

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

Cuentas Anuales del
ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2011 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

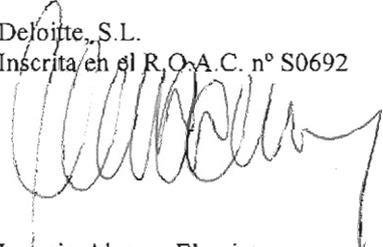
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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 2011, 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.a. 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 2011 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. al 31 de diciembre de 2011, 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.e 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 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 9.2 y 16.1). 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, al desenlace de determinadas reclamaciones presentadas, actualmente en curso (véase Nota 15) y en particular, a la capacidad de la Sociedad para cumplir con sus obligaciones financieras, que requieren del mantenimiento del apoyo financiero de sus Accionistas.
4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2011 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 2011. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

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



Ignacio Alcaraz Elorrieta

20 de abril de 2012

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2012 N° 01/12/07695
COPIA GRATUITA

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

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2011

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
 (Expresado en euros)

ACTIVO	Notas a la Memoria	31/12/2011	31/12/2010
ACTIVO NO CORRIENTE		7.207.047	8.575.562
Inmovilizado intangible	Nota 5	639	849
Aplicaciones informáticas		639	849
Inmovilizado material	Nota 6	42.662	66.812
Terrenos y construcciones		25.131	25.131
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		17.531	41.681
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		7.103.241	7.810.117
Instrumentos de patrimonio	Nota 12	7.103.241	7.810.117
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8.2	12.681	10.681
Otros activos financieros		12.681	10.681
Activos por Impuesto diferido	Nota 16	47.824	175.757
Deudas comerciales no corrientes	Nota 8.2	-	511.346
ACTIVO CORRIENTE		142.305.590	143.656.476
Existencias	Nota 15	139.880.330	141.555.695
Solares		130.764.692	130.631.858
Obra en curso		22.505.862	22.202.704
Obra terminada		9.928.548	11.037.139
(Deterioros)		(23.318.772)	(22.316.006)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.146.213	948.709
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 8.2	983.129	477.493
Cientes empresas del grupo y asociadas	Notas 8.2 y 21	-	47.083
Deudores varios	Nota 8.2	961.711	265.292
Activos por impuesto corriente	Nota 16	85.253	85.281
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 16	116.120	73.560
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Notas 8.2 y 21	118.283	118.283
Créditos a empresas		118.283	118.283
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 8.2	105.540	108.540
Valores representativos de deuda		101.000	104.000
Otros activos financieros		4.540	4.540
Periodificaciones a corto plazo		53.020	80.933
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 8.1	2.204	844.316
Tesorería		2.204	844.316
TOTAL ACTIVO		149.512.638	152.232.038

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance, la Cuentas de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria Anual que consta de 23 Notas.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas a la Memoria	31/12/2011	31/12/2010
PATRIMONIO NETO		11.163.882	21.077.475
Fondos propios		11.275.472	21.487.575
Capital	Nota 14.1	13.384.853	13.384.853
Capital escriturado		13.384.853	13.384.853
Prima de emisión		12.596.570	12.596.570
Reservas	Nota 14.2	9.083.971	9.083.971
Legal y estatutarias		2.676.971	2.676.971
Otras Reservas		6.407.000	6.407.000
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Nota 14.3	(20.426)	(20.426)
Resultados de ejercicios anteriores		(13.557.393)	(7.978.675)
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(13.557.393)	(7.978.675)
Resultado del ejercicio		(10.212.103)	(5.578.718)
Ajustes por cambios de valor	Nota 14.4	(111.590)	(410.100)
Operaciones de cobertura		(111.590)	(410.100)
PASIVO NO CORRIENTE		220.459	653.693
Provisiones a largo plazo	Nota 18	60.444	60.444
Otras provisiones		60.444	60.444
Deudas a largo plazo		160.015	593.249
Acreedores por arrendamiento financiero	Nota 9.1	-	6.790
Derivados	Nota 11	159.414	585.858
Otros pasivos financieros	Nota 9.1	601	601
PASIVO CORRIENTE		138.128.297	130.500.870
Provisiones a corto plazo	Nota 18	240.655	240.655
Deudas a corto plazo	Nota 9.1	128.465.521	121.506.598
Deudas con entidades de crédito		128.458.731	121.498.157
Acreedores por arrendamiento financiero		6.790	8.441
Deudas empresas grupo y asociadas corto plazo	Notas 9.1 y 21	3.328.292	3.556.336
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		6.093.829	5.197.281
Proveedores	Nota 9.1	2.225.313	2.304.373
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Notas 9.1 y 21	921	921
Acreedores varios	Nota 9.1	784.326	257.259
Personal	Nota 9.1	19.717	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 16	3.052.833	2.614.351
Anticipos de clientes	Nota 9.1	10.719	20.377
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		149.512.638	152.232.038

