritura pública la venta de las viviendas de la promoción Vicario IV, a que se refiere la mencionada Nota, quedando, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, sólo pendiente el otorgamiento de la escritura de una vivienda, cuyo coste neto a la cantidad de 321 mil euros y la deuda financiera asociada a 314 mil euros.

6. INFORMACIÓN SOBRE EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA ENTIDAD

Durante el presente ejercicio, como anteriormente se ha expuesto, se han logrado acuerdos, con las entidades financieras acreedoras, para la cancelación de deuda mediante la dación en pago de activos inmobiliarios, quedando sólo pendiente el acuerdo con SAREB, lo que posibilitaría la continuidad de la actividad social.

El accionista Banco Mare Nostrum, S. A. está manteniendo el apoyo financiero necesario para facilitar, a la espera del acuerdo con SAREB, dicha continuidad de la actividad social.

Sobre dichas bases, la Compañía está elaborando un plan de viabilidad, con un horizonte de diez años, que contempla la necesaria ampliación de capital autorizada por su Junta General de 27 de junio de 2013 y su transformación en Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

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 2013, 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 y del acuerdo con SAREB.

9.4. OTRA INFORMACIÓN

Desde el 31 de diciembre de 2013, 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.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADOS

Con fecha 31 de marzo de 2014 el Consejo de Administración de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. ha formulado las Cuentas Anuales Consolidadas que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 56 así como el informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013.

Madrid, 31 de Marzo de 2014
El Consejo de Administración

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

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

D. Oscar Fernández Huerga
Invergestión Sociedad de Inversiones y Gestión S.L.

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

(*) No firma por ausencia

D. Manuel Álvarez-Cienfuegos García
Secretario no consejero

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO ANUAL

Los miembros del Consejo de Administración de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., declaran, hasta donde alcanza su conocimiento, que las cuentas anuales consolidadas de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, esta de flujos de efectivo, Memoria) así como el informe de gestión correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2013, elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y que los informes de gestión complementarios de las cuentas anuales consolidadas incluyen un análisis fiel de la evolución y resultados empresariales y de la oposición de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Madrid a 31 de marzo de 2014

El Consejo de Administración

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

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

~~D. Oscar Fernández Huerfano~~
Invergestión Sociedad de Inversiones y Gestión S.L.

D. Jose Luis de Miguel Belenguer
Complejos Empresariales del Levante S.L.
(* No firma por ausencia

D. Manuel Álvarez-Cienfuegos García
Secretario no consejero

ANEXO 1

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2013
C.I.F.	A-28004240
DENOMINACIÓN SOCIAL	
	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
DOMICILIO SOCIAL	
	AVENIDA PIO XII, 57-A BAJO DERECHA, MADRID

MODELO DE INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A POLÍTICA DE REMUNERACIONES DE LA SOCIEDAD PARA EL AÑO EN CURSO

A.1 Explique la política de remuneraciones de la Sociedad. Dentro de este epígrafe se incluirá información sobre:

- Principios y fundamentos generales de la política de remuneraciones.
- Cambios más significativos realizados en la política de remuneraciones respecto a la aplicada durante el ejercicio anterior, así como las modificaciones que se hayan realizado durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
- Criterios utilizados y composición de los grupos de empresas comparables cuyas políticas de remuneración se hayan examinado para establecer la política de remuneración de la sociedad.
- Importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos y criterios seguidos para determinar los distintos componentes del paquete retributivo de los consejeros (mix retributivo).

Explique la política de remuneraciones

La remuneración de los Consejeros se regula en el artículo 23 de los Estatutos Sociales.

En este sentido, el referido artículo 23, establece que la remuneración de los administradores consistirá en una participación en los beneficios líquidos de la Sociedad con una cuantía máxima del diez (10) por ciento de los mismos.

