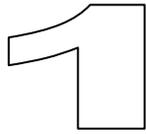




CCAA – MEMORIA – INFORME GESTION 2012





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 2.004.

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.

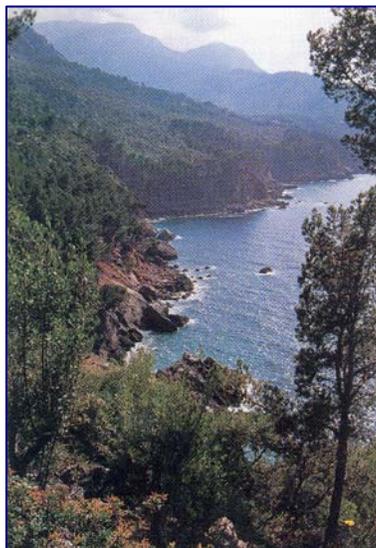
Terreno situado en la Bahía de Alcudia, término municipal de Santa Margalida, al norte de la isla de Mallorca.

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 Alojamiento 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,-
T O T A L	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

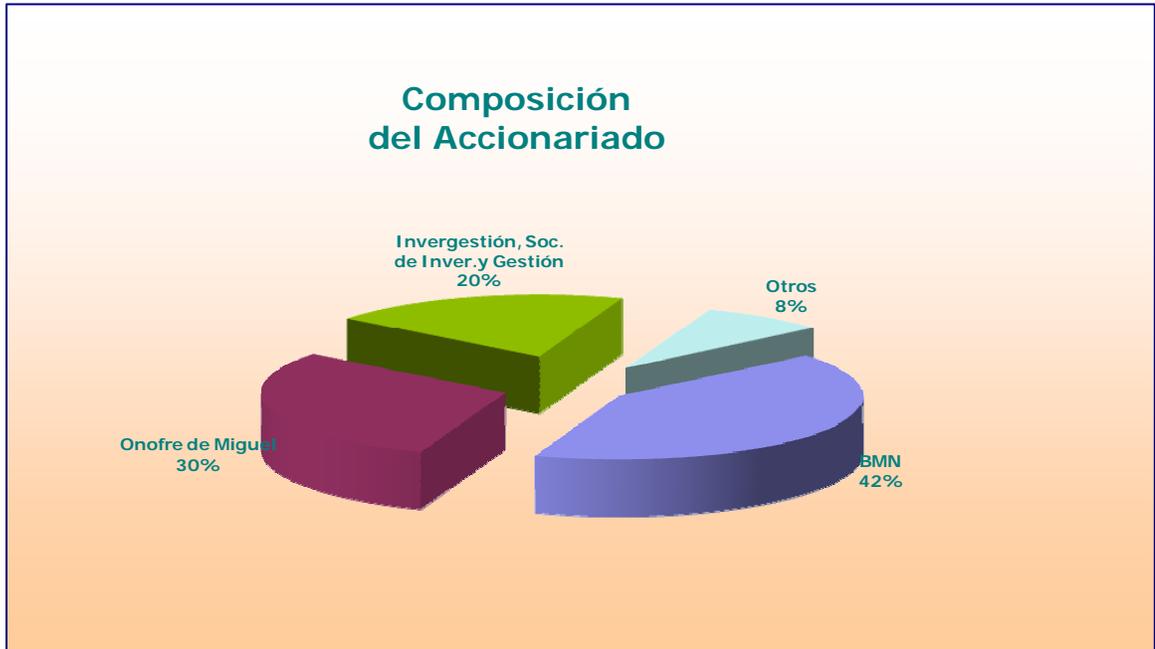
5 SITUACIÓN BURSÁTIL

MERCADO DE CAPITALLES 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.