

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

Cuentas Anuales del ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2012
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 2012, 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 de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2012 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio neto y de la situación financiera de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. al 31 de diciembre de 2012, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto 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 de la Sociedad, que presenta pasivos corrientes con entidades financieras y Administraciones Públicas, vencidos a la fecha actual, pendientes de pago (véanse Notas 13.2 y 14.1) y que se encuentra en negociaciones con las entidades financieras con objeto de adaptar los vencimientos de sus pasivos corrientes a su horizonte de generación de ingresos. Estas condiciones indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la Sociedad para continuar sus operaciones.

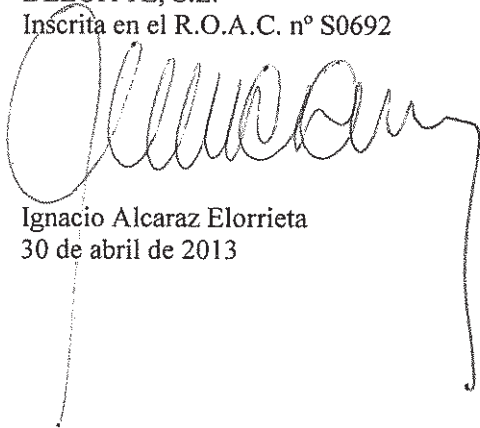
En este contexto, la capacidad de la Sociedad para realizar sus activos y hacer frente a sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, está sujeta al éxito de sus operaciones futuras, a la evolución del mercado inmobiliario y, en particular, a la resolución de las negociaciones con las entidades financieras actualmente en curso, que requiere del mantenimiento del apoyo financiero de sus Accionistas.

4. Adicionalmente, sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención a lo señalado en la Nota 2.4 de la memoria adjunta, en la que se indica que en la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad que, entre otras, se refieren al valor razonable de los activos inmobiliarios a los efectos del cálculo de su valor neto de realización. En la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2012, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables normales de negocio. Considerando las desviaciones pasadas de los precios de venta de los activos inmobiliarios de la Sociedad, la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses y las negociaciones con entidades financieras actualmente en curso mencionadas en el párrafo 3 anterior que pueden implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en el valor de realización de los activos inmobiliarios de la Sociedad no registradas en las cuentas anuales adjuntas, que no son susceptibles de cuantificación objetiva.

5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2012 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2012. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Ignacio Alcaraz Elorrieta

30 de abril de 2013

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

Cuentas Anuales
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2012

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO	Nota 11		
Inmovilizado intangible	Nota 4.1	4.352.772	7.207.048	FONDOS PROPIOS:		(33.605.689)	11.163.882
Aplicaciones informáticas		640	640	Capital		(33.434.409)	11.275.472
Inmovilizado material	Nota 5	27.772	42.682	Capital escriturado		13.384.853	13.384.853
Terrenos y construcciones		25.131	17.531	Prima de emisión		12.596.570	12.596.570
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Nota 7.1	2.641	7.103.241	Reservas		9.083.971	9.083.971
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo		4.239.993	7.103.241	Reserva Legal		2.676.971	2.676.971
Instrumentos de patrimonio	Nota 7.1	4.239.993	7.103.241	Otras reservas		6.407.000	6.407.000
Inversiones financieras a largo plazo		10.981	12.681	Acciones propias		(20.426)	(20.426)
Otros activos financieros	Nota 14.1	10.981	12.681	Resultados de ejercicios anteriores		(23.769.496)	(13.557.393)
Activos por impuesto diferido		73.406	47.824	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(23.769.496)	(13.557.393)
				Resultado del ejercicio		(44.709.881)	(10.212.103)
				AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR:			
				Operaciones de cobertura		(171.280)	(111.590)
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO NO CORRIENTE			
Existencias	Nota 10	106.156.338	142.305.590	Provisiones a largo plazo	Nota 12.1	305.731	220.459
Terrenos y Solares		103.738.787	139.880.330	Otras provisiones		60.444	60.444
Promociones en curso		130.818.630	130.764.692	Deudas a largo plazo	Nota 13.1	245.287	160.015
Inmuebles Terminados		22.707.505	22.505.862	Derivados	Nota 9	244.686	159.414
Inmuebles Deterioros		4.914.715	9.928.548	Otros pasivos financieros		601	601
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		(94.702.083)	(23.318.772)				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 7.2	857.738	2.146.213	PASIVO CORRIENTE		143.809.068	138.128.297
Deudores varios	Nota 7.2	511.346	983.129	Provisiones a corto plazo	Nota 12.2	2.425.133	240.655
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 14.1	93.497	961.711	Deudas a corto plazo	Nota 13.2	130.667.785	128.465.521
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Notas 7.2 y 16.1	252.895	201.373	Deudas con entidades de crédito		130.667.785	128.468.731
Créditos a empresas		549.734	118.283	Acreedores por arrendamiento financiero		-	6.790
Otros activos financieros	Nota 7.2	118.283	118.283	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Notas 13.2 y 16	4.924.306	3.328.292
Inversiones financieras a corto plazo		431.451	-	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 13.2	5.791.844	6.093.829
Valores representativos de deuda		105.540	105.540	Proveedores		1.389.032	2.225.313
Otros activos financieros		101.000	101.000	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas		-	921
Perdificaciones a corto plazo		4.540	4.540	Acreedores varios		655.545	784.326
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 8	41.622	53.020	Personal		23.996	19.717
Tesorería		862.917	2.204	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 14.1	3.723.271	3.052.833
				Anticipos de clientes		-	10.719
TOTAL ACTIVO		110.509.110	149.572.638	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		110.509.110	149.572.638

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2012.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE EJERCICIO 2012

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 15.1	4.241.344	957.879
Ventas		4.239.345	933.679
Prestación de servicios		1.999	24.200
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 10	(4.812.190)	(672.599)
Aprovisionamientos		(30.795.900)	(1.345.349)
Consumo de mercaderías	Nota 10	789.034	93.409
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	Nota 10	(201.643)	(435.992)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	Nota 10	(31.383.291)	(1.002.766)
Otros ingresos de explotación	Nota 10	2.070	162.954
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		2.070	162.954
Gastos de personal	Nota 15.2	(315.490)	(409.907)
Sueldos, salarios y asimilados		(231.593)	(328.273)
Cargas sociales		(83.897)	(81.634)
Otros gastos de explotación	Nota 15.3	(4.074.918)	(1.089.168)
Servicios exteriores		(631.852)	(415.123)
Tributos		(552.421)	(674.045)
Pérdida y Deterioro de operaciones corrientes	Notas 7.2 y 12.2	(2.890.645)	-
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(6.578)	(11.082)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 5	2.916	(12.778)
Resultados por enajenaciones y otros		2.916	(12.778)
Otros resultados		82.300	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(35.676.546)	(2.420.050)
Ingresos financieros	Nota 15.4	354.990	176
De valores negociables y otros instrumentos financieros		354.990	176
- En terceros		354.990	176
Gastos financieros	Nota 15.4	(6.478.853)	(7.085.353)
Por deudas con terceros		(2.767.141)	(4.873.204)
Por deudas con vinculados		(3.711.712)	(2.212.149)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 7.1	(2.909.472)	(706.876)
Deterioros y pérdidas		(2.909.472)	(706.876)
RESULTADO FINANCIERO		(9.633.335)	(7.792.053)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(44.709.881)	(40.212.103)
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	Nota 14.4	(44.709.881)	(40.212.103)

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2012.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2012

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		(44.709.881)	(10.212.103)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo		(201.489)	181.586
- Efecto impositivo		60.447	(54.476)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		(141.042)	127.110
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por cobertura de flujos de efectivo		116.217	244.858
- Efecto impositivo		(34.865)	(73.457)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		81.352	171.401
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(44.769.571)	(9.913.592)

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2012.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2012

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 2011	13.384.853	12.596.570	9.083.971	(20.426)	(7.978.675)	(5.578.718)	(410.101)	21.077.474
Total ingresos y gastos reconocidos Distribución de resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	(10.212.103)	298.511	(9.913.592)
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2011	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 Distribución de resultado del ejercicio anterior Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(10.212.103)	(44.709.881)	(59.690)	(44.769.571)
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)

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 2012.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2012

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		698.951	(4.039.641)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(44.709.881)	(10.212.103)
Ajustes al resultado:			
- Amortización del inmovilizado	Nota 5	6.678	11.082
- Correcciones valorativas por deterioro	Nota 10	34.292.763	1.709.642
- Variación de provisiones	Notas 7.2 y 12.2	2.890.645	-
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 5	(2.916)	12.778
- Ingresos financieros	Nota 15.4	(354.990)	(176)
- Gastos financieros	Nota 15.4	6.478.853	7.085.353
- Otros ingresos y gastos	Nota 10	(789.034)	-
Cambios en el capital corriente			
- Existencias		4.758.252	18.068
- Deudores y otras cuentas a cobrar		582.308	(33.629)
- Otros activos corrientes		11.398	30.914
- Acreedores y otras cuentas a pagar		83.063	528.296
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
- Pagos de intereses		(2.550.547)	(3.190.042)
- Cobros de intereses		2.359	176
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(33.376)	500
Pagos por inversiones			
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 7.1	(46.224)	-
- Inmovilizado material	Nota 5	(990)	-
Cobros por desinversiones			
- Inmovilizado material		12.118	500
- Otros activos financieros	Nota 7.1	1.720	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		195.138	3.197.030
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
- Emisión de deudas con entidades de crédito		3.191.444	4.174.928
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas		1.568.549	-
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(4.564.855)	(977.898)
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		860.713	(842.111)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.204	844.315
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		862.917	2.204

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2012.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

Memoria del ejercicio 2012

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 Alcazar, S.A. Con fecha 21 de junio de 2000, la Junta General de Accionistas aprobó el cambio de denominación social por el de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

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

Su objeto social consiste, fundamentalmente, en:

1. La adquisición y construcción de fincas urbanas para su explotación en forma de arriendo, enajenación de las mismas, la prestación de servicios y la gestión de sus participaciones en sociedades del grupo, así como cualquier otra actividad relacionada con el mencionado objeto social.
2. La titularidad de toda clase de concesiones, subconcesiones, autorizaciones y licencias administrativas de obras, servicios y mixtas del Estado, Comunidades Autónomas, Provincias, Municipios, Organismos Autónomos, Entidades Autónomas y, en general, cualquier Estado o Administración Pública extranjeros, organismos e instrucciones internacionales.

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 2012 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 26 de marzo de 2013. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2011, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. celebrada el 20 de junio de 2012 y depositadas en el Registro Mercantil.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012 de Ayco Grupo Inmobiliario preparadas conforme a las NIIF adoptadas por la Unión Europea presentan un volumen total de activos de 126.228.617 euros y un patrimonio neto negativo atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante de 33.408.105 euros. Asimismo, las ventas consolidadas y el resultado consolidado atribuible ascienden, respectivamente, a 4.241.344 y (43.838.210) euros de pérdidas en 2012.

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 2012 y 2011 asciende a 9,40 euros.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus adaptaciones sectoriales.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

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

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

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

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2012, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2011 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2012.

2.6 Agrupación de partidas

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

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2012, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2011.

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 2011.

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 y afectó a las valoraciones de activos inmobiliarios, lo que está generando que la Sociedad haya incurrido en pérdidas continuadas en los últimos ejercicios. Esta negativa evolución del sector supuso desviaciones significativas en el Plan de Negocio de la Sociedad, especialmente en ventas de viviendas y desinversiones de activos, lo que conllevó la necesidad de un proceso de reestructuración de deuda para ajustar principalmente los vencimientos de los débitos y partidas a pagar corrientes.

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad tiene un fondo de maniobra negativo de 37.652.730 euros y un patrimonio neto negativo por importe de 33.605.689 euros si bien conforme a lo indicado en la Nota 11 no se encuentra en causa de disolución o reducción obligatoria de la capital.

En la actualidad el Consejo de Administración de la Sociedad se encuentra en negociaciones con las entidades financieras con objeto de adaptar los vencimientos de sus pasivos corrientes al horizonte de generación de ingresos de la Sociedad. En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad, considera que consiguiendo el apoyo financiero de sus accionistas, será capaz de concluir satisfactoriamente el proceso de negociación y reforzar la capacidad de la Sociedad para hacer frente a sus compromisos financieros, motivo por el cual ha preparado las cuentas anuales del ejercicio 2012 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 las pérdidas del ejercicio por importe de 44.709.881 euros a 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 de los ejercicios de los ejercicios 2012 y 2011, 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 2012 y 2011 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 2012 y 2011 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 financiero

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio.

No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador.

La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

No existen operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúe como arrendador.

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, 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 como 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 2012 y 2011.

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.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable.

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 2012 y 2011 la Sociedad mantiene 1.240 acciones propias valoradas por un importe de 20.426 euros. Durante los ejercicios 2012 y 2011 la Sociedad no ha realizado transacciones con acciones propias (véase Nota 11.5).

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 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%.

4.5.4 Instrumentos financieros derivados

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés. Para cubrir estas exposiciones, la Sociedad utiliza contratos de cobertura de tipo de interés, fundamentalmente IRS (Interest Rate Swap). No se utilizan instrumentos financieros derivados con fines especulativos.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificar como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80 al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

La Sociedad aplica coberturas de flujos de efectivo. En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo período en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulado correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de

cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 los instrumentos financieros derivados de la Sociedad son reconocidos como de cobertura.

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 2012 y 2011 no se han activado intereses financieros en las construcciones, puesto que las obras de la Sociedad se han mantenido paralizadas durante la práctica totalidad del ejercicio

El valor en libros de las existencias de la Sociedad se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación al 31 de diciembre de 2012, cuando este valor de mercado es inferior al valor en libros.

Al 25 de marzo de 2013, la Sociedad ha realizado la valoración de su cartera inmobiliaria a través de Alteba Servicios Inmobiliarios (Ver Nota 10 Existencias). La valoración se ha realizado conforme a la metodología valorativa establecida en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre norma de valoración de inmuebles.

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 2012 no se habían adoptado decisiones de despido.

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	
	2012	2011
Existencias	98.900.906	130.030.414
Deudores comerciales	-	450.000
Total activos corrientes	98.900.906	130.480.414
Deudas con entidades de crédito	30.286.604	86.462.869
Total pasivos corrientes	30.286.604	86.462.869

4.14 Estado de flujos de efectivo

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones 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 los ejercicios 2012 y 2011, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2012

	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

Ejercicio 2011

	31/12/2010	Altas	Bajas	31/12/2011
Coste:				
Terrenos y Construcciones	47.621	-	-	47.621
Instalaciones técnicas y maquinaria	2.001	-	-	2.001
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	192.355	-	(73.925)	118.430
Equipos proceso de información	133.291	-	(2.763)	130.528
Elementos de transporte	72.203	-	-	72.203
Otro inmovilizado material	394	-	-	394
	447.865	-	(76.688)	371.177
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(22.490)	-	-	(22.490)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(2.001)	-	-	(2.001)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(177.166)	(1.911)	60.647	(118.430)
Equipos proceso de información	(131.976)	(58)	2.763	(129.271)
Elementos de transporte	(47.420)	(8.903)	-	(56.323)
	(381.053)	(10.872)	63.410	(328.515)
Neto	66.812	(10.872)	(13.278)	42.662

Al cierre del ejercicio 2012 y 2011 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle:

	31/12/2012	31/12/2011
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	15.566	15.566
	286.417	286.417

Las bajas de inmovilizado material acaecidas durante el ejercicio 2012 han supuesto un beneficio para la Sociedad de 2.916 euros registrado con cargo al epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado- Resultado por enajenaciones y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 adjunta.

La Sociedad mantiene en garantía para el 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 2012 y 2011 (véase Nota 14).

Tal como se explica en la Nota 6, al cierre del ejercicio 2011 la Sociedad tenía contratada una operación de arrendamiento financiero sobre un elemento de transporte que ha finalizado durante el ejercicio 2012.

No se han identificado deterioros sobre los activos materiales al cierre de los ejercicios 2012 y 2011.

Durante los ejercicios 2012 y 2011 no se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 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 financiero

Durante el ejercicio 2012 ha finalizado el contrato de arrendamiento financiero que la Sociedad mantenía contratado.

Al cierre del ejercicio 2011 la Sociedad, en su condición de arrendatario financiero, tenía reconocidos activos arrendados conforme al siguiente detalle:

Ejercicio 2011

Reconocimiento inicial					
	Coste	Valor actual de los pagos mínimos acordados	Valor Opción de Compra	Duración del Contrato (Años)	Tiempo Transcurrido (Años)
Elementos de transporte	56.638	33.616	780	5,3	4,5
Inmovilizado Material	56.638	33.616	780	-	-

Arrendamiento operativo

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2011 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 4.327 euros (45.957 en el ejercicio 2011) (Véase Nota 15.3).

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existen gastos futuros comprometidos por arrendamiento en importe significativo.

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 2012 y 2011 es el siguiente:

Categorías	Clases	Instrumentos Financieros a Largo Plazo					
		Instrumentos de Patrimonio		Créditos, Derivados y Otros		Total	
		2012	2011	2012	2011	2012	2011
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas		4.239.993	7.103.241	-	-	4.239.993	7.103.241
Préstamos y partidas a cobrar		-	-	10.961	12.681	10.961	12.681
Total		4.239.993	7.103.241	10.961	12.681	4.250.954	7.115.922

Instrumentos de Patrimonio

Durante los ejercicios 2012 y 2011 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 2012 y 2011 es la siguiente (Información obtenida de los estados financieros no auditados):

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	En liquidación	47	43.243	-	-	43.243	28.248	-	(7.330)
Royalquvir 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	-	-
Promociones Can Batlliu 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	En liquidación	55	144.243	-	(690.515)	(546.272)	3.005.061	-	(3.005.061)
Residencia Senior Ca'n Picafort	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)
Promociones y Alojamientos residenciales	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	1.500.000	(435)	287.720	1.787.285	1.589.700	(1.546.207)	(1.546.207)
Total			11.109.775	(733.164)	(4.982.869)	5.393.742	14.503.261	(2.909.472)	(10.242.082)

Ejercicio 2011

Denominación	Actividad	Euros							
		% Participación	Valor en Libros						
		Directa	Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Coste	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado
R. Cala Millor	En liquidación	47	43.243	-	-	43.243	28.248	-	(7.330)
Royalquivir 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	(237)	(130.186)	3.929.678	4.063.525	-	-
Promociones Can Batliu S.L.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	2.200.000	(171.394)	(535.482)	1.493.124	2.200.000	(706.876)	(706.876)
Royaltur España	En liquidación	55	144.243	-	(690.515)	(546.272)	3.005.061	-	(3.005.061)
Residencia Senior Ca'n Picafort	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)
Promociones y Alojamientos residenciales	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	1.500.000	(355)	288.339	1.787.984	1.543.476	-	-
Total			11.109.775	(171.986)	(4.072.361)	6.865.428	14.457.037	(706.876)	(7.332.610)

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 existen desembolsos pendientes sobre participadas en importe de 21.186 euros que se encuentran minorando el valor de la participación.

Durante el ejercicio 2012 y 2011 se han registrado deterioros en sociedades participadas por importe de 2.909.472 euros y 706.876 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 10.961 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 2012 y 2011 es el siguiente:

Categorías	Clases	Activos Financieros a Corto Plazo					
		Valores Representativos de Deuda		Créditos, Derivados y Otros		Total	
		2012	2011	2012	2011	2012	2011
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento		101.000	101.000	-	-	101.000	101.000
Préstamos y partidas a cobrar		-	-	1.159.117	2.067.663	1.159.117	2.067.663
Total		101.000	101.000	1.159.117	2.067.663	1.260.117	2.168.663

Valores representativos de deuda

En la presente cuenta del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 y 2011 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 2012 y 2011, el detalle de los créditos pendientes de cobro por parte de la Sociedad es el siguiente:

	31/12/2012	31/12/2011
Créditos por operaciones comerciales		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	511.346	983.129
Deudores varios	93.497	961.711
Total créditos por operaciones comerciales	604.843	1.944.840
Créditos por operaciones no comerciales		
Créditos a empresas del grupo (Nota 16.1)	118.283	118.283
Otros activos financieros	431.451	-
Fianzas y depósitos	4.540	4.540
Total créditos por operaciones no comerciales	554.274	122.823
Total	1.159.117	2.067.663

Los créditos por operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2012 recogen, básicamente 511.346 euros como parte de la deuda pendiente de cobro tras la enajenación en 2010 de la parcela de uso hotelero Línea H1 en la Línea de la Concepción por un importe total de 6.960.000 euros, IVA incluido. El vencimiento del importe pendiente de cobro fue 15 de septiembre de 2012 y a la fecha de formulación de estas cuentas anuales la Sociedad mantiene gestiones activas para su cobro si bien los Administradores de la Sociedad no estiman riesgo de recuperabilidad sobre el presente importe puesto que en caso de impago por parte del tercero, la Sociedad recuperaría la parcela que fue objeto de venta conforme a lo estipulado en el contrato de compraventa que acordaron las partes en el ejercicio 2010.

Entre los créditos por operaciones no comerciales al 31 de diciembre de 2012 se incluyen 431.451 euros no dispuestos de los préstamos participativos recibidos por la Sociedad de sus principales accionistas, Banco Mare Nostrum e Invergestión Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A, el 17 de febrero de 2012. Los mencionados préstamos participativos por importe de 1.351.702 euros y 648.298 euros, respectivamente, se

concedieron con vencimiento el 17 de febrero de 2013 y devengan un interés Euribor más un diferencial que varía en función del EBITDA obtenido por la Sociedad (véase Nota 16.1).

Durante el ejercicio 2012 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 706.167 euros en relación a créditos comerciales de dudosa cobrabilidad.

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 862.917 euros (2.204 euros al 31 de diciembre de 2011). La práctica totalidad del endeudamiento bancario total que asciende a 130.667.785 euros al 31 de diciembre de 2012 tiene garantía hipotecaria. El importe de préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2012 no es significativo.

En este sentido, la Sociedad, dada la evolución del mercado inmobiliario en los últimos años así como las valoraciones de los activos, se encuentra en proceso de negociación con sus entidades financieras con objeto de acomodar sus obligaciones financieras a sus flujos de caja de las operaciones. La Sociedad estima que las negociaciones actualmente en curso podrán concluir con éxito y que a partir de las mismas se podrá obtener la estabilidad financiera necesaria para continuar con sus operaciones y con las operaciones del Grupo Ayco al que la Sociedad pertenece.

Tras la finalización de las negociaciones actualmente en curso, la Sociedad evaluará su estructura de financiación con objeto de adaptar un plan de liquidez con el que hacer frente a los pasivos financieros que resulten del proceso actual.

c) Riesgo de tipo de interés

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

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

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

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, la Sociedad mantiene contratado un derivado de cobertura con notional de 4.078.202 euros al 31 de diciembre de 2012 por el que paga un tipo fijo para el citado notional del 4,75 % (3,12 % del total de deuda viva mantenida por la Sociedad al 31 de diciembre de 2012).

La Dirección de la Sociedad ha realizado un análisis de sensibilidad en relación con las posibles fluctuaciones de los tipos de interés que pudieran ocurrir en los mercados en los que opera. La Dirección de la Sociedad estima que un incremento de los tipos de interés de 50 puntos básicos implicaría un aumento del gasto financiero de 632.268 euros.

a) 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 2012 existen restricciones sobre el uso de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad en importe de 857.265 euros.

9. Instrumentos financieros derivados

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. En el marco de dichas operaciones la Sociedad ha contratado determinados instrumentos financieros de cobertura según el siguiente detalle:

Ejercicio 2012

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

Ejercicio 2011

	Entidad	Clasificación	Tipo	Tipo fijo	Tipo variable	Importe contratado	Vencimiento	Valor razonable del pasivo
Swap de tipo de interés	Sabadell	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	4,75%	EURIBOR	5.534.555	2014	159.414

Durante el ejercicio 2012 se han devengado 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.

La Sociedad ha cumplido con los requisitos detallados en la nota 4.5 sobre normas de valoración para poder clasificar los instrumentos financieros que se detallan abajo como cobertura. En concreto, han sido designados formalmente como tales, y se ha verificado que la cobertura resulta eficaz.

Los nocionales cubiertos por el derivado contratado por la Sociedad Dominante por año de vencimiento son como siguen:

Fecha Inicio	Fecha Fin	Nocional cubierto
3 de enero de 2008	3 de enero de 2009	9.453.422
3 de enero de 2009	3 de enero de 2010	8.218.124
3 de enero de 2010	3 de enero de 2011	6.913.145
3 de enero de 2011	3 de enero de 2012	5.534.555
3 de enero de 2012	3 de enero de 2013	4.078.202
3 de enero de 2013	3 de enero de 2014	2.539.699
3 de enero de 2014	3 de enero de 2015	914.413

10. Existencias

El detalle de las existencias a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	31/12/2011	Altas	Bajas	31/12/2012
Terrenos y solares	130.764.692	53.938	-	130.818.630
Promociones en curso	22.505.862	201.643	-	22.707.505
Inmuebles Terminados	9.928.548	-	(5.013.833)	4.914.715
Deterioros	(23.318.772)	(31.383.291)	-	(54.702.063)
Total Existencias	139.880.330	(31.127.710)	(5.013.833)	103.738.787

La tipología de las existencias de los inmuebles terminados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2012 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 2012 y 2011 la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros como mayor de las existencias.

La totalidad de bajas del ejercicio 2012 corresponden a la promoción Vicario III en Málaga. En esta promoción se ha vendido una vivienda y se han entregado al Banco Popular otras 15 en dación en pago para cancelar el préstamo hipotecario que se mantenía contratado. Dicha operación ha incluido condonación de deuda. La Sociedad ha registrado un ingreso financiero de 156.485 euros en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 adjunta (véase Nota 15.4) por este concepto.

El epígrafe "Aprovisionamientos – Consumo de mercaderías" de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2012 adjunta incluye un abono de 789.034 euros relativo a los costes de promoción que se mantenían provisionados en el epígrafe "Proveedores" en relación a esta promoción y que finalmente no se han incurrido.

Al 31 de diciembre de 2012 los deterioros de existencias de la Sociedad ascienden a 54.702.063 euros, habiéndose registrado un importe de 31.383.291 euros en el ejercicio 2012 con cargo al epígrafe "Aprovisionamientos-Deterioros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012. Al 31 de diciembre de 2011 los deterioros de existencias de la Sociedad ascendían a 23.318.772 euros, habiéndose registrado un importe de 1.002.766 en el ejercicio 2011 con cargo al epígrafe "Aprovisionamientos – Deterioros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2011.

La totalidad de las existencias de la Sociedad están hipotecadas al 31 de diciembre de 2012 y 2011 (véase Nota 13.2).

No existen compromisos de compra, de finalización de obras o de venta de existencias al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

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, asciende a 102.579.057 euros. La valoración ha sido realizada de acuerdo con los estándares indicados en la nota 4.6. El valor razonable de los inmuebles terminados se aproxima, en opinión de los Administradores de la Sociedad, a su coste contable que asciende a 4.914.715 euros al 31 de diciembre de 2012.

El valor razonable de los terrenos, proyectos y edificaciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2011, calculado en función de las tasaciones realizadas por GESVALT en julio de 2011, tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, ascendía a 149.184.484 euros.

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 2012 es el siguiente:

Nombre	Terrenos y Solares	Promociones en curso	Inmuebles Terminados	Total Bruto
Can Picafort (Palma Mallorca)	4.810.037	1.291.442	-	6.101.479
Ben's D'Aval (Palma Mallorca)	1.869.733	159.819	-	2.029.552
La Manga (Málaga)	29.089	-	-	29.089
Los Randos (Málaga)	39.940	-	-	39.940
La Suiza (Madrid)	17.842	-	-	17.842
La Línea de la Concepción (Cádiz)	5.452.002	2.496	-	5.454.498
Vicario 1 fase (Málaga)	-	-	52.432	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
	130.818.630	22.707.505	4.914.715	158.440.850

El detalle de la localización geográfica al 31 de diciembre de 2011 era el siguiente:

Nombre	Solares	Obra en curso	Obra Terminada	Total Bruto
Can Picafort (Palma Mallorca)	4.810.037	1.291.442	-	6.101.479
Ben's D'Aval (Palma Mallorca)	1.869.733	159.819	-	2.029.552
La Manga (Málaga)	29.089	-	-	29.089
Los Randos (Málaga)	39.940	-	-	39.940
La Suiza (Madrid)	17.842	-	-	17.842
La Línea de la Concepción (Cádiz)	5.452.002	2.496	-	5.454.498
Vicario I fase (Málaga)	-	-	52.431	52.431
Vicario 3 y 4ª fase (Málaga)	-	-	9.849.916	9.849.916
Vicario V Fase (Málaga)	534.888	29.647	-	564.535
Jazmines-CªSuarez (Málaga)	-	-	26.201	26.201
El Puig (Valencia)	6.796.421	65.397	-	6.861.818
Villanueva de la Cañada (Madrid)	32.661.433	1.479.844	-	34.141.277
Dalena Golf (Estepona) Fase 1	12.129.016	17.475.546	-	29.604.562
Dalena Golf (Estepona) Fase 2	9.703.213	1.106.276	-	10.809.489
Dalena Golf (Estepona) Fase 3	6.468.808	443.356	-	6.912.164
Dalena Golf (Estepona) Fase 4	13.479.098	151.912	-	13.631.010
Dalena Comercial (Estepona)	447.614	-	-	447.614
Las Moreras (Valencia)	36.325.558	300.127	-	36.625.685
	130.764.692	22.505.862	9.928.548	163.199.102

Otra información

Existencias en La Línea de la Concepción

La Sociedad aportó en garantía para el aplazamiento de un pago del IVA el suelo urbano destinado a uso hotelero que mantiene en La Línea de la Concepción por valor de 5.454.498 euros al 31 de diciembre de 2012 y 2011 (véase Nota 14).

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 situados en Bens 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 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 2012 no se han producido avances en los procesos judiciales relacionados con dichas existencias.

Existencias en Can Picafort

A lo largo del ejercicio 2010, esta propiedad fue calificada como rústica. Así, el 28 de mayo de 2010, se presentó escrito ante el Ayuntamiento de Santa Margarita donde se formulaba la responsabilidad patrimonial de esa Administración, así como la del Govern y el Consell, por todas las lesiones producidas en los bienes y derechos de la Sociedad, por importe de 6.723.484 euros. El 1 de febrero de 2011 se notificó a la Sociedad por parte del Ayuntamiento de Santa Margarita, el inicio del expediente para determinar la responsabilidad del Ayuntamiento y de su posible obligación de indemnizar. La última notificación recibida por parte del Ayuntamiento fue del 24 de agosto de 2011, en donde se informa a la Sociedad del cambio de órgano instructor, a consecuencia del cambio habido dentro del consistorio después de las últimas elecciones municipales. El presente contencioso, se encuentra en fase probatoria estando a la espera de que sea remitido al Juzgado

informe pericial judicial y sea practicado el interrogatorio propuesto por la Sociedad señalado para el 28 de enero de 2014.

11. Patrimonio neto y fondos propios

11.1 Capital Social

Al cierre del ejercicio 2012 y 2011 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 2012 y a 31 de diciembre de 2011 con un % de participación superior al 3 %, es la siguiente de acuerdo con la información publicada en la CNMV:

Socio	Nº Acciones	% Participación
Banco Mare Nostrum (BMN)	1.854.497	42
Grupo Familiar Onofre de Miguel, S.A.	1.334.038	30
Invergestión , Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	889.351	20
Resto	368.909	8
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.

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 2012 y 2011 esta reserva se encontraba completamente constituida.

11.4 Otras Reservas

Estas reservas son completamente disponibles al cierre de los ejercicios 2012.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 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 del ejercicio 2012 y 2011 la Sociedad mantenía acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

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

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

11.6 Ajustes por cambio de valor

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, corresponden 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.e) 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. Asimismo, de acuerdo al artículo 327 de la citada Ley, la disminución del patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes de la cifra de capital social es causa de reducción obligatoria de capital si transcurrido un ejercicio no se hubiese recuperado el patrimonio.

Conforme al artículo 36 del Código de Comercio, a los efectos de la distribución de beneficios, de la reducción obligatoria de capital social y de la disolución obligatoria por pérdidas, se considerará patrimonio neto el importe que se califique como tal en las cuentas anuales, incrementado en el importe del capital social suscrito no exigido, así como en el importe del nominal y de las primas de emisión o asunción del capital social suscrito que esté registrado contablemente como pasivo. También a los citados efectos, los ajustes por cambios de valor originados en operaciones de cobertura de flujos de efectivo pendientes de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias no se considerarán patrimonio neto.

La Resolución de 20 de diciembre de 1996, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se fijan criterios generales para determinar el concepto de patrimonio contable, a efectos de reducción de capital y disolución de sociedades previstos en la legislación mercantil, establece que los préstamos participativos que figuren en el balance de la Sociedad en la agrupación correspondiente a los acreedores, se tendrán en cuenta en la cuantificación del patrimonio contable a los efectos de reducción de capital y disolución de sociedades previstos en la legislación mercantil.

Asimismo, 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 fue ampliado posteriormente en tres ocasiones siendo de aplicación hasta ejercicios que finalicen el 31 de diciembre de 2013.

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

	Euros
Patrimonio Neto	(33.605.689)
<i>Préstamo participativo</i>	2.000.000
<i>Ajustes por valoración</i>	171.280
<i>Menos pérdidas por deterioro que no computan por existencias</i>	54.702.063
<i>Efecto fiscal (*)</i>	-
Patrimonio Neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital	23.267.654
Capital Social	13.384.853

(*) Sin considerar el efecto fiscal en la medida en que la Sociedad tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar por importe de 60.480.346 euros (Véase Nota 14)

La Sociedad no se encuentra incurso en los supuestos contemplados en el artículo 363 y 327 de la Ley de Sociedades de Capital

12. Provisiones

12.1 Provisiones a largo plazo

El detalle de las provisiones a largo plazo del balance de situación al cierre del ejercicio 2012, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

Provisiones a Largo Plazo	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 al 31 de diciembre de 2012 y 2011 adjunto refiere a un importe pendiente de pago por AJD al haber reclamado la Sociedad para su cálculo la aplicación del valor de mercado.

12.2 Provisiones a corto plazo

Provisiones a Corto Plazo	Saldo Inicial	Dotaciones	Saldo Final
Otras responsabilidades	240.655	2.184.478	2.425.133
Total a corto plazo	240.655	2.184.478	2.425.133

La provisión a corto plazo existente al 31 de diciembre de 2011 corresponde a la liquidación pendiente de pago frente a un Ayuntamiento español por plusvalías pendientes de tributar desde 2002 de las que aún no se ha recibido la correspondiente carta de pago.

Durante el ejercicio 2012 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 2.184.478 euros en relación a reclamaciones existentes contra la Sociedad por los siguientes conceptos.

- Procedimiento judicial iniciado contra la Sociedad, por el cual le reclaman 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. La defensa de la Sociedad se basa en alegar imposibilidad objetiva de cumplir con lo contratado así como improcedencia de la indemnización de daños y perjuicios habiendo puesto a disposición del demandante las parcelas objetos de compraventa. Sin perjuicio de lo anterior, el balance de situación al 31 de diciembre de 2012 recoge las provisiones necesarias para atender la reclamación presentada.
- Procedimiento de apremio iniciado por un Ayuntamiento español frente a la Sociedad por el que se reclaman 850.000 euros, aproximadamente, como consecuencia del impago de los gastos de urbanización de determinadas parcelas propiedad de la Sociedad.
- 254.478 euros relativos a otras reclamaciones de proveedores y comunidades de propietarios.

La Sociedad, considera 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 2012 y 2011 es el siguiente, en euros:

Categorías	Clases	Instrumentos Financieros a Largo Plazo			
		Derivados y Otros		Total	
		2012	2011	2012	2011
Débitos y partidas a pagar		601	601	601	601
Derivados (Nota 9)		244.686	159.414	244.686	159.414
Total		245.287	160.015	245.287	160.015

El vencimiento de los pasivos financieros contratados por la Sociedad al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es 2014.

13.2 Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al cierre del ejercicio 2012 y 2011 es el siguiente, en euros:

Categorías	Instrumentos Financieros a Corto Plazo					
	Deudas con Entidades de Crédito y Arrendamiento Financiero		Derivados y Otros		Total	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Débitos y partidas a pagar	130.667.785	128.465.521	6.992.879	6.369.288	137.660.664	134.834.809
Total	130.667.785	128.465.521	6.992.879	6.369.288	137.660.664	134.834.809

El detalle de los vencimientos de los débitos y partidas a pagar de pasivo al cierre del ejercicio 2012 es como sigue:

	Vencimiento años							Total
	Deuda Vencida	2013	2014	2015	2016	2017	Más de 5	
Deudas a corto plazo	2.810.512	97.570.669	1.258.092	1.264.943	1.272.017	1.280.119	25.211.433	130.667.785
Deudas con entidades de crédito	2.810.512	97.570.669	1.258.092	1.264.943	1.272.017	1.280.119	25.211.433	130.667.785
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	4.924.306	-	-	-	-	-	4.924.306
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	2.068.573	-	-	-	-	-	2.068.573
Proveedores	-	1.389.032	-	-	-	-	-	1.389.032
Acreeedores varios	-	655.545	-	-	-	-	-	655.545
Otros	-	23.996	-	-	-	-	-	23.996
Total	2.810.512	104.563.548	1.258.092	1.264.943	1.272.017	1.280.119	25.211.433	137.660.664

Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2012 y 2011 se indica a continuación, en euros:

	31/12/2012	31/12/2011
Préstamos	107.823.892	112.045.421
Créditos	11.371.366	9.060.219
Cuentas corrientes excedidas	269.725	78.595
Deudas por leasings (Nota 6)	-	6.790
Deudas por intereses	11.202.802	7.274.496
	130.667.785	128.465.521

Préstamos

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

Deuda	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	Bens Daval
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
TOTAL		107.823.892				

Los préstamos de la Sociedad y las garantías otorgadas al 31 de diciembre de 2011 eran como siguen:

Deuda	Importe inicial	31/12/2011	Tipo de garantía	Último vencimiento	Activo en garantía	Promoción asociada al Préstamo
Ibercaja	600.000	600.000	Hipotecaria	31/05/2011	Promoción Inmobiliaria	Can Picafort
Sabadell	21.675.810	21.675.810	Hipotecaria	31/03/2012	Promoción Inmobiliaria	Las Moreras
SA Nostra	3.350.000	3.394.874	Hipotecaria	28/07/2012	Promoción Inmobiliaria	El Puig
SA Nostra	500.000	500.000	Hipotecaria	30/09/2012	Promoción Inmobiliaria	La Línea
B.popular	1.160.000	953.167	Hipotecaria	24/11/2012	Promoción Inmobiliaria	Vicario III
BBVA	22.800.000	21.634.457	Hipotecaria	28/02/2013	Promoción Inmobiliaria	Villanueva de la Cañada
SA Nostra	3.500.000	3.500.000	Hipotecaria	31/03/2013	Promoción Inmobiliaria	Can Picafort
SA Nostra	4.000.000	4.054.410	Hipotecaria	04/05/2013	Promoción Inmobiliaria	Bens Daval
B.Caja España	20.127.432	20.127.432	Hipotecaria	08/05/2013	Promoción Inmobiliaria	Dalenas General
B.Caja España	1.060.000	1.060.000	Hipotecaria	08/05/2013	Promoción Inmobiliaria	La Manga y Los Randos
B.Caja España	340.000	293.409	Hipotecaria	08/05/2013	Promoción Inmobiliaria	La Manga y Los Randos
SA Nostra	846.000	846.000	Hipotecaria	31/12/2013	Promoción Inmobiliaria	Inca
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
B.Caja España	28.200.000	26.174.617	Hipotecaria	08/07/2035	Promoción Inmobiliaria	Dalenas Fase I
B.popular	8.967.200	3.119.258	Hipotecaria	04/08/2038	Promoción Inmobiliaria	Vicario III
TOTAL		112.045.421				

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

Pólizas de Crédito

El detalle de las pólizas de crédito al 31 de diciembre de 2012, expresadas en euros, se indica a continuación:

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			

El detalle de las pólizas de crédito al 31 de diciembre de 2011, expresadas en euros, se indica a continuación:

Deuda	Límite	31/12/2011	Tipo garantía	Último vencimiento	Cobertura tipo
Bankia	2.000.000	680.246	Personal	20/06/2011	Póliza de crédito
Sabadell	270.000	270.000	Personal	03/07/2011	Póliza de crédito
Deutsche Bank	205.000	198.065	Personal	14/10/2011	Póliza de crédito
Banco Santander	850.000	354.167	Personal	19/12/2011	Póliza de crédito
SA Nostra	150.000	151.663	Personal	03/02/2012	Póliza de crédito
Sabadell	900.000	900.000	Personal	31/03/2012	Póliza de crédito
SA Nostra	2.500.000	2.567.564	Personal	03/05/2012	Póliza de crédito
Mare Nostrum	293.000	292.222	Personal	28/05/2012	Póliza de crédito
SA Nostra	3.000.000	3.069.159	Personal	31/07/2012	Póliza de crédito
SA Nostra	572.000	577.133	Personal	31/07/2012	Póliza de crédito
Total	10.740.000	9.060.219			

No existen importes pendientes de disponer en las pólizas de crédito al 31 de diciembre de 2012 y 2011 puesto que, en su caso, se han utilizado para financiar intereses devengados y no pagados incluidos en la cuenta "Deudas por intereses".

Las pólizas de crédito contratadas por la Sociedad devengan intereses de mercado fijos o referenciados a Euribor y no incluyen ratios financieros de obligado cumplimiento.

Durante el ejercicio 2012 la Sociedad ha procedido a cancelar su póliza de crédito con el Banco Santander mediante el pago parcial de la misma y la condonación de un importe de 195.146 euros (véase Nota 15.4).

Las pólizas de límite 150.000 euros, 2.500.000 euros, 293.000 euros, 3.000.000 euros y 572.000 euros contratadas con Sa Nostra y Mare Nostrum junto a un préstamo de 500.000 euros con garantía hipotecaria sobre la promoción inmobiliaria "La Línea", que mantenía la Sociedad con Banco Mare Nostrum al 31 de diciembre de 2011 han sido refinanciadas agrupándose todos ellos en una nueva póliza de crédito, detallada anteriormente, por importe de 9.100.000 euros y que fue contratada con fecha 30 de marzo de 2012.

Las deudas que mantenía la Sociedad con el Banco Popular se cancelaron el 22 de diciembre de 2012 mediante la dación en pago mencionada en la Nota 10. Adicionalmente, la Sociedad ha procedido a renovar su póliza de circulante con el Deutsche Bank ampliando su vencimiento hasta octubre de 2013.

La Sociedad estima que los importes vencidos y no pagados a las entidades financieras en proceso de renegociación, se refinanciarán con éxito y que no se producirán quebrantos patrimoniales para la Sociedad como consecuencia de la ejecución de garantías por parte de las entidades financieras.

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.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle al cierre del ejercicio 2012 y 2011 del presente epígrafe del balance de situación es el siguiente, en euros:

	31/12/2012	31/12/2011
Por operaciones comerciales:		
Proveedores	1.389.032	2.225.313
Proveedores partes vinculadas (Nota 16.1)	-	921
Acreedores	655.545	784.326
Personal	23.996	19.717
Anticipos de clientes	-	10.719
Total	2.068.573	3.040.996

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			
	2012		2011	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	445.775	91 %	1.118.578	95%
Resto	46.263	9 %	62.629	5%
Total pagos del ejercicio	492.038	100%	1.181.207	100%
PMPE (días) de pagos	350	-	44	-
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	324.472	-	1.321.823	-

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 75 días (85 días para el ejercicio 2011).

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

	2012	2011
Activos por impuesto diferido por valoración de derivados (Nota 9)	73.406	47.824
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	94.848	85.253
Hacienda Pública deudora por IVA	158.047	116.120
Total	326.301	249.197

Saldos acreedores

	2012	2011
Hacienda Pública acreedora por IVA	3.239.685	2.975.883
Hacienda Pública acreedora por IRPF	20.767	66.801
Organismos de la Seguridad Social acreedores	15.268	10.149
Otros conceptos	447.551	-
Total	3.723.271	3.052.833

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 que ascendían a 2.877.206 euros. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales la Sociedad no ha desembolsado el importe reclamado y está renegociando 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) no se ejecutarán y que la Sociedad será capaz de refinanciar los importes vencidos adeudados a las Administraciones Públicas de modo que no se producirán quebrantos patrimoniales para la Sociedad como consecuencia de la ejecución de garantías por parte de las Administraciones Públicas.

El incremento de la partida "Hacienda Pública acreedora por IVA" tiene origen, básicamente, en la actualización de la cuenta por pagar con la Agencia Tributaria para recoger los intereses pendientes de pago devengados en el ejercicio.

En el epígrafe "Otros Conceptos" la Sociedad mantiene 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.

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	
	31/12/2012	31/12/2011
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	(44.709.881)	(10.212.103)
Diferencias permanentes	84.864	512.941
Diferencias temporarias - Gastos Financieros no deducibles	5.123.863	-
Diferencias temporarias - Otras diferencias	2.184.478	-
Base imponible fiscal	(37.316.676)	(9.699.162)

Las diferencias permanentes del ejercicio 2012 y 2011 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 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 2012 y 2011 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 2012 y 2011 es la siguiente (en euros):

	2012	2011
Pérdida contable antes de impuestos	(44.709.881)	(10.212.103)
Diferencias permanentes	84.864	512.941
Resultado ajustado	(44.625.017)	(9.699.162)
Cuota (30%)	13.387.505	2.909.749
Impuesto sobre Sociedades del ejercicio (ingreso)	-	-

La Sociedad no ha reconocido ingreso por impuesto sobre sociedades al cierre del ejercicio 2012 y 2011 al no existir certeza acerca de la recuperabilidad futura de las bases imponibles negativas generadas en los mencionados ejercicios.

14.5 Activos por impuesto diferido no registrados

La Sociedad no ha registrado en el balance de situación adjunto determinados activos por impuesto diferido, al considerar que su compensación futura no cumple con los requisitos de probabilidad previstos en la norma contable.

El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensación al cierre del ejercicio 2012 y para las que no existen activos por impuesto diferido registrados es el siguiente:

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. Al cierre del ejercicio 2012 la Sociedad tiene sujetos a inspección los cuatro últimos ejercicios, cinco en el caso del Impuesto sobre Sociedades, para todos los impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa aplicable a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

15. Ingresos y gastos

15.1 Importe neto de la cifra de negocios

Las ventas de la Sociedad en los ejercicios 2012 y 2011 se han desarrollado en territorio nacional y han correspondido con 16 y 4 viviendas de la promoción Vicario III respectivamente.

15.2 Gastos de personal

El detalle del epígrafe al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, es el siguiente, en euros:

	2012	2011
Sueldos y salarios	231.593	319.623
Indemnizaciones	-	8.650
Seguridad Social a cargo de la empresa	71.399	79.992
Otros gastos sociales	12.498	1.642
Total Gastos de Personal	315.490	409.907

15.3 Servicios exteriores

El detalle del epígrafe al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, es el siguiente, en euros:

	2012	2011
Gastos de comunidad de propietarios	131.624	9.871
Arrendamientos	4.327	45.957
Reparaciones y conservación	2.246	16.912
Servicios de profesionales independientes	426.217	266.059
Transportes	40	237
Primas de seguros	13.502	30.182
Servicios bancarios y similares	2.220	1.402
Suministros	6.044	9.603
Otros servicios	45.632	34.900
Total Servicios Exteriores	631.852	415.123

15.4 Resultado financiero

El detalle de ingresos y gastos financieros por intereses durante el ejercicio 2012 y 2011 es el siguiente:

	2012	2011
Ingresos:		
Otros Ingresos Financieros	(354.990)	(176)
Total ingresos	(354.990)	(176)
Gastos:		
Intereses de deudas con entidades de Crédito	6.195.806	7.050.076
Otros Gastos financieros	283.047	35.277
Total gastos	6.478.853	7.085.353
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	2.909.472	706.876
Resultado Financiero	9.033.335	7.792.053

El epígrafe "Otros ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2012 adjunta incluye, fundamentalmente, condonaciones de pólizas de crédito por importe de 195.146 euros (véase Nota 13.2) y condonaciones de pasivo en operaciones de dación en pago de existencias por importe de 156.485 euros (véase Nota 10).

16. Operaciones y saldos con partes vinculadas

16.1. Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, durante los ejercicios 2012 y 2011, es el siguiente:

Saldos con vinculadas	2012	2011
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		
a) Créditos a empresas del grupo	424.322	424.322
- Royaltur España	373.773	373.773
- El Encinar del Guadairo	50.549	50.549
b) Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	(306.039)	(306.039)
- Royaltur España	(302.804)	(302.804)
- El Encinar del Guadairo	(3.235)	(3.235)
c) Importe pendiente de disposición de préstamos participativos	431.451	-
Total Activo Corriente	549.734	118.283
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		
a) Obligaciones y otros valores negociables	(4.881.616)	(3.285.602)
- Promociones y Alojamientos Residenciales	(1.732.206)	(1.732.966)
- Altos del Briján	(1.212.202)	(1.442.697)
- Promociones Can Batliu	62.792	(109.939)
- Banco Mare Nostrum	(1.351.702)	-
- Invergestión Soc. de Inversiones y Gestión, S.A.	(648.298)	-
b) Otros pasivos financieros	(42.690)	(42.690)
- Resort España SA	(514)	(514)
- Resort Chiclana SA	(42.176)	(42.176)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
a) Proveedores a corto plazo	-	(921)
Total Pasivo Corriente	(4.924.306)	(3.329.213)

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, devenga intereses referenciado a Euribor más un diferencial que varía en función del EBITDA obtenido por la Sociedad.

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.

Durante el ejercicio 2012 los préstamos participativos recibidos por la Sociedad no han devengado gasto financiero al ser el EBITDA de la Sociedad negativo en el mencionado ejercicio.

En la Nota 13.2 se informa además de los préstamos y créditos contratados por la Sociedad con sus Accionistas Banco Mare Nostrum y Caja España.

16.2. Transacciones con vinculadas

La Sociedad no ha mantenido transacciones significativas con empresas del grupo ni durante el ejercicio 2012 ni el 2011.

Las operaciones vinculadas con Accionistas significativos (Banco Mare Nostrum e Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.) son como siguen:

	31/12/2012	31/12/2011
Gastos		
Financieros	3.711.712	2.212.149
Otros gastos	-	1.165
Arrendamientos	-	18.564
Total gastos	3.711.712	2.231.878
Ingresos		
Financieros	3.359	863
Otros ingresos	-	24.200
Total ingresos	3.359	25.063

En la Nota 17 se informa además de los avales recibidos por la Sociedad de sus Accionistas Sa Nostra (en la actualidad Banco Mare Nostrum) e Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A..

17. Avales y contingencias

La Sociedad ha prestado y recibido avales ante entidades bancarias y organismos públicos según el siguiente detalle durante los ejercicios 2012 y 2011:

Banco	2012	2011
Constituidos a favor de la Sociedad		
Unicaja	229.057	229.057
Popular	2.320	2.320
BBVA	565.622	565.622
Sa Nostra	24.068.182	22.910.245
Andalucía	126.158	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	36.940.497	35.782.560

La Sociedad mantiene reclamaciones abiertas frente al Ayuntamiento de Santa Margarita y el Consell de Mallorca en relación a sus existencias de Can Picafort y Ben's D'Aval (véase Nota 10).

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 2012 y 2011 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 2012 y 2011, se detallan a continuación, en euros:

	2012	2011
Retribución fija	-	10.000
Dietas	11.150	-
Prestación de servicios	62.253	-
Total	73.403	10.000

Ni al cierre del ejercicio 2012 ni al cierre del ejercicio 2011 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 2012 y 2011 asciende a 65.936 euros y 74.571 euros respectivamente.

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 2012 y 2011, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2012	2011
Alta Dirección	1	1
Personal administrativo y comercial	4	4
Personal auxiliar	4	4
Total	9	9

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2012 y 2011, detallado por categorías, es el siguiente:

	2012			2011		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos (no consejeros)	1	-	1	1	-	1
Directivos y técnicos	1	3	4	1	3	4
Personal Auxiliar	1	3	4	1	3	4
Total personal al término del ejercicio	3	6	9	3	6	9

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad no mantiene en su plantilla personas con discapacidad mayor o igual del 33%.

El Consejo de Administración al 31 de diciembre de 2012 y 2011 está formado por seis hombres.

20.2. Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2012 y 2011, 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:

	2012	2011
Servicios de auditoría	32.700	31.800
Total	32.700	31.800

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

El 28 de febrero de 2013 se produjo 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, que representan el 75,96 % de los préstamos y créditos descritos en la Nota 13. Como consecuencia de dicha cesión de créditos, desde la mencionada fecha, la Sociedad clasifica el total de la deuda traspasada a SAREB registrada en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" a "Otros pasivos financieros corrientes".

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad mantiene negociaciones para reestructurar y refinanciar préstamos y créditos que representan el 99,36 % de los pasivos financieros descritos en la Nota 13 si bien a la mencionada fecha un 78,91 % de los mismos no se encontraba vencido.. El Consejo de Administración espera formalizar la reestructuración y refinanciación de los mencionados pasivos en el corto plazo.

En febrero de 2013, la Agencia Tributaria ha abierto a inspección el ejercicio social de 2009, a efectos del Impuesto de Sociedades y del IVA.

No se han producido otros acontecimientos significativos desde el 31 de diciembre de 2012 hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales que, afectando a las mismas, no se hubiera incluido en ellas, o cuyo conocimiento pudiera resultarle útil a un usuario de las mismas.

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 JAEEN, 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
	IMPLUVIUM 1 S.L.	Inmobiliaria	100,0%	Administrador mancomunado
	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 NOSTRUM, S.A. (BMN)	METRO HOUSE INVEST, S.L. MONTEBLANCO DESARROLLO INMOBILIARIO, S.L. MONTEIXO BALEAR, S.L. MORA INVESTMENT, S.A. MURAL - ESTADIO SOCIEDAD LIMITADA NETMOBILIA, S.L. NOSTRAURA, S.L.U. NOSTREST, S.L.U. NUEVA MARINA REAL ESTATE, S.L. NUEVA VIVIENDA JOVEN DE MURCIA, S.L. ORBI MEDITARRÁNEA, S.L. OUA GESTIÓ DEL TERRITORI I URBANISME, SL PAINÉ DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L. PAINÉ DESARROLLOS URBANÍSTICOS, S.L. PAINÉ INVERSIONES, S.A.U. PLAYA CARACOL, S.L. PLAYA TORTUGAS, S.L. POTROX RESIDENCIAL, S.L. PREMIA MARE COMERCÍ OCI S.L. PROMOCIÓ GRACIA- CARDENER, SL PROMOCIONES CAN BATLIU, S.L. PROMOCIONES Y ALOJAMIENTOS RESIDENCIALES, S.L. PROMOCIONES Y PROYECTOS MURCILOR, S.L. PROMOEST FOOD PROSSAN DESARROLLOS EMPRESARIALES,S.L. PROVISOC MALAGA, S.L. PROYECTO GELIDA, SL PROYECTO GRAN VIA 454, SL PUERTAS DE LORCA DESARROLLOS EMPRESARIALES, S.L. PUNT URBA, SA QUIMANNA BORGES, SL QUIMANNA HORTAL, SL RENTEPAIS PENEDES, S.L.U. RENTHABITAT PENEDES, S.L.U. RENTMOBILIA, S.L.U. RESNOSTRUM, S.L. RESTAURA KOLSKA SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	Inmobiliaria Inmobiliaria	50,0% 35,0% 50,0% 33,3% 48,0% 100,0% 100,0% 100,0% 20,0% 43,5% 45,0% 50,0% 100,0% 100,0% 100,0% 30,0% 20,0% 30,0% 2,6% 50,0% 41,7% 41,7% 50,0% 32,8% 42,4% 100,0% 50,0% 50,0% 45,0% 50,0% 50,0% 50,0% 100,0% 100,0% 100,0% 100,0% 100,0% 100,0%	- -
--------------------------------	---	--	--	---

GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ONOFRE DESARROLLO, S.L. ONOFRE GESTIÓN, S.L.U. ONOFRE VALORES, S.L.U. CIUDAD JARDIN BETERA, S.L. MIBOR URBANA, S.L.U. H2ONOFRE ALCOY, S.L.U. ALTIPLA, S.L. ONOFRE HOSPITALITY, S.L.U. NUEVO SANTA BARBARA, S.A.U. PARQUES EMPRESARIALES, S.L. OROEAK, S.L.U. ESPACIOS PARA VIVIR, S.L.U.	Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria Inmobiliaria	100,0% 100,0% 100,0% 90,0% 100,0% 100,0% 90,0% 100,0% 100,0% 75,0% 100,0% 88,46%	- - - - - - - - - - - -
COMPLEJOS EMPRESARIALES DE LEVANTE, S.L.	GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	Inmobiliaria	33,33%	Administrador Mancomunado hasta julio del 2012 / Alta Dirección hasta principios de 2013
CRISTINA MIGUEL BELENGUER	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
ADELA BELENGUER BLANQUER	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
SUSANA GARÍN ALAPONT	GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	Inmobiliaria	33,33%	Administrador Mancomunado
	MIGUEL GARÍN, S.L.	Inmobiliaria	33,33%	Administrador Mancomunado
		Inmobiliaria	-	Administrador

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

Con fecha 26 de marzo de 2013 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 49 así como el informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013.

Madrid, 26 de marzo de 2013
El Consejo de Administración

Banco Mare Nostrum S.A.
Representada por:
D. Francisco García Beato
Presidente

RGA GESIN S.L.
Representada por:
Romualdo García Ambrosio
Consejero Delegado

Sa Nostra Inversiones EFC, S.A.
Representada por:
D. Antonio Cabello Sanchez
Consejero

Grupo Onofre de Miguel, S. L.
Representada por: *

Dña. Cristina de Miguel Belenguer
Consejero

Complejos Empresariales del Levante, S.L. **
Representada por:
D. Jose Luis de Miguel Belenguer
Consejero

Invergestión, Sociedad de Inversiones y
Gestión, S.A.
Representada por
D. Óscar Fernandez Huerga
Consejero

* No firma por estar en situación legal de concurso de acreedores
**No firma por ausencia

D. Manuel Alvarez-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 2012, 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 26 de marzo de 2013

El Consejo de Administración



* Onofre de Miguel SL no firma por estar en situación legal de concurso de acreedores

** Complejos Residenciales del Levante SL no firma por ausencia

INFORMACIÓN ADICIONAL AL INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO DE AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. (EN ADELANTE, LA “SOCIEDAD”) SEGÚN EL ARTÍCULO 61BIS DE LA LEY 24/1988 DEL MERCADO DE VALORES

En virtud de lo dispuesto en el artículo 61bis de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, (según redacción introducida por la Ley 2/2011 de Economía Sostenible) y habida cuenta de que el modelo vigente de Informe Anual de Gobierno Corporativo no contempla la opción de incluir la información solicitada, el Consejo de Administración de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. (en adelante, la “Sociedad”) emite el presente documento complementario al informe anual de gobierno corporativo:

- a) **La estructura del capital, incluidos los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje del capital social que representa.**

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

No existen valores emitidos que se negocien en un mercado regulado comunitario.

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

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

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

A 31 de diciembre de 2012, la Sociedad no tiene noticia de la existencia en su capital social de participación significativa alguna a excepción de las ostentadas por los siguientes accionistas:

- a. BANCO MARE NOSTRUM, S.A., quien a dicha fecha poseía una participación significativa directa del 41,704% del capital social de la Sociedad.
- b. INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A., quien a dicha fecha poseía una participación significativa directa del 20,000% del capital social de la Sociedad
- c. GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L., quien a dicha fecha poseía una participación significativa directa del 29,994% del capital social de la Sociedad.

d) Cualquier restricción al derecho de voto.

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

e) Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los Estatutos Sociales.

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

Nombramiento: Según lo dispuesto en el Reglamento Interno del Consejo de Administración, los Consejeros serán designados por la Junta General o, con carácter provisional, por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades 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, en su caso, adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación legalmente atribuidas deberán ser respetuosos con lo dispuesto en el Reglamento Interno del Consejo de Administración.

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

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

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

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

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

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

b. Modificación de los Estatutos Sociales.

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

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

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

D. Antonio Cabello Sánchez, representante del miembro del Consejo de Administración, Sa Nostra Inversiones, E.F.C., S.A., ostenta ciertas facultades de representación y administración.

Por otro lado, la Junta General, en su reunión de 19 de diciembre de 2011, de conformidad con lo establecido en los artículos 146 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, acordó autorizar por un plazo de 18 meses la adquisición derivativa, en cualquier momento y cuantas veces lo considere oportuno, por parte de la Sociedad (bien directamente, bien a través de cualesquiera sociedades filiales de las que ésta sea sociedad dominante) de acciones propias que no superen el 5% del capital social, totalmente desembolsadas, por compraventa o por cualquier otro título jurídico oneroso.

Por último, el Consejo de Administración, en reunión de 17 de abril de 2012, acordó nombrar Consejero Delegado de la Sociedad a RGA Gesin, S.L. (representada por D. Romualdo García Ambrosio), y delegándole con carácter permanente todas y cada una de las facultades que la Ley y los Estatutos Sociales confieren al Consejo de Administración, salvo las indelegables.

g) Los acuerdos significativos que haya celebrado la Sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la Sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial para la Sociedad. Esta excepción no se aplicará cuando la Sociedad esté obligada legalmente a dar publicidad a esta información.

No existen acuerdos significativos que haya celebrado la Sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la Sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición.

h) Los acuerdos entre la Sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.

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

i) Sistemas internos de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de la información financiera (SCIIF)

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. El Grupo entiende como riesgo que pueda afectar a la información todo aquel que pueda impactar en el negocio y en consecuencia en la organización, especialmente centrados en los últimos ejercicios en el riesgo de continuidad y el riesgo financiero y de liquidez.

La estructura de control se encuentra diseñada sobre los siguientes puntos principales:

- Procesos de negocio significativos
- Riesgos generales de los mismos
- Riesgos específicos derivados del entorno en el que opera el Grupo
- Diseño de controles que mitiguen los riesgos generales y específicos
- Aplicación de los controles
- Prueba del correcto funcionamiento de los mismos.

Dada la situación actual del sector en el que opera el Grupo los riesgos principales en los que se concentran las actuaciones de revisión y mantenimiento de controles se concentra en el riesgo de valoración de activos y el riesgo de liquidez. En este sentido, el Grupo revisa de forma periódicamente el grado de riesgo al que se encuentra expuesto, encomendado en algunos casos a terceros el análisis de los mismos, como es el caso de las valoraciones de activos, apoyadas en informes de valoradores.


Por su parte, 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. 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.

Por último, la preparación de la Información Financiera Consolidada se realiza de forma conjunta desde la dirección de la Sociedad Dominante, siendo el resto de información de poca significatividad, si bien es controlada igualmente desde la Sociedad Matriz, por lo que no existe un sistema común de reporte.

En el ejercicio 2013, el Grupo mantiene la intención de mejorar su sistema de control y gestión de la información financiera, siempre adaptado a la situación del mercado en el que opera y centrando su labor en los principales riesgos a los que se encuentra afecto.



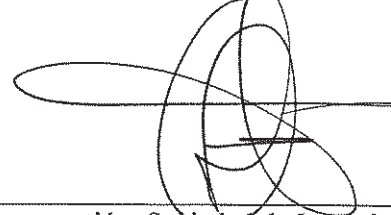
Banco Mafe Nostrum S.A.
Representada por:
D. Francisco García Beato
Presidente



Sa Nostra Inversiones E.F.C., S.A.
Representada por:
D. Antonio Cabello Sánchez
Consejero



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



Invergestión, Sociedad de Inversiones y
Gestión, S.A.
Representada por:
D. Óscar Fernández Huerga
Consejero

Complejo Empresarial del Levante, S.L. *
Representada por:
D. Jose Luis de Miguel
Consejero

Grupo Onofre Miguel, S.L.
Representada por:
D. Cristina Miguel Belenguer **
Consejero

* No firma por ausencia

**No firma por estar en situación legal de concurso de acreedores

D. Manuel Álvarez-Cienfuegos García
Secretario no Consejero



**INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE AYCO
GRUPO INMOBILIARIO, S.A. (EN ADELANTE, LA “SOCIEDAD”) SEGÚN EL ARTÍCULO
61TER DE LA LEY 24/1988 DEL MERCADO DE VALORES**

El presente Informe Anual sobre Remuneraciones de los consejeros de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. ha sido elaborado en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 61ter de la Ley del Mercado de Valores, en la redacción dada a dicho precepto por la Ley 4/2011, de 11 de marzo, de Economía Sostenible.

El objeto de este Informe Anual sobre Remuneraciones es facilitar información sobre la política de remuneraciones de la Sociedad aprobada por el Consejo de Administración para el año en curso, así como la prevista para ejercicios futuros; igualmente, este Informe contiene un resumen global de la aplicación de la política de retribuciones durante el ejercicio, así como el detalle de las retribuciones individuales devengadas por cada uno de los consejeros, todo ello en cumplimiento de lo establecido en el apartado 1 del artículo 61ter de la Ley del Mercado de Valores.

Por último, indicar que este Informe se pondrá a disposición de los accionistas de la Sociedad, como parte de la documentación facilitada en la Junta General Ordinaria y someterá a votación, con carácter consultivo y como punto separado del orden del día, a la Junta General Ordinaria de accionistas.

a) 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 de los Estatutos Sociales establece que la remuneración de los administradores consistirá en una participación en los beneficios líquidos de la Sociedad con una cuantía máxima del diez por ciento (10%) 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 por ciento (4%), 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 (como 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.

b) Retribuciones del Consejo de Administración

Durante el ejercicio 2012, la remuneración del Consejo de Administración ascendió a 73.403.- Euros, destinándose en concepto de dietas por asistencia 11.150.- Euros. Los restantes 62.253.- Euros fueron percibidos por el Consejero RGA Gesin, S.L. en concepto de prestación de servicios de gestión y asesoramiento a la Sociedad.

Debido a la situación económica de la Sociedad, los Sres. Consejeros renunciaron a percibir, a partir del segundo semestre del ejercicio, las dietas por asistencia tanto al Consejo de Administración como al Comité de Auditoría. Igualmente, los Sres. Consejeros aceptaron reducir el importe de las dietas devengadas en el primer semestre de forma que por asistencia al Consejo de Administración y al Comité de Auditoría, los consejeros percibirían unas dietas fijadas en 350 Euros por asistencia permaneciendo, sin embargo, el importe de las dietas por asistencia del Presidente a las reuniones de ambos órganos en 750 Euros.

En este sentido, el detalle de las retribuciones percibidas en concepto de dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y, en su caso, al Comité de Auditoría, por los miembros del Consejo de Administración con su cargo vigente durante el ejercicio 2012 es el siguiente:

Consejero	RETRIBUCIÓN 2012	
	Asistencia al Consejo de Administración	Asistencia al Comité de Auditoría
Banco Mare Nostrum, S.A.	3.750 Euros	-
Sa Nostra de Inversiones E.F.C., S.A.	1.400 Euros	350 Euros
Grupo Onofre Miguel, S.L.	700 Euros	350 Euros
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	2.100 Euros	-
RGA Gesin, S.L.	1750 Euros	750 Euros
Complejos Empresariales del Levante, S.L.	-	-

c) Evolución de la retribución del Consejo de Administración

Durante el ejercicio 2008, las dietas del Consejo de Administración fueron reducidas en un veinticinco por ciento (25%).

- Presidente.- Percibía anteriormente una cuantía de 60.000.- Euros, estableciéndose en la reducción mencionada un importe de dietas que ascendía a 40.000.- Euros;

- Consejero.- Anteriormente las dietas por asistencia a las reuniones venían fijándose en 500.- Euros por asistencia, y quedaron fijados en 375.- Euros por reunión tras el acuerdo de reducción mencionado;
- Comité de auditoría.- No se fijó por acuerdo la cuantía de las dietas a percibir por los vocales de este Comité si bien se venía entendiendo similar a la cantidad que percibían los consejeros por su asistencia a las reuniones del Consejo de Administración.

Posteriormente, y debido a la situación económica de la Sociedad, se acordó que las dietas por asistencias a las reuniones no fueran remuneradas durante el ejercicio 2010.

Según acuerdo adoptado el pasado 30 de marzo de 2012 se acordó aprobar las dietas correspondientes al ejercicio 2012 por asistencia al Consejo de Administración y al Comité de Auditoría en los importes que se indican a continuación:

- Presidente.- 750 €/asistencia
- Consejeros.- 375/€ asistencia
- Por asistencias al Comité de auditoría: 375 €/asistencia/Consejero y 750€/asistencia Presidente del Comité

Por último, el Consejo de Administración, tal y como se ha indicado en el epígrafe anterior, ha renunciado a percibir dieta alguna por la asistencia a las reuniones tanto del Consejo de Administración como del Comité de Auditoría. Renuncia que abarca también el ejercicio 2013.

d) Cláusula de garantía para casos de despido o cambios de control

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

e) Planes de retribución vinculados a la cotización de la acción

La Sociedad no ha establecido, hasta la fecha plan alguno de retribuciones a la cotización de la acción o “stock option” de forma que los miembros del Consejo de Administración no han percibido retribuciones por tal concepto.

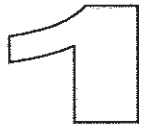
f) Resultado de la votación consultiva de la Junta General al informe anual sobre remuneraciones 2011

El Informe correspondiente a 2011 fue sometido a votación consultiva, en la Junta General de Accionistas celebrada el pasado 20 de junio de 2012, en la que los accionistas que representan un 62,5154% del capital social emitieron su voto favorable respecto del Informe.



**CCAA INDIVIDUALES – MEMORIA
INFORME GESTION
2012**





CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Presidente

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

Consejero Delegado

RGA GESIN, S.L., representada por D. Romualdo García Ambrosio.

Vocales

Sa Nostra Inversiones EFC, S.A., representada por D. Antonio Cabello Sánchez.

Grupo Onofre Miguel, S.L. representada por D^a. Cristina de Miguel Belenguer.

Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión S.A., representada por D. Óscar Fernández Huerga.

Complejos Empresariales del Levante, S.L., representada por D. José Luis de Miguel Belenguer.

Secretario no Consejero

D. Manuel Álvarez-Cienfuegos García.

2 INFORME DE ACTIVIDAD

EJERCICIO 2012

INTRODUCCIÓN

La cifra de ingresos individual y consolidada ascendió a 4.241.344 euros.

La situación económica general, y la del sector inmobiliario en particular, siguen en plena atonía, a pesar de la política generalizada de bajada de precios.

La Sociedad Dominante sólo ha cerrado, durante el ejercicio, la venta de 16 viviendas de la promoción Vicario III.

Durante este ejercicio se han contabilizado dotaciones por deterioro de valor de activos inmobiliarios a nivel consolidado por importe de 32.687.878 euros (31.383.291 euros de dotaciones por deterioro de valor de activos inmobiliarios a nivel individual).

1.- ACTIVIDAD INMOBILIARIA

1.1.- Ventas.

Vicario fase III.-Ojén.- Málaga.

A lo largo del presente ejercicio se ha formalizado la venta de las últimas viviendas de la fase III de esta promoción.



1.2.- Promociones en cartera.

1.2.1.- El Vicario.- OJEN.- Málaga.

Solar ubicado en el término municipal de Ojén, Málaga.

En la sierra de Ojén, calificada como reserva de la biosfera de Europa, rodeada de urbanizaciones de lujo, campos de golf y playas.

Al lado de Marbella y a 30 minutos del aeropuerto de Málaga.

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

La fase II, de 60 viviendas, construida en el ejercicio 2005, finalizó su comercialización en el año 2010.

La fase III, de 29 viviendas, finalizada en el 2007, se encuentra totalmente comercializada, habiéndose vendido las últimas viviendas en el presente ejercicio.



La fase IV, de 19 viviendas, finalizada en el año 2009, sigue en fase de comercialización.

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

1.2.2.- El PUIG.- Valencia.



Solar de 55.000 m², para desarrollo residencial (60 viviendas), adquirido en el año 2004.

Está situado en el término municipal del Puig, Valencia, en primera línea de la playa de El Puig.

Incluido en el desarrollo del Complejo Residencial Golf - Mar (viviendas plurifamiliares, zona hotelera y campo de Golf).

El Complejo se encuentra rodeado de amplias zonas ajardinadas, integrado en el futuro Campo de Golf de El Puig, en un entorno de espacios protegidos, por su gran valor ecológico.

La Homologación al Plan General de Ordenación Urbana está aprobada. En curso la aprobación de los Proyectos de reparcelación y de urbanización.

1.2.3.-Villanueva de la Cañada.- Madrid.

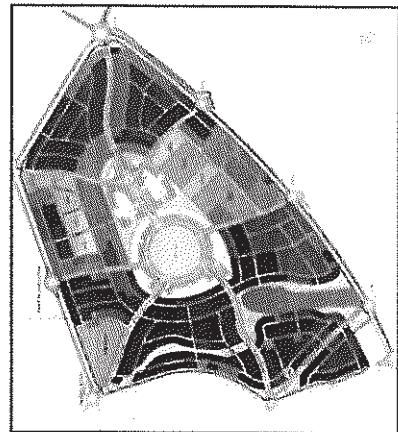
Suelo adquirido en el año 2005, en el término de Villanueva de la Cañada, Madrid, incluido en el desarrollo del Sector I Los Pocillos. Proyecto de construcción de 114 viviendas unifamiliares y 67 multifamiliares, con zona terciaria y comercial.

Las Obras de Urbanización del Vial de Ronda, iniciadas en el 2006, han finalizado.

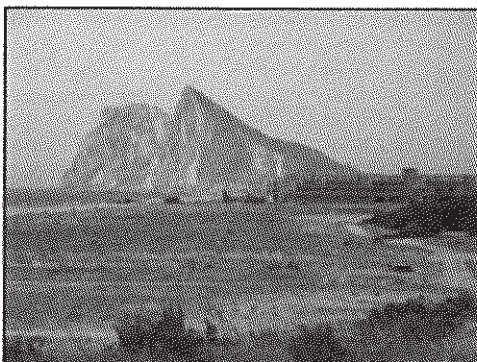
El Proyecto de reparcelación ha sido aprobado definitivamente.

Otorgada la escritura de reparcelación e inscrita en el Registro de la Propiedad.

Las obras de urbanización están adjudicadas a Dragados, S.A., pendientes de inicio hasta recuperación del mercado.



1.2.4.- La Línea de la Concepción.- Cádiz.



Urbanización Torrenueva Playa.

Solar adquirido en el año 2001.

Situado en el término de la Línea de la Concepción-Cádiz, a pocos metros de la Urbanización de la Alcaidesa.

Superficie: 12.000 m², en primera línea de playa, de uso hotelero.

Obras de urbanización prácticamente terminadas, a falta de jardinería y alumbrado.

1.2.5.- La Dalena.- Estepona.

Solar adquirido en el ejercicio 2006. Situado junto a DALENA GOLF, con inmejorables vistas hacia el mar, sobre el campo de Golf de Estepona.

En la zona se están construyendo hoteles, otros campos de golf y urbanizaciones de calidad.

La zona oeste de Estepona es, sin duda, la de futuro crecimiento de la Costa del Sol occidental.

La promoción consiste en 310 viviendas. Se está desarrollando en 4 fases independientes.



La fase I, de 90 viviendas, se inició en el año 2008, estando actualmente ejecutada en un 92%. Durante este ejercicio, la actividad desarrollada en la promoción se ha limitado al mantenimiento de la obra ya ejecutada, a la espera de que mejore la situación comercial.

Las fases II y III, para 72 y 48 viviendas respectivamente, tienen licencia de obras.

La fase IV, 100 viviendas adosadas, está a falta de tramitación del proyecto.

1.2.6.- Las Moreras.- Valencia.



Solar urbanizado, adquirido en el año 2007. Urbanizado. Situado en el nuevo Valencia, a escasos metros de la Ciudad de las Artes y del Oceanográfico, en la zona donde se ubica el circuito urbano de Fórmula 1.

Proyecto de 72 viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios, con zona comercial. Cuenta con licencia de obras desde diciembre 2011.

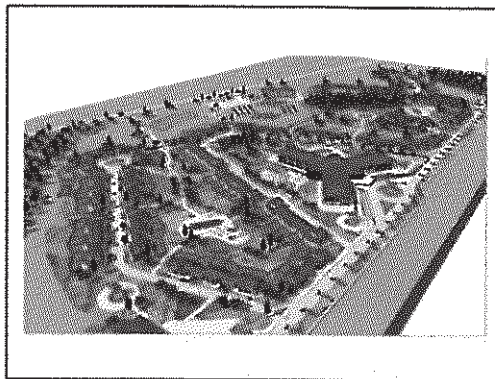
1.3.- Reservas de suelo.

1.3.1.- Ca'n Picafort.- Mallorca.

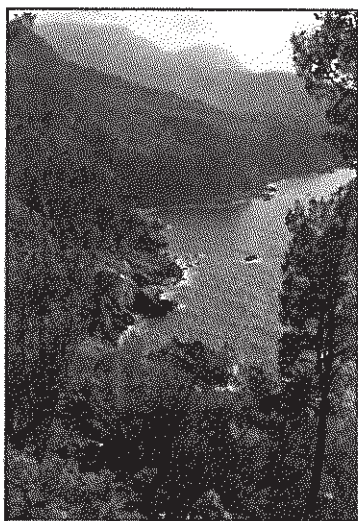
Terreno situado en la Bahía de Alcudia, término municipal de Santa Margalida, al norte de la isla de Mallorca.

El solar, adquirido en el año 1998, con licencia para la ejecución de un complejo asistencial para la tercera edad y capacidad para 486 plazas, 112 de las cuales previstas para asistidos.

En 2010 el Ayuntamiento de Santa Margalida inició expedientes de desclasificación y de anulación de la licencia de obras, por lo que AYCO ha formulado la pertinente reclamación patrimonial.



1.3.2.-Bens d'Avall.- Mallorca.



Suelo situado en la Sierra Tramuntana, término municipal de Sóller, Mallorca.

Urbanización con 25 años de antigüedad.

AYCO es propietaria de 54 parcelas, uso residencial (viviendas unifamiliares).

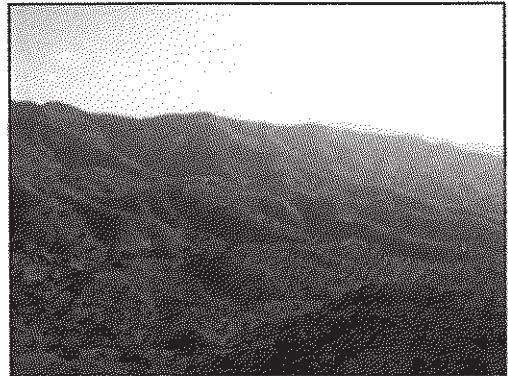
El nuevo Plan Territorial de la Isla de Mallorca ha desclasificado el suelo, otorgándole calificación de suelo rústico con la máxima protección (ANEI).

En tramitación reclamación patrimonial contra la Administración actuante.

1.3.3.- La Manga y Los Rando.-Málaga.

Son dos fincas rústicas, con una superficie de 206.362 m² y 422.704 m², respectivamente. Propiedad del 50%, en proindiviso.

En tramitación su posible inclusión en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.



1.4.- Promociones desarrolladas por filiales.

1.4.1.- Altos de Briján, SA.

Edificio C/Velázquez, nº 123.- Madrid.

La Sociedad Altos de Briján, S. A., 100 % de AYCO, es propietaria de este singular edificio, sito en el Barrio de Salamanca (Madrid), actualmente en rehabilitación.



Fue construido en 1924, destinando viviendas en alquiler.

En 1990 se realizó una primera rehabilitación, manteniendo sólo las fachadas y construyendo tres plantas de aparcamiento subterráneo, cambiando su uso al de oficinas.

El proyecto de AYCO, con licencia, devuelve el edificio al uso residencial original, previendo la construcción de 16 viviendas alto standing, un bajo comercial y 30 plazas de garaje.

1.4.2.- Can Batliu, S.L.

Inca (Mallorca).

Can Batliu S.L., propiedad 100 % de AYCO, se constituye en diciembre de 2005, para la adquisición de suelo en Mallorca.

Propietaria de un solar de 9.005 m², en el término municipal de Inca, Mallorca.

El suelo, a escasos metros del nuevo Hospital General, se encuentra en su fase inicial de tramitación.

Durante este ejercicio se ha aprobado definitivamente el Plan General.

Uso, primera residencia.



Resumen del PATRIMONIO DE AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y GRUPO

Situación	Promoción	Tipología	Superficie de terreno	Uso y destino
Madrid	Velázquez, nº 123	Residencial	2.000 m2	Obra en curso
	Villanueva de la Cañada	Residencial	135.000 m2	Obra en curso
Málaga	Vicario IV	Residencial	19 viviendas	Obra terminada
	La Manga y los Rando	Solar	400.000 m2	Reserva de Suelo
	Oficina San Pedro de Alcántara	Oficina	Oficina Málaga	En patrimonio
	La Dalena	Residencial	43.000 m2	Obra en promoción
Cádiz	La Línea de la Concepción	Hotelero	12.000 m2	Suelo urbanizado
Valencia	Golf Mar.- El Puig	Residencial	30.895 m2	Suelo para promover
	Las Moreras	Residencial	8300 m2	En promoción.
Mallorca	Ben's D'Avall	Residencial	34.075 m2	En promoción. Descl.
	Can Picafort	Residencia Senior	232.204 m2	En promoción. Descl.
	Inca	Residencial	9.005 m2	Suelo en tramitación

3 INFORMACIÓN FINANCIERA

INFORMACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA

Para una mejor lectura y claridad de la información publicamos separadamente las CCAA individuales y las consolidadas.

Las filiales objeto de consolidación con Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. son Altos de Briján, S.A., Can Batliu, S.L. y Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L. (PAR), participadas al 100 %.

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

1- INGRESOS.

La cifra de negocio, en el Balance Individual de la matriz, ha ascendido, en 2.012, a la cifra de 4.241.344,- euros.

En el Balance Consolidado, la cifra de negocios alcanza el mismo importe.

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

Actividad	Balance Individual	Balance Consolidado
Ventas viviendas	4.239.345,-	4.239.345,-
Otros	1.999,-	1.999,-
TOTAL	4.241.344,-	4.241.344,-

2.- INVERSIONES.

Durante este ejercicio, las inversiones corresponden exclusivamente a mantenimiento y consolidación de las obras en curso.

Se ha dotado el deterioro de los activos inmobiliarios de acuerdo con valoración razonable de mercado, actualizada, efectuada por experto independiente.

3.- RESULTADOS.

AYCO presenta en este ejercicio un resultado consolidado de (43.838.210,-) euros de pérdidas, sin activación de crédito fiscal alguno. El resultado negativo se debe, fundamentalmente, a la dotación del deterioro de activos inmobiliarios, anteriormente mencionado.

El resultado individual de la Sociedad matriz ha sido (44.709.881,-) euros, también sin activación de crédito fiscal alguno y motivado por la dotación del deterioro de activos.

4.- PATRIMONIO NETO (en Balance Consolidado NIIF).

El Patrimonio neto de la Sociedad, a 31/12/12, asciende a (33.605.689,-) euros en el Balance Individual. En el Balance Consolidado, el Patrimonio atribuido a la Sociedad Dominante asciende a (33.408.105,-) euros.

Dicha situación patrimonial es debida a las dotaciones por deterioro de activos que se han realizado en los últimos años y que ascienden en total a 54.702.063,- euros (balance individual) y a 56.518.502,- euros (balance consolidado).

A 31 de Diciembre de 2012, la distribución del patrimonio neto es

Concepto	Balance individual	Balance Consolidado (NIIF)
Capital suscrito	13.384.853,-	13.384.853,-
Prima de emisión	12.596.570,-	12.596.570,-
Reservas revalorización (NIC 40)	5.238.103,- 3.825.440,-	5.238.103,- 3.354.419,-
Reservas Acciones Propias	(23.769.494,-)	(23.972.560,-)
Resultados de ejercicios anteriores	(44.709.881,-) (171.280,-)	(43.838.210,-) (171.280,-)
Resultado del ejercicio Ajustes por cambios de valor		
TOTAL	(33.605.689,-)	(33.408.105,-)

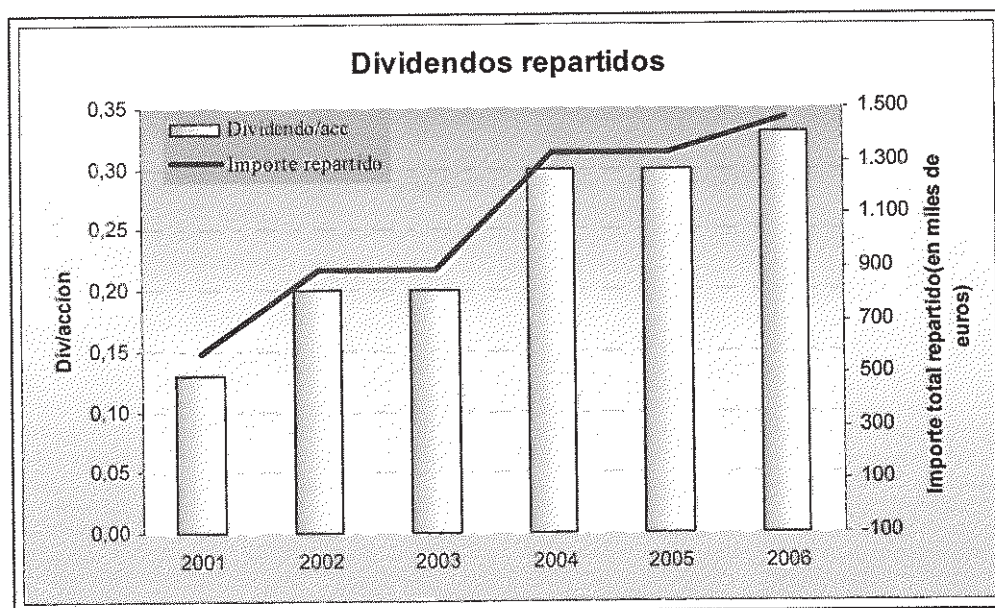
5.- PARTICIPACIÓN EN FILIALES.

El siguiente cuadro detalla el coste de las participaciones financieras, a 31 de Diciembre de 2012, en las sociedades filiales incluidas en la consolidación.

Inversión	%	Euros
Altos de Briján, S.A.	100,0%	4.063.525,-
Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L.	100,0%	1.589.700,-
Can Batliu, S.L.	100,0%	2.200.000,-

4 POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La Sociedad no ha tenido en este ejercicio beneficio alguno. Se adjunta cuadro con los beneficios repartidos en los últimos años.



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

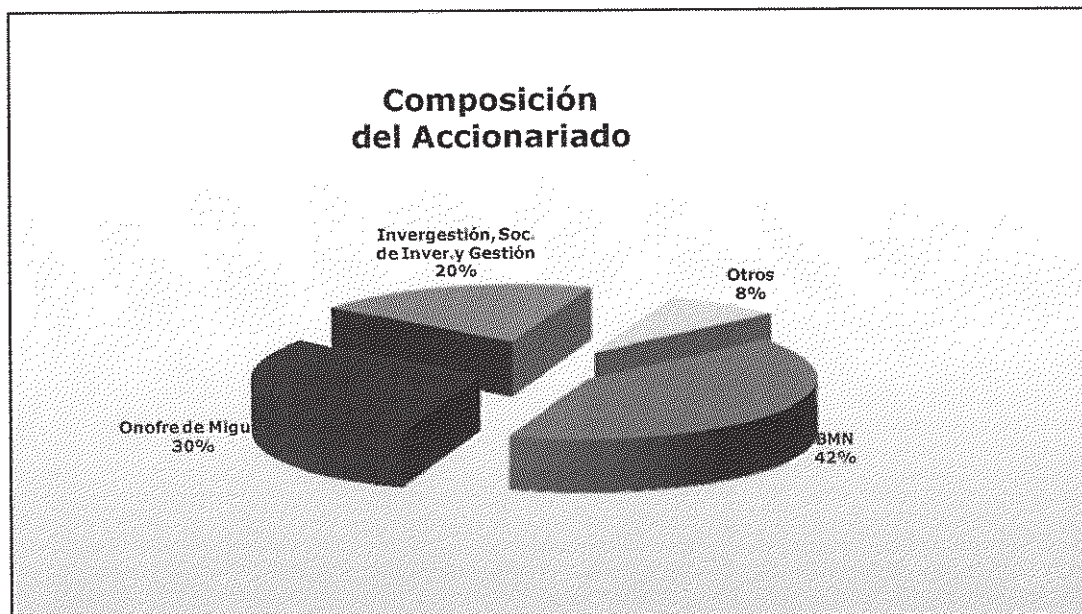
5 SITUACIÓN BURSÁTIL

MERCADO DE CAPITALES E INFORMACIÓN BURSÁTIL

El capital social de la compañía, a 31 de diciembre de 2012, es de 13.384.853,- euros, representado por 4.446.795,- acciones, de valor nominal de 3,01 euros cada una.

Cotiza en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao. Al cierre del ejercicio 2012, la cotización de la acción de Ayco Grupo Inmobiliario, S. A. quedó fijada en 9,4 €.

6 ACCIONARIADO



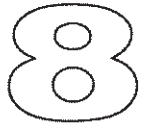
Durante el ejercicio 2012 no se han producido cambios en el accionariado de referencia de la Compañía.

7 ORGANIZACIÓN Y PERSONAL

ORGANIZACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

Evolución de la plantilla, en el ejercicio 2012.

Personal	Madrid	Baleares	Andalucía	Total
Directivo	1			1
Administrativos	4			4
Comercial	1		1	2
Técnicos	2			2
TOTAL	8		1	9



HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO Y OTROS ACAECIDOS CON POSTERIORIDAD

1.- Durante el ejercicio 2012 se han producido los siguientes hechos relevantes:

Febrero 2012.- El Consejo de Administración acuerda:

- Aceptar la dimisión de D. Rafael Montejo Pérez en sus cargos de Consejero y Secretario del Consejo de Administración, así como en el cargo de Vocal y Secretario del Comité de Auditoría.
- Nombrar a Complejos Empresariales del Levante, S.L. miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, por el procedimiento de cooptación, para cubrir la vacante del Sr. Montejo Pérez. El referido Consejero aceptó el cargo y designó como representante persona física a D. José Luis de Miguel Belenguer, quien también aceptó la designación.
- Tomar razón de la sustitución del representante persona física del Consejero Grupo Onofre Miguel, S.L., por D. Elías Ros López.
- Nombrar a D. Manuel Álvarez-Cienfuegos García para el cargo de Secretario no Consejero de la Sociedad.
- Tomar razón de la sustitución del representante persona física del Consejero Sa Nostra de Inversiones, E.F.C., S.A., por D. Antonio Cabello Sánchez.
- Aceptar la dimisión de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de las Baleares (Sa Nostra) en sus cargos de Consejero y Presidente del Consejo de Administración y nombrar, en su sustitución, mediante el sistema de cooptación, a Banco Mare Nostrum, S.A. El referido Consejero aceptó el cargo y designó como representante persona física a D. Francisco García Beato, quien aceptó igualmente la designación.
- Aprobar el crédito participativo de 2 millones de euros, concedido a la sociedad por sus socios Banco Mare Nostrum, S. A. e Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S. A., proporcionalmente a su participación en la sociedad.