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance, la Cuentas de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria Anual que consta de 23 Notas.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

(Expresada en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas a la Memoria	2011	2010
Importe neto de la cifra de negocio	Notas 17.1 y 23	957.879	8.375.814
Ventas netas		933.679	8.356.454
Prestaciones de servicios		24.200	19.360
Var. de existencias de prod. terminados y en curso	Nota 15	(672.599)	4.899.533
Aprovisionamientos	Notas 15 y 17.2	(1.345.349)	(16.083.986)
Consumo de mercaderías		93.409	(6.693.255)
Consumo de materias primas y otras materias		(435.992)	(4.899.533)
Deterioro de existencias		(1.002.766)	(4.491.198)
Otros ingresos de explotación		162.954	2.974
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		162.954	2.974
Gastos de personal	Nota 17.4	(409.907)	(507.868)
Sueldos, salarios y asimilados		(328.273)	(413.959)
Cargas sociales		(81.634)	(93.909)
Otros gastos de explotación		(1.089.168)	(843.908)
Servicios exteriores	Nota 17.3	(415.123)	(671.868)
Tributos		(674.045)	(172.040)
Amortización del inmovilizado	Notas 5 y 6	(11.082)	(31.528)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 6	(12.778)	-
Resultados por enajenaciones y otros			-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(2.420.050)	(4.188.969)
Ingresos financieros		176	6.209
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros		176	6.209
Gastos financieros		(7.085.353)	(1.356.114)
Por deudas con terceros		(7.085.353)	(1.356.114)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		-	(39.844)
Cartera de negociación y otros		-	(39.844)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 12	(706.876)	-
Deterioros y pérdidas		(706.876)	-
RESULTADO FINANCIERO	Nota 17.5	(7.792.053)	(1.389.749)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(10.212.103)	(5.578.718)
Impuesto sobre beneficios	Nota 16	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(10.212.103)	(5.578.718)
RESULTADO DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS NETO DE IMPUESTOS		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(10.212.103)	(5.578.718)

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden la Cuentas de Pérdidas y Ganancias, el

Balance, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria Anual que consta de 23 Notas.

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

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011
(Expresado en euros)

	Notas en la Memoria	2011	2010
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(10.212.103)	(5.578.718)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por coberturas de flujos de efectivo.		181.586	308.864
- Efecto impositivo.		(54.476)	(92.659)
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	(Nota 11)	127.110	216.205
Ingresos y gastos imputados en pérdidas y ganancias			
- Por coberturas de flujos de efectivo.		244.858	(27.891)
- Efecto impositivo.		(73.457)	8.367
C) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	(Nota 11)	171.401	(19.524)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B)		(9.913.592)	(5.382.037)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011
(Expresado en euros)

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Total
SALDO INICIO DEL AÑO 2010	13.384.853	12.596.570	9.083.970	(20.426)	(14.244.074)	6.265.398	(606.781)	26.459.510
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(5.578.718)	196.681	(5.382.037)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	6.265.398	(6.265.398)	-	-
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	6.265.398	(6.265.398)	-	-
SALDO FINAL DEL AÑO 2010	13.384.853	12.596.570	9.083.970	(20.426)	(7.978.676)	(5.578.718)	(410.100)	21.077.473
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(10.212.103)	298.511	(9.913.592)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	5.578.718	(5.578.718)	-	-
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	5.578.718	(5.578.718)	-	-
SALDO FINAL DEL AÑO 2011	13.384.853	12.596.570	9.083.970	(20.426)	(2.399.958)	(21.369.539)	(111.589)	11.163.881