Los Consejeros sólo podrán percibir la remuneración por el concepto de participación en beneficios después de estar cubiertas las atenciones de la reserva legal y, en su caso, de la estatutaria y de haberse reconocido a los accionistas un dividendo mínimo del cuatro (4) por ciento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 218.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

Los miembros del Consejo de Administración percibirán también dietas por asistencia a cada sesión de los órganos sociales de la Sociedad. La referida cuantía será fijada anualmente por la Junta General.

Las retribuciones previstas en los anteriores apartados, derivadas de la pertenencia al Consejo de Administración, serán compatibles con los servicios ejecutivos para los que los Consejeros hubieran sido nombrados, i.e., Gerente, Director o Consejero Delegado, o por trabajos profesionales o de cualquier otra índole que los consejeros realicen en la Sociedad. La remuneración que en su caso se perciba por este concepto lo será en función del trabajo que se desarrolle con independencia de lo que deba percibir como administrador.

La Sociedad no ha establecido hasta la fecha plan alguno de retribuciones vinculadas a la cotización de la acción o "stock option" de forma que los consejeros no han percibido retribuciones por tal concepto.

A.2 Información sobre los trabajos preparatorios y el proceso de toma de decisiones que se haya seguido para determinar la política de remuneración y papel desempeñado, en su caso, por la Comisión de Retribuciones y otros órganos de control en la configuración de la política de remuneraciones. Esta información incluirá, en su caso, el mandato y la composición de la Comisión de Retribuciones y la identidad de los asesores externos cuyos servicios se hayan utilizado para definir la política retributiva. Igualmente se expresará el carácter de los consejeros que, en su caso, hayan intervenido en la definición de la política retributiva.

Explique el proceso para determinar la política de remuneraciones

En el ejercicio 2013 no se han producido remuneraciones a los consejeros, por lo que tampoco existe una propuesta de política de retribuciones, a excepción de lo indicado en el punto A3.

A.3 Indique el importe y la naturaleza de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las retribuciones por el desempeño de funciones de la alta dirección de los consejeros ejecutivos, de la remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del consejo, de las dietas por participación en el consejo y sus comisiones u otras retribuciones fijas como consejero, así como una estimación de la retribución fija anual a la que den origen. Identifique otros beneficios que no sean satisfechos en efectivo y los parámetros fundamentales por los que se otorgan.

Explique los componentes fijos de la remuneración

RGA GESIN SL, por las funciones de Consejero Delegado desarrolladas ha percibido una cantidad fija de 76.816 € durante el ejercicio 2013

A.4 Explique el importe, la naturaleza y las principales características de los componentes variables de los sistemas retributivos.

En particular:

- Identifique cada uno de los planes retributivos de los que los consejeros sean beneficiarios, su alcance, su fecha de aprobación, fecha de implantación, periodo de vigencia así como sus principales características. En el caso de planes de opciones sobre acciones y otros instrumentos financieros, las características generales del plan incluirán información sobre las condiciones de ejercicio de dichas opciones o instrumentos financieros para cada plan.
- Indique cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron.
- Explique los parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus).
- Las clases de consejeros (consejeros ejecutivos, consejeros externos dominicales, consejeros externos independientes u otros consejeros externos) que son beneficiarios de sistemas retributivos o planes que incorporan una retribución variable.
- El fundamento de dichos sistemas de retribución variable o planes, los criterios de evaluación del desempeño elegidos, así como los componentes y métodos de evaluación para determinar si se han cumplido o no dichos criterios de evaluación y una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que daría origen el plan retributivo vigente, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- En su caso, se informará sobre los periodos de diferimiento o aplazamiento de pago que se hayan establecido y/o los periodos de retención de acciones u otros instrumentos financieros si existieran.

Explique los componentes variables de los sistemas retributivos

No existe ninguna remuneración variables ni participación en fondos de pensiones, primas ni bonus.

A.5 Explique las principales características de los sistemas de ahorro a largo plazo, incluyendo jubilación y cualquier otra prestación de supervivencia, financiados parcial o totalmente por

la sociedad, ya sean dotados interna o externamente, con una estimación de su importe o coste anual equivalente, indicando el tipo de plan, si es de aportación o prestación definida, las condiciones de consolidación de los derechos económicos a favor de los consejeros y su compatibilidad con cualquier tipo de indemnización por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero.

Indique también las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida.

Explique los sistemas de ahorro a largo plazo

No existe ninguna prestación para sistemas de ahorro, jubilación ni financiación, ni aportaciones a planes de pensiones

A.6 Indique cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de las funciones como consejero.

Explique las indemnizaciones

No hay indemnización pactada ni pagada para el supuesto de terminación de las funciones como Consejero.

A.7 Indique las condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos. Entre otras, se informará sobre la duración, los límites a las cuantías de indemnización, las cláusulas de permanencia, los plazos de preaviso, así como el pago como sustitución del citado plazo de preaviso, y cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo. Incluir, entre otros, los pactos o acuerdos de no concurrencia, exclusividad, permanencia o fidelización y no competencia post-contractual.

Explique las condiciones de los contratos de los consejeros ejecutivos

No existe pacto alguno sobre las cuestiones mencionadas en el presente epígrafe.

A.8 Explique cualquier remuneración suplementaria devengada a los consejeros como contraprestación por los servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.

Explique las remuneraciones suplementarias

No existe remuneración suplementaria devengada a los Consejeros como contraprestación por servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.

A.9 Indique cualquier retribución en forma de anticipos, créditos y garantías concedidos, con indicación del tipo de interés, sus características esenciales y los importes eventualmente devueltos, así como las obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Explique los anticipos, créditos y garantías concedidos

No hay anticipos, créditos ni garantías concedidas por los Consejeros.

A.10 Explique las principales características de las remuneraciones en especie.

Explique las remuneraciones en especie

No existen remuneraciones en especie.

A.11 Indique las remuneraciones devengadas por el consejero en virtud de los pagos que realice la sociedad cotizada a una tercera entidad en la cual presta servicios el consejero, cuando dichos pagos tenga como fin remunerar los servicios de éste en la sociedad.

Explique las remuneración devengadas por el consejero en virtud de los pagos que realice la sociedad cotizada a una tercera entidad en la cual presta servicios el consejero

No aplica.

A.12 Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualesquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su emisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales devengadas por el consejero.

Explique los otros conceptos retributivos

No existe ningún otro concepto retributivo distinto a los anteriores.

A.13 Explique las acciones adoptadas por la sociedad en relación con el sistema de remuneración para reducir la exposición a riesgos excesivos y ajustarlo a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la sociedad, lo que incluirá, en su caso, una referencia a: medidas previstas para garantizar que en la política de remuneración se atienden a los resultados a largo plazo de la sociedad, medidas que establezcan un equilibrio adecuado entre los componentes fijos y variables de la remuneración, medidas adoptadas en relación con aquellas categorías de personal cuyas actividades profesionales tengan una repercusión material en el perfil de riesgos de la entidad, fórmulas o cláusulas de recobro para poder reclamar la devolución de los componentes variables de la remuneración basados en los resultados cuando tales componentes se hayan pagado atendiendo a unos datos cuya inexactitud haya quedado después demostrada de forma manifiesta y medidas previstas para evitar conflictos de intereses, en su caso.

Explique las acciones adoptadas para reducir los riesgos

No se han adoptado acciones para reducir los riesgos.

B POLITICA DE REMUNERACIONES PREVISTA PARA EJERCICIOS FUTUROS

B.1 Realice una previsión general de la política de remuneraciones para ejercicios futuros que describa dicha política con respecto a: componentes fijos y dietas y retribuciones de carácter variable, relación entre la remuneración y los resultados, sistemas de previsión, condiciones de los contratos de consejeros ejecutivos, y previsión de cambios más significativos de la política retributiva con respecto a ejercicios precedentes.

Previsión general de la política de remuneraciones

Dada la situación actual de la Compañía, los consejeros ha tomado la decisión de renunciar a las dietas por asistencia acordadas anteriormente, en tanto en cuanto no mejoren las condiciones; Por lo que en la actualidad no hay política de remuneraciones.

Únicamente se acuerdan unos honorarios fijos para el Consejero Delegado en su cualidad de miembro ejecutivo.

B.2 Explique el proceso de toma de decisiones para la configuración de la política de remuneraciones prevista para los ejercicios futuros, y el papel desempeñado, en su caso, por la comisión de retribuciones.

Explique el proceso de tomas de decisiones para la configuración de la política de remuneraciones

El informe correspondiente a 2013, fue sometido a votación consultiva en la Junta General de Accionistas celebrada el pasado 27 de junio de 2013, en la que los accionistas que representan un 62,1236% del capital social emitieron su voto favorable respecto del Informe.

- B.3 Explique los incentivos creados por la sociedad en el sistema de remuneración para reducir la exposición a riesgos excesivos y ajustarlo a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la sociedad.

Explique los incentivos creados para reducir riesgos

No aplica.

C RESUMEN GLOBAL DE CÓMO SE APLICÓ LA POLÍTICA DE RETRIBUCIONES DURANTE EL EJERCICIO CERRADO

- C.1 Explique de forma resumida las principales características de la estructura y conceptos retributivos de la política de remuneraciones aplicada durante el ejercicio cerrado, que da lugar al detalle de las retribuciones individuales devengadas por cada uno de los consejeros que se reflejan en la sección D del presente informe, así como un resumen de las decisiones tomadas por el consejo para la aplicación de dichos conceptos.

Explique la estructura y conceptos retributivos de política de retribuciones aplicada durante el ejercicio

Durante el ejercicio 2013 no se ha realizado ningún pago de retribuciones a Consejeros, renunciando todos ellos a las retribuciones dada la situación económica de la Compañía

D DETALLE DE LAS RETRIBUCIONES INDIVIDUALES DEVENGADAS POR CADA UNO DE LOS CONSEJEROS

Nombre	Tipología	Período de devengo ejercicio 2013
SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.	Dominical	Desde 01/01/2013 hasta 31/12/2013.
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	Dominical	Desde 01/01/2013 hasta 31/12/2013.
RGA GESIN, S.L.	Ejecutivo	Desde 01/01/2013 hasta 31/12/2013.
COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE, S.L.	Independiente	Desde 01/01/2013 hasta 31/12/2013.
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	Dominical	Desde 01/01/2013 hasta 31/12/2013.
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	Dominical	Desde 01/01/2013 hasta 31/12/2013.

D.1 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración individualizada de cada uno de los consejeros (incluyendo la retribución por el ejercicio de funciones ejecutivas) devengada durante el ejercicio.

a) Retribuciones devengadas en la sociedad objeto del presente informe:

i) Retribución en metálico (en miles de €)

Nombre	Sueldos	Remuneración fija	Dietas	Retribución variable a corto plazo	Retribucion variable a largo plazo	Remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo	Indemnizaciones	Otros conceptos	Total año 2013	Total año 2012
RGA GESIN, S.L.	0	76	0	0	0	0	0	0	76	64
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2

ii) Sistemas de retribución basados en acciones

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo

b) Retribuciones devengadas por los consejeros de la sociedad por su pertenencia a consejos en otras sociedades del grupo:

i) Retribución en metálico (en miles de €)

Nombre	Sueldos	Remuneración fija	Diets	Retribución variable a corto plazo	Retribucion variable a largo plazo	Remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo	Indemnizaciones	Otros conceptos	Total año 2013	Total año 2012
RGA GESIN, S.L.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE, S.L.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ii) Sistemas de retribución basados en acciones

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo

c) Resumen de las retribuciones (en miles de €):

Se deberán incluir en el resumen los importes correspondientes a todos los conceptos retributivos incluidos en el presente informe que hayan sido devengados por el consejero, en miles de euros.

En el caso de los Sistemas de Ahorro a largo plazo, se incluirán las aportaciones o dotaciones realizadas a este tipo de sistemas:

Nombre	Retribución devengada en la Sociedad				Retribución devengada en sociedades del grupo				Totales		
	Total Retribución metálico	Importe de las acciones otorgadas	Beneficio bruto de las opciones ejercitadas	Total ejercicio 2013 sociedad	Total Retribución metálico	Importe de las acciones entregadas	Beneficio bruto de las opciones ejercitadas	Total ejercicio 2013 grupo	Total ejercicio 2013	Total ejercicio 2012	Aportación al sistemas de ahorro durante el ejercicio
RGA GESIN, S.L.	76	0	0	76	0	0	0	0	76	64	0
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0
SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0
TOTAL	76	0	0	76	0	0	0	0	76	73	0

D.2 Informe sobre la relación entre la retribución obtenida por los consejeros y los resultados u otras medidas de rendimiento de la entidad, explicando, en su caso, cómo las variaciones en el rendimiento de la sociedad han podido influir en la variación de las remuneraciones de los consejeros.

No aplica.

D.3 Informe del resultado de la votación consultiva de la junta general al informe anual sobre remuneraciones del ejercicio anterior, indicando el número de votos negativos que en su caso se hayan emitido:

	Número	% sobre el total
Votos emitidos	7	95,91%

	Número	% sobre el total
Votos negativos	0	0,00%
Votos a favor	4	62,12%
Abstenciones	3	33,79%

E OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si existe algún aspecto relevante en materia de remuneración de los consejeros que no se haya podido recoger 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 retributivas de la sociedad en relación con sus consejeros, detállelos brevemente.

No existe ningún aspecto relevante en materia de remuneración de los Consejeros que no se ha recogido en los apartados anteriores.

Este informe anual de remuneraciones ha sido aprobado por el consejo de administración de la sociedad, en su sesión de fecha 31/03/2014.

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

SI

No

ANEXO I

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

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2013
--	------------

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%

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
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	889.359	0	20,00%
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	1.854.497	0	41,70%
COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE, S.L.	100	0	0,00%
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	1.333.773	0	29,99%

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	91,69%
--	--------

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:

Si No

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

Si 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:

[Texto del punto A.6]

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:

Si No

Observaciones

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocarera 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	
20/06/2012	62,03%	0,49%	0,00%	0,00%	62,52%
27/06/2013	65,92%	29,99%	0,00%	0,00%	95,91%

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
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	DOÑA CRISTINA MIGUEL BERENQUER	CONSEJERO	06/07/2005	25/05/2010	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE, S.L.	DON JOSE LUIS MIGUEL BERENQUER	CONSEJERO	06/03/2012	20/06/2012	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	DON OSCAR FERNÁNDEZ HUERGA	CONSEJERO	14/06/2006	19/12/2011	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.	DON ANTONIO CABELLO SANCHEZ	CONSEJERO	12/05/2004	17/06/2009	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	6
----------------------------	---

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

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	16,67%

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
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.		INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	COMITÉ DE AUDITORÍA	BANCO MARE NOSTRUM, S.A.
SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.	COMITÉ DE AUDITORÍA	SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	COMITÉ DE AUDITORÍA	GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.

Número total de consejeros dominicales	4
% sobre el total del consejo	66,67%

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	16,67%

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 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
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. Sin embargo, uno de los consejeros persona jurídica tiene designado como representante persona física en la Sociedad a una mujer.

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:

Sí

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:

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:

	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 (mlles de euros)	77
Importe de la remuneración global que corresponde a los derechos acumulados por los consejeros en materia de pensiones (mlles de euros)	0
Remuneración global del consejo de administración (mlles de euros)	77

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 mlles 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 período 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	9
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	3

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	3
% 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:

Si 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?

Si

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?

Si

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:

Si

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:

Si

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.

Si

No

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	3	3
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	0,08%	0,08%

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

Si

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

Con anterioridad suficiente a la celebración de la reunión, se envía a cada Consejero la documentación necesaria para preparar la misma.

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

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
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	VOCAL	Dominical
COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE, S.L.	VOCAL	Independiente
SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.	PRESIDENTE	Dominical

% de consejeros ejecutivos	0,00%
% de consejeros dominicales	67,00%
% de consejeros independientes	33,00%
% de otros externos	0,00%

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

Nombre	Cargo	Tipología
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	PRESIDENTE	Dominical
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	VOCAL	Dominical
RGA GESIN, S.L.	VOCAL	Ejecutivo

% de consejeros ejecutivos	33,00%
% de consejeros dominicales	67,00%
% 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 2013		Ejercicio 2012		Ejercicio 2011		Ejercicio 2010	
	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 2013 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:

Sí

No

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

BANCO MARE NOSTRUM, S.A.: Presidente. Representado por D. Francisco García Beato.

INVERGESTIÓN SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTIÓN, S.A. Vocal. Representada por D. Óscar Fernández Huerga.

RGA GESÍN, S.L.: Vocal. Representada por D. Romualdo García Ambrosio.

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	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	contrato	Otras	101
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	contrato	Otras	25.400

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

Excepcionalmente podra dispensarse al Consejero de la obligacion de satisfacer la contraprestacion, pero en ese caso la ventaja patrimonial sera considerada como retribucion indirecta y debiera 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 podrá aprovechar en beneficio propio cualquier posibilidad de realizar una inversión u operación comercial que haya surgido o se haya descubierto en el ejercicio de su cargo, utilizando los medios de información 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?

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 SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

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.

No

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 SCIIF, 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.

[Texto del punto F.2] Si el proceso 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

- 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.

[Texto del punto F.2] Existencia..

- 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.

[Texto del punto F.2] Si el proceso tiene..

- 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.

[Texto del punto F.3.1]

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.

[Texto del punto F.3.2]

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.

[Texto del punto F.3.3]

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.

[Texto del punto F.4.1]

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.

[Texto del punto F.4.2]

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.

[Texto del punto F.5.1]

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.

[Texto del punto F.5.2]

F.6 Otra información relevante

[Texto del punto F.6]

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.

[Texto del punto F.7.1]

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

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. Sin embargo, uno de los consejeros personas jurídicas tiene designado como representante persona física a una mujer.

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

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 concorra 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 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.

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.

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

2. D. Óscar Fernández Huerga, representante del miembro del Consejo de Administración INVERGESTIÓN, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTIÓN, S.A. (a su vez, accionista significativo) ostenta los siguientes cargos en las siguientes sociedades participadas por Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A. (Banco CEISS):

- 2.a. COMPAÑÍA PARA LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS CIUDAD HISPALIS.- Liquidador Mancomunado
- 2.B. INMOCAJA.- Consejero

3. 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%)

Por otro lado, poner de manifiesto que INVERGESTIÓN SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTIÓN, S.A., miembro del Consejo de Administración, es una sociedad que forma parte del grupo de sociedades de Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A. (Banco CEISS). En este sentido, y en relación a las operaciones relevantes entre administradores y la sociedad y/o entidades del grupo indicadas en el apartado D.3 de este informe, las operaciones referentes al miembro del Consejo de Administración INVERGESTIÓN SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTIÓN, S.A. se entenderán realizadas por la sociedad Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A. (Banco CEISS).

Por último, se destaca que el Consejero SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A. (Unipersonal) perdió tal condición como consecuencia de la fusión por absorción por parte de Banco Mare Nostrum que fue elevada a público el 21 de noviembre de 2013 ante el Notario D. Antonio Morenés Giles bajo el número 3.028 de su orden de protocolo y que fue comunicada a la Sociedad mediante escrito de fecha 8 de enero de 2014. De la misma forma, mediante escrito dirigido a la Sociedad el día 31 de enero de 2014, se recibió comunicación de la dimisión del consejero GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 31/03/2014.

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

Si

No