Abril 2012.- El Consejo de Administración

- Acepta la dimisión de RGA Gesín, S.L. en sus cargos de Presidente y Vocal del Comité de Auditoría y nombra, en su sustitución, a Sa Nostra de Inversiones, E.F.C., S.A. y a Complejos Empresariales del Levante, S.L. en el cargo de Vocal de dicho Comité, que queda de la siguiente forma:

Presidente y Vocal

SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A. (representada por D. Antonio Cabello Sánchez).

Vocales

GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L. (representada por D. Elías Ros López).

COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE, S.L. (representada por D. José Luis de Miguel Belenguer).

Secretario no Vocal: D. MANUEL ÁLVAREZ-CIENFUEGOS GARCÍA.

- Nombra Consejero Delegado a RGA Gesín, S. L., representada por D. Romualdo García Ambrosio.

Julio 2012.- La Sociedad

- Comunica al Juzgado de lo Mercantil competente que está llevando a cabo negociaciones con sus acreedores para alcanzar un acuerdo de refinanciación, que garantice su estabilidad financiera, en interés de sus accionistas, sus acreedores y sus trabajadores, con los efectos regulados en el artículo 5 bis de la Ley Concursal.
- Traslada el domicilio social, sito hasta la fecha en Madrid, calle Santander, número 3, 2ª planta, a Madrid, calle Velázquez, número 123.

Noviembre 2012.- La Sociedad comunica que ha alcanzado acuerdos con acreedores titulares del 96,43% de su pasivo exigible, en virtud de los cuales considera superada la situación financiera que motivó la presentación, ante el Juzgado de lo Mercantil, de la comunicación del art. 5 bis de la Ley Concursal.

Diciembre 2012.- La Sociedad comunica el cese de Grupo Onofre Miguel, S.L. en su cargo de vocal del Comité de Auditoría y el nombramiento, en su sustitución, de Invergestión Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A., representada por D. Óscar Fernández Huerga.

El Comité de Auditoría queda compuesto por los siguientes miembros:

Presidente y Vocal

SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A. (representada por D. Antonio Cabello Sánchez).

Vocales

INVERGESTIÓN SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTIÓN, S.A. (representada por D. Óscar Fernández Huerga).

COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE, S.L. (representada por D. José Luis de Miguel Belenguer).

Secretario no Vocal

D. MANUEL ÁLVAREZ-CIENFUEGOS GARCÍA.

2.- Con posterioridad al cierre del ejercicio de 2012, se han producido los siguientes hechos relevantes:

Febrero de 2013.-

- Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. completa el ajuste de sus costes generales y de estructura.
- La Agencia Tributaria abre a inspección el ejercicio social de 2009, a efectos del Impuesto de Sociedades y del IVA.
- El Consejo de Administración, en reunión celebrada el día 5 de febrero de 2013, nombra una Comisión Ejecutiva, integrada por los siguientes Consejeros:

Presidente

BANCO MARE NOSTRUM, S.A. (representada por D. Francisco García Beato).

Vocales

INVERGESTIÓN, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y DE GESTIÓN, S.A.
(representada por D. Óscar Fernández Huerga).

RGA GESIN, S.L. (representada por D. Romualdo García Ambrosio).

Secretario no miembro de la Comisión

D. MANUEL ÁLVAREZ-CIENFUEGOS GARCÍA.

- El 28 de febrero se produce 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 matriz y sus filiales. Como consecuencia de dicha cesión de créditos, desde la mencionada fecha, la Sociedad Dominante traspasa el total de la deuda cedida a SAREB del epígrafe “Deudas con entidades de crédito” a “Otros pasivos financieros corrientes”.

Marzo 2013.- La Sociedad

- Procede al traslado del domicilio social, sito hasta la fecha en Madrid, calle Velázquez, número 123, quedando fijado el mismo en Madrid, Avenida Pío XII, número 57-A, Bajo Derecha.
- Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. mantiene negociaciones para reestructurar y refinanciar préstamos y créditos que representan más del 99% de sus préstamos y créditos contratados, de los que el 75 % aún no se encuentra vencido a la fecha de formulación de las cuentas anuales. El Consejo de Administración espera formalizar la reestructuración y refinanciación de los mencionados pasivos en el corto plazo.

No se han producido otros acontecimientos significativos desde el 31 de diciembre de 2012 hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales que, afectando a las mismas, no se hubiera incluido en ellas, o cuyo conocimiento pudiera resultarle útil a un usuario de las mismas.

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2012

C.I.F.: A-28004240

Denominación social: AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

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

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

A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

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

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

NO

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

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

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

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

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	1.854.497	0	41,704
COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE, S.L.	100	0	0,002
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	1.333.773	0	29,994
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	889.359	0	20,000

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	91,700
--	--------

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:

Tipo de relación :

Contractual

Breve descripción :

El accionista INVERFGESTIÓN SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTIÓN, S.A. concedió a la Sociedad un préstamo participativo por importe 648.298.- Euros. El préstamo participativo se ha formalizado con un vencimiento de un año y bajo estipulaciones ajustadas a las actuales condiciones de mercado.

Nombre o denominación social relacionados
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.

Tipo de relación :

Contractual

Breve descripción :

El accionista BANCO MARE NOSTRUM, S.A. concedió a la Sociedad un préstamo participativo por importe 1.351.702.- Euros. El préstamo participativo se ha formalizado con un vencimiento de un año y bajo estipulaciones ajustadas a las actuales condiciones de mercado.

Nombre o denominación social relacionados
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.

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

NO

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

NO

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

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

NO

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

A fecha de cierre del ejercicio:

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

(*) A través de:

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

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

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

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

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 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, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social. Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal	0
---	---

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

NO

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

Descripción de las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto

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

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

NO

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

NO

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

B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

B.1 Consejo de Administración

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

Número máximo de consejeros	20
Número mínimo de consejeros	3

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

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	FRANCISCO GARCÍA BEATO	PRESIDENTE	21/02/2012	20/06/2012	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
RGA GESIN SL	ROMUALDO GARCÍA AMBROSIO	CONSEJERO DELEGADO	19/12/2011	19/12/2011	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE, S.L.	ELIAS ROS LÓPEZ	CONSEJERO	06/03/2012	20/06/2012	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	JOSE LUIS MIGUEL BELENGUER	CONSEJERO	06/07/2005	25/05/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	OSCAR FERNÁNDEZ HUERGA	CONSEJERO	14/06/2006	19/12/2011	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.	ANTONIO CABELLO SÁNCHEZ	CONSEJERO	12/05/2004	17/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

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

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

Nombre o denominación social del consejero	Condición consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DON RAFAEL MONTEJO PEREZ	OTRO CONSEJERO EXTERNO	21/02/2012
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES	DOMINICAL	21/02/2012

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

CONSEJEROS EJECUTIVOS

--	--	--

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
RGA GESIN, S.L.	--	CONSEJERO DELEGADO

Número total de consejeros ejecutivos	1
% total del consejo	16,667

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

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

Número total de consejeros dominicales	4
% total del Consejo	66,667

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	16,667

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Número total de otros consejeros externos	0
% total del consejo	0,000

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

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

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

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

NO

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

SI

Nombre del consejero

CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES

Motivo del cese

En la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad que tuvo lugar el pasado 21 de febrero de 2012, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE LAS BALEARES (SA NOSTRA), trasladó al Consejo que, como consecuencia de la operación de segregación patrimonial operada por su representada en unión de otras Cajas de Ahorros, en favor de BANO MARE NOSTRUM, S.A., por lo que CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE LAS BALEARES (SA NOSTRA) puso su cargo a disposición del Consejo de Administración con motivo de su sustitución.

Nombre del consejero

DON RAFAEL MONTEJO PEREZ

Motivo del cese

En la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad que tuvo lugar el pasado 21 de febrero, D. RAFAEL MONTEJO PÉREZ comunicó al Consejo de Administración, que por razones personales, presentaba su dimisión como Consejero de la Sociedad con efectos desde la finalización de la referida reunión así como su dimisión

como Secretario del Consejo de Administración con efectos al momento en que este cargo fuera provisto de sustituto.

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

Nombre o denominación social consejero

RGA GESIN, S.L.

Breve descripción

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

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

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

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

NO

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

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

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

a) En la sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	0
Retribucion Variable	0
Dietas	11
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	62

Total	73
--------------	-----------

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

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

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	0

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

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

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

c) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	64	0
Externos Dominicales	9	0
Externos Independientes	0	0
Otros Externos	0	0
Total	73	0

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	73
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	0,1

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

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

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	66
---	----

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

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

	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	NO	NO

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

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

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias
La Junta General Ordinaria podrá establecer la forma y cuantía de remuneración de los administradores, dentro de los límites establecidos en la Ley.
La remuneración de los administradores consistirá en una participación en los beneficios líquidos con una cuantía máxima del 10% de los mismos, debiéndose cumplir las prioridades señaladas por el artículo 130 y concordantes de la Ley de Sociedades Anónimas.
Con independencia de ello los administradores percibirán una dieta de asistencia a sesión de Junta o Consejo, cuya

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias
<p>cuantía será fijada anualmente por la Junta General.</p> <p>Si alguno de los Administradores prestase a la Sociedad servicios ejecutivos por cargos para los que hubiere sido nombrado, como Gerente, Director o Consejero Delegado, o por trabajos profesionales o de cualquier otra índole que en la misma realice, la remuneración que por este concepto reciba lo será en función del trabajo que desarrolle con independencia de lo que deba percibir como administrador.</p> <p>(Artículo 23 de los Estatutos Sociales)</p>

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

A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.	SI
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.	SI

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

SI

Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen	SI
Conceptos retributivos de carácter variable	SI
Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente.	SI
Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos	SI

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

SI

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones
<p>En cumplimiento del artículo 61ter de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, la Sociedad elabora un informe anual de remuneraciones de los consejeros que versa sobre la política de remuneraciones de la sociedad aprobada por el Consejo de Administración para el año en curso, así como la prevista para ejercicios futuros, así mismo el referido informe contiene un resumen global de la aplicación de la política de retribuciones del ejercicio así como el detalle de las retribuciones individuales devengadas por cada uno de los consejeros.</p> <p>El informe correspondiente al ejercicio 2012 fue aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el pasado 20 de junio de 2012.</p>

Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones
La Sociedad no cuenta con Comisión de Retribuciones.

¿Ha utilizado asesoramiento externo?	NO
---	-----------

Identidad de los consultores externos

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

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

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

NO

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

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

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

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

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

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

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

Los Consejeros cesarán en el cargo, cuando haya transcurrido el 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)

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

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

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

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

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

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

NO

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

NO

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

SI

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

Descripción del acuerdo :

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

Quórum	%
El Consejo se considerará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de los miembros.	51,00
Tipo de mayoría	%
Dos terceras partes de los componentes del Consejo.	0

Descripción del acuerdo :

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

Quórum	%
El Consejo se considerará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de los miembros.	51,00
Tipo de mayoría	%
Mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes a la sesión, decidiendo en caso de empate el voto de calidad de quien fuera Presidente.	0

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

NO

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

SI

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

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

NO

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

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

NO

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

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

Explicación de los motivos y de las iniciativas
Con excepción del Secretario no Consejero del Consejo de Administración, el resto de miembros del Consejo son personas jurídicas.

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

NO

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

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

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

Número de reuniones del consejo	14
---------------------------------	----

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

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

Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada	0
Número de reuniones del comité de auditoría	1
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	0
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	0
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	0

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

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	11
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	78,570

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

NO

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

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

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

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

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

NO

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

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

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

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

SI

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

El Comité de Auditoría tiene entre sus funciones la de proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General, la designación del Auditor de Cuentas al que se refiere el artículo 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)

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

NO

Auditor saliente	Auditor entrante

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

NO

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

NO

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

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

NO

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

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	2	2

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

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

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	PROVISOC MALAGA, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	PAINE DESARROLLOS URBANISTICOS, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	PAINE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	SAGIB VALENCIA, S.L.	21,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	DESARROLLOS DE MARLLORCA, S. DE R.L. DE C.V.	21,500	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	DESARROLLOS DE PALMA, S. DE R.L. DE C.V.	29,700	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	HANSA MEXICO, S.A. DE C.V.	9,800	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	MAIORIS CANCUN, S DE R.L. DE C.V.	10,800	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	HANSA CABO, S.A. DE C.V.	9,400	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	SAVEMUR REAL ESTATE- INVESTIMENTOS INMOBILIARIOS, S.A.	14,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	INVERSIONES SAGITAL, S.A.	33,300	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	MORA INVESTMENT, S.A.	33,300	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	PROMOEST EOOD	32,800	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	URBANTIS, S.A.	33,300	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	RESTAURA SZWEDZKA SPÓLKA Z OGRANICZONA	100,000	NO EJERCE CARGO

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
	ODPOWIEDZIALNOSCIA		
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	RESTAURA KOLSKA SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	100,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	CARIBBEAN FUNDS L.L.C.	100,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	CARIBBEAN TOWER, L.L.C.	100,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	VARALLO RESORTS L.L.C.	100,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	INMOBILIARIA CLUB DE BEGAS, S.A.	0,100	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	INICIATIVAS Y DESARROLLOS INDUSTRIALES DE JAEN, S.A.	20,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	SOCIEDAD ANÓNIMA DE PROMOCIÓN Y EQUIPAMIENTOS DE SUELO LORCA, S.A.	5,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	INDUSTRIALHAMA, S.A.	0,900	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	SUMMA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	JUVIGOLF, S.A.	41,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	LOS PECHES INVERSIONES, S.A.	100,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	PAINE INVERSIONES, S.A. UNIPERSONAL	100,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	FONDIM 104, S.A.	20,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	PUNT URBA, S.A.	50,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	ARQUITECTURA I IMMOBLES, S.A.	50,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	INVERPORFOLIO INTERNACIONAL, S.A.	5,600	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	ARCO DE LEVANTE, S.A.	40,000	NO EJERCE

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
			CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	GRAMA DESARROLLOS COMERCIALES, S.L.	50,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	INMARE DIVISION INMOBILIARIO, S.A. UNIPERSONAL	100,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	INNOSTRUM DIVISION INMOBILIARIA, S.A. UNIPERSONAL	100,000	CONSEJERO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	AMBITO SUR, S.A.	16,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	ACCIMER, S.A. DE C.V.	19,800	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	MURAL-ESTADIO, S.L.	48,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	SESTEL NOU PALMA, S.L.	45,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	COSTA BONITA, S.L.	18,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	TOWSUR ANDALUCIA, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	SOCIEDAD PARA LA EXPLOTACIÓN Y RECUPERACIÓN DE ACTIVOS, S.L.	100,000	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	CARPETO SIGLO XX, S.L.	30,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	CONSTRUCCIONES Y SUELOS BERGEN, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	IMPLUVIUM 1, S.L.	100,000	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	INVERSIÓN GENERAL DE GRANADA 2, S.L.	75,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	BIG BANG SERVICIOS AVANZADOS, S.L.	50,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	ARAMFOR XXI, S.L.	50,000	NO EJERCE CARGO

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	PUERTAS DE LORCA DESARROLLOS EMPRESARIALES, S.L.	45,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	GUADALMAR CLUB RESSORT, S.L.	50,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	CARTAGENA JOVEN, S.L.	30,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	CASAS DEL MAR LEVANTE, S.L.	33,300	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	BURIRAM BALEAR PROMOCION DE VIVIENDAS, S.L.	30,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	MONTEIXO BALEAR, S.L.	50,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	NETMOBILIA, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	M.B. DESARROLLO Y GESTIÓN DE SUELO, S.L.	15,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	EDIFICADORA EL PUIG, S.L.	50,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	POTROX RESIDENCIAL, S.L.	30,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	SOM PROMOCIONES 2004, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	SOCIEDAD GESTORA CETIS, S.L.	16,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	SEPIK BIENES DE INVERSIÓN, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	ABADI PROMOCIONES Y DESARROLLOS URBANOS S.L.	98,800	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	CIUTAT SAVALL, S.L.	45,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	INVERNIA URBANA, S.L.	45,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	RETIRO EN CAMPOS DE MALLORCA, S.L.	21,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	PLAYA CARACOL, S.L.	30,000	NO EJERCE CARGO

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	INVERSIONES INMOBILIARIAS SAGIB, S.L.	48,700	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	ISLA MUJERES, S.L.	21,700	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	CORPORACIÓN INMOBILIARIA IBEROBALEAR, S.L.	33,300	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	CARIBBEAN FUNDS, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	VARALLO INVESTMENTS, S.L. UNIPERSONAL	100,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	EL SALADO RESORT, S.L.	30,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	PLAYA TORTUGAS, S.L.	20,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	SOPROAR UNO, S.A. DE C.V.	37,500	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	SONMOBILIA 2008, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	TINEO GROUP, L.L.C.	7,500	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	RENTMOBILIA, S.L. UNIPERSONAL	100,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	REVALUA INVERSIONES, S.L. UNIPERSONAL	100,000	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	ESQUEMES I DETALLS, S.L.	50,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	PREMIA MARE COMERC I OCI, S.L.	2,600	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	DOMUS CASTELAE, S.L.	50,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	OUA GESTIÓ DEL TERRITORI I URBANISME, S.L.	50,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	MARESUM PROMOCIONES, S.L.	45,000	NO EJERCE CARGO

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	RESNOSTRUM, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	ESQUEMES ELS JARDINS DEL CENTRE, S.L.	50,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	NOSTRAURA, S.L. UNIPERSONAL	100,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	NOSTREST, S.L. UNIPERSONAL	100,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	MAHECHO Y ASOCIADOS GRUPO INMOBILIARIO, S.L.	50,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	BERGA CENTRE, S.L.	50,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	INMOPERAFORT, S.L.	50,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	SEGONA CORONA INMOBILIÀRIA, S.L.	50,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	ARTE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.	50,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	QUIMANNA HORTAL, S.L.	50,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	PROYECTO GELIDA, S.L.	50,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	COMPLEMENTOS INMOBILIARIOS DE PARETS, S.L.	50,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	METRO HOUSE INVEST, S.L.	50,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	PROMOCIÓ GRACIA-CARDENER, S.L.	50,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	PROYECTO GRAN VIA 454, S.L.	50,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	SOL EDIFICAT PONENT, S.L.	50,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	QUIMANNA BORGES, S.L.	50,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	ARTE BENICARLO, S.L.	50,000	NO EJERCE CARGO

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	TERRES I PROJECTES, S.L. UNIPERSONAL	100,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	MAHECO RONDA, S.L.	50,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	RENTHABITAT PENEDÉS, S.L. UNIPERSONAL	100,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	RENTESPAIS PENEDÉS, S.L. UNIPERSONAL	100,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	ORBI MEDITERRANEA, S.L.	45,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	C-EME INMUEBLES GESTION DE PROYECTOS Y MANTENIMIENTO, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	PROMOCIONES Y PROYECTOS MURCILOR, S.L.	50,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	NUEVA VIVIENDA JOVEN DE MURCIA, S.L.	43,500	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	URBANO DIVERTIA, S.L.	25,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	PROSSAN DESARROLLOS EMPRESARIALES, S.L.	42,400	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	C-EME GERENS, S.L.	52,200	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	EXPLOTACIÓN DE APARCAMIENTOS, S.L.	18,400	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	VIÑA HERRERA, S.L.	20,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	INVERSIONES PROIGEN, S.L.	40,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	URBANIZADORA MARÍA DE COPE, S.L.	20,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	NUEVA MARINA REAL ESTATE, S.L.	20,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	MAMMOTH CAVE SPAIN, S.L.	5,600	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	COMPAÑIA PARA LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE LA CIUDAD DE	7,500	NO EJERCE CARGO

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
	HISPALIS, S.L.		
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	AHORRO GESTIÓN INMUEBLES, S.L.	28,800	CONSEJERO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	AMBITO SUR HOTELES, S.L.	8,500	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	BARINSA, S.L.	40,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	SOTO HERMOSO SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	MONTEBLANCO DESARROLLO INMOBILIARIO, S.L.	35,000	NO EJERCE CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	KEVIR INVERSIONES, S.L.	100,000	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	DESARROLLO URBANISTICO SEVILLA ESTE, S.L.	2,700	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ONOFRE DESARROLLO, S.L.	100,000	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y CONSEJERO DELEGADO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ALTIPLA, S.L.	90,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ONOFRE VALORES, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ONOFRE GESTIÓN, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	PARQUES EMPRESARIALES, S.L.	75,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	OROPEAK, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ESPACIOS PARA VIVIR, S.L.	88,460	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	CIUDAD JARDIN BETERA, S.L.	90,000	NO EJERCE CARGO

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	MIBOR URBANA, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	H2ONOFRE COMPLEJO ALCOY, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ONOFRE HOSPITALITY, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	NUEVO SANTA BARBARA, S.A.	100,000	NO EJERCE CARGO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	GESTIÓN E INVESTIGACIÓN DE ACTIVOS, S.A.	31,710	NO EJERCE CARGO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	PATRIMONIO INMOBILIARIO EMPRESARIAL, S.A. EN LIQUIDACIÓN	29,090	NO EJERCE CARGO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	CERRO DEL BAILE, S.A.	0,000	PRESIDENTE
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	LAZORA II, S.A.	0,690	NO EJERCE CARGO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	LAYETANA DEVELOPMENT PARTNERS	5,990	NO EJERCE CARGO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	ZAPHIR LOGISTIC PROPERTIES, S.A.	12,120	VICEPRESIDENTE
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	GESTION DE INVERSIONES EN ALQUILERES, S.A.	44,000	CONSEJERO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	CUATRO ESTACIONES INM SIGLO XXI,	10,000	NO EJERCE CARGO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	CERQUIA URBANIA, S.L.	20,000	CONSEJERO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	SAN MARCOS CIPSA, S.L.	0,000	CONSEJERO DELEGADO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	VIPROELCO, S.A.	0,000	PRESIDENTE

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

SI

Detalle del procedimiento

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

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

SI

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

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

SI

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

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

NO

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

NO

Decisión	Explicación razonada

Decisión tomada	Explicación razonada

B.2 Comisiones del Consejo de Administración

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

COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.	PRESIDENTE	DOMINICAL
COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE, S.L.	VOCAL	INDEPENDIENTE
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	VOCAL	DOMINICAL

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

Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	SI
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	SI
Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes	SI
Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa	SI
Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	SI
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	SI
Asegurar la independencia del auditor externo	SI

En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren	Si
---	----

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

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

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

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

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

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

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

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

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

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

III. Supervisar los servicios de auditoría interna.

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

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

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

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

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

Regulado en el artículo 24.bis de los Estatutos Sociales de la Sociedad, los cuales están disponibles en la página web de la Sociedad: www.ayco.es.

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

NO

En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva
No hay designada comisión ejecutiva alguna.

C - OPERACIONES VINCULADAS

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

SI

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

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

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	contrato	Gastos financieros	1.439

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	contrato	Ingresos financieros	3
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	contrato	Garantías y avales prestados	24.068
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	contrato	Gastos financieros	3.003
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	contrato	Garantías y avales prestados	101

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

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

NO

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

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

Articulo 25.- Conflictos de interes.

1.- El Consejero 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 Compañia ni con cualquiera de sus Sociedades

filiales, a no ser que informe anticipadamente de ellas al Consejo de Administracion.

Articulo 26.- Deber de confidencialidad del Consejero.

1.- Cada Consejero 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.- Obligación 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 participación significativa estable en el accionariado de la Compañía.

Artículo 28.- Uso de información y activos sociales.

El Consejero deberá abstenerse de realizar uso indebido de los activos de la Compañía, así como de valerse de su posición en esta última para obtener una ventaja patrimonial, a no ser que haya satisfecho una contraprestación adecuada.

Excepcionalmente podrá dispensarse al Consejero de la obligación de satisfacer la contraprestación, pero en ese caso la ventaja patrimonial será considerada como retribución indirecta y deberá ser autorizada por los órganos 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.

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

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

D - SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

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

Analizar cada operación en relación a los informes de mercado.

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

NO

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

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

NO

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

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

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

E - JUNTA GENERAL

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

NO

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

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

NO

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

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

No se dan.

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

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

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

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

SI

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

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

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

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

Datos de asistencia					
Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
20/06/2012	62,030	0,490	0,000	0,000	62,520

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

Los siguientes puntos tratados según lo previsto en el Orden del Día de la Junta General de Accionistas celebrada el 20 de junio de 2012, fueron aprobados con el voto favorable del 62,5154% de los accionistas de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., salvo que expresamente se indique lo contrario:

1. Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria) e Informe de Gestión individuales de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2011.
2. Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria) e Informe de Gestión consolidados, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2011.
3. Aprobación, en su caso, de la gestión del Consejo de Administración durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2011.
4. Ratificación, en su caso, de los consejeros designados por cooptación.
5. Sometimiento a votación constitutiva del informe anual sobre remuneración de los Consejeros.
6. Ruegos y preguntas.
7. Delegación de facultades en el Consejo de Administración para la subsanación, complemento, ejecución, desarrollo y formalización de los acuerdos que se adoptan por la Junta General.
8. Aprobación del acta de la reunión.

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

SI

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

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

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

(Art. 7 del Reglamento de la Junta General de Accionistas).

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

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

La información de interés para el accionista es accesible desde la página de inicio, y cumple con lo previsto en el artículo 117.3 de la Ley del Mercado de Valores y de la Orden ECO/3722/2003, de 26 de diciembre y para adaptarlos a los requisitos de la Circular 1/2004, de 17 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Además, dispone de una sección sobre Gobierno Corporativo que se encuentra accesible directamente desde la página principal.

F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno. En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: C.4 y C.7

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

- a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;
- b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;
- c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Cumple

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Explique

Desde el 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.

Ver epígrafe: E.8

Cumple

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Ver epígrafe: E.4

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y

territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

- i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
- ii) La política de inversiones y financiación;
- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
- iv) La política de gobierno corporativo;
- v) La política de responsabilidad social corporativa;
- vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
- vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
- viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3

b) Las siguientes decisiones :

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

Ver epígrafe: B.1.14

- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

Ver epígrafe: B.1.14

- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
- iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;
- v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

- 1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;
- 2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;
- 3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple Parcialmente

El Consejo de Administración no tiene reservadas, entre otras, las siguientes competencias: la política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos; la retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: B.1.1

Cumple

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14

Cumple

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Ver epígrafe: B.1.3

No Aplicable

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3

Cumple

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

Ver epígrafe: B.1.3

Explique

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

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4

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.

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
- b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Explique

Todos los miembros del Consejo de Administración son personas jurídicas

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

No Aplicable

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34

Cumple Parcialmente

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

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: B.1.29

Cumple

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafe: B.1.19

Cumple Parcialmente

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

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: B.1.41

Cumple

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17

Explique

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

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: B.1.2

Explique

No se cumple al no existir Comisión de Nombramientos.

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda integralmente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de

proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26

Cumple

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: B.1.5

Cumple

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
 - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.
 - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
- iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
- iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.

- c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
- i) Duración;
 - ii) Plazos de preaviso; y
 - iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3 y B.1.3

Cumple

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

No Aplicable

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

No Aplicable

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epígrafe: B.1.16

Explique

A pesar de no existir Comisión de Retribuciones, la remuneración de los miembros del Consejo de Administración se recoge en el artículo 23 de los Estatutos Sociales. La remuneración consiste en una participación en los beneficios líquidos con una cuantía máxima del 10% de los mismos, debiéndose cumplir las prioridades establecidas por el artículo 217 y concordantes del Real Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Por ello, no se requiere una política cada ejercicio.

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

- a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:
 - i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
 - ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
 - iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
 - iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
 - v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
 - vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
 - vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
 - viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.
- b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:
 - i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
 - ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
 - iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
 - iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
- c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Cumple

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

No Aplicable

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

No Aplicable

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;
- b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.
- c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.
- d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3

Explique

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

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Cumple

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;

- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

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

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.
- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
 - i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;
 - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.
- d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3

Cumple

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: B.1.3B

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: B.2.1

No Aplicable

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

No Aplicable

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

No Aplicable

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) Proponer al Consejo de Administración:

- i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
- ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
- iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

No Aplicable

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

No Aplicable

G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

A continuación se indica la identidad de los representantes de los miembros del Consejo que son, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostentan participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o entidades del grupo:

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

2. D. Antonio Cabello Sánchez, representante persona física del Consejero SA NOSTRA INVERSIONES, E.F.C., S.A., ostenta el siguiente cargo en la siguiente sociedad participada por SA NOSTRA INVERSIONES, E.F.C., S.A.:

2.a. Townsur Andalucía, S.L.- Consejero

3. D. Óscar Fernández Huerga, representante del miembro del Consejo y accionista significativo INVERGESTIÓN, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTIÓN, S.A. ostenta los siguientes cargos en las siguientes sociedades participadas por INVERGESTIÓN:

- 3.a. COMPAÑÍA PARA LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS CIUDAD HISPALIS.- Liquidador Mancomunado
- 3.b. INMOCAJA, S.A.- Consejero

4. 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.:

- 4.a. GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.- Administrador Mancomunado (hasta julio de 2012) (con un participación en el capital social del 16,66%)
- 4.b. GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.- Alta Dirección (hasta principios de 2013)
- 4.c. LUJOS VALENCIA, S.L.- Administrador (con un participación en el capital social de 100%)
- 4.d. MIGUEL GARÍN, S.L.- Administrador
- 4.e. MIGUEL BELENGUER, S.L.- Administrador Mancomunado (con una participación en el capital social de 33,33%)
- 4.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 CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD. En este sentido, y en relación a las operaciones relevantes entre administradores y la sociedad y/o entidades del grupo indicadas en el apartado C.3 de este informe, las operaciones referentes al miembro del Consejo de Administración INVERGESTIÓN SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTIÓN, S.A, se entenderán realizadas por la sociedad CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD.

Por último, informar que el Consejo de Administración, en reunión de fecha 17 de julio de 2012, acordó con el voto unánime de todos sus miembros presentes y representados comunicar al Juzgado de lo Mercantil competente que la Sociedad estaba llevando a cabo negociaciones con acreedores para alcanzar un acuerdo de refinanciación que garantizase la estabilidad financiera de la Sociedad en interés de los accionistas, sus acreedores y sus trabajadores (artículo 5bis de la Ley Concursal). Que, posteriormente, el 20 de noviembre de 2012, se comunicó a la CNMV que la Sociedad había alcanzado acuerdos con el 96,43% de los titulares de su pasivo exigible, en virtud de los cuales el Consejo de Administración consideraba superada la situación financiera que motivó la presentación de la comunicación del artículo 5bis de la Ley Concursal.

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

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

NO

Fecha y firma:

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha

26/03/2013

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

NO