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria Anual que consta de

23 Notas.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011
 (Expresado en euros)

	Nota de la Memoria	2011	2010
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1.- Resultado del ejercicio antes de impuestos		(10.212.103)	(5.578.718)
2.- Ajustes del resultado.		8.818.679	5.700.038
a) Amortización del inmovilizado (+)	Nota 5 y 6	11.082	31.528
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	Nota 17.2 y 12	1.709.642	4.491.198
e) Resultado por bajas y enajenaciones de inmovilizado (+/-)	Nota 6	12.778	-
g) Ingresos financieros (-)	Nota 17.5	(176)	(6.209)
h) Gastos financieros (+)	Nota 17.5	7.085.353	1.183.521
3.- Cambios en el capital corriente		543.648	(5.878.480)
a) Existencias (+/-)		18.068	1.957.335
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(33.629)	(407.028)
c) Otros activos corrientes (+/-)		30.913	(12.908)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		528.296	(7.327.975)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		-	(87.904)
4.- Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(3.189.866)	(1.177.312)
a) Pagos por intereses (-)		(3.190.042)	(1.183.521)
c) Cobros de intereses (+)		176	6.209
5.- Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+-1+-2+-3+-4)		(4.039.642)	6.934.472
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION			
6.- Pagos por inversiones (-)		-	-
7.- Cobros por desinversiones (+)		500	-
c) Inmovilizado material		500	-
8.- Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		500	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
10.- Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.			
a) Emisión		4.174.928	8.018.666
2. Deudas con entidades de crédito(+)		4.174.928	8.018.666
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas(+)		-	-
b) Devolución y amortización de		(977.898)	(328.428)
2. Deudas con entidades de crédito(-)		(977.898)	(75.567)
3. Deudas con empresas del grupo y vinculadas		-	-
12.- Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+-9+-10+-11)		3.197.030	7.690.239
E) AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+-A+-B+-C+-D)		(842.112)	755.767
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	Nota 8.1	844.315	88.548
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 8.1	2.204	844.315

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Estado de Flujos de Efectivo, el

Balance, la Cuentas de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y la Memoria Anual que consta de 23 Notas.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2011

NOTA 1. CONSTITUCIÓN Y ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

a) Constitución y Domicilio Social

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 Calle Santander, 3, planta 2ª, Madrid.

b) Actividad

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

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

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

En el resto de Notas de esta Memoria, cada vez que se haga referencia al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011, se indicará para simplificar "ejercicio 2011".

c) Cuentas Anuales Consolidadas

Según se indica más ampliamente en la Nota 12, la Sociedad posee participaciones mayoritarias en diversas sociedades. Por ello, de acuerdo con la normativa vigente, está obligada a formular y presentar cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad, formuladas separadamente, presentan un volumen total de activos de 163.615.174 euros y un patrimonio neto atribuible a los Accionistas de 10.536.020 euros. Asimismo, las ventas consolidadas y la pérdida consolidada del ejercicio ascienden respectivamente a 957.879 y 10.415.166 euros. Dichas cuentas anuales consolidadas formuladas por los miembros del Consejo de Administración se someterán a la aprobación por la Junta General.

d) **Cotización en Bolsa**

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 al sábado, 31 de diciembre de 2011 asciende a 9,40 euros y a 31 de diciembre es 2010 asciende a 9,80 euros.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) **Imagen Fiel**

Las cuentas anuales del ejercicio 2011 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos en el ejercicio. El marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 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

Las cuentas anuales del ejercicio 2011, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2010 que fueron reformuladas a fecha 18 de octubre de 2011 se aprobaron por la Junta General de Accionistas celebrada el 19 de diciembre de 2011.

b) **Principios Contables Aplicados**

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

c) **Moneda de Presentación**

De acuerdo con la normativa legal vigente en materia contable, las cuentas anuales se presentan expresadas en euros por ser ésta la moneda funcional de la Sociedad.

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

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han efectuado estimaciones para valorar

algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro en sus existencias y activos financieros (Véanse Notas 4-d y 4-f).
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos de importe indeterminado o contingencias (Véase Nota 4-j).
- El valor de mercado de los instrumentos financieros (Véase Nota 4.d).
- La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (Véase Nota 13).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2011, 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.

e) **Empresa en funcionamiento**

Desde mediados de 2007 la disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional deterioró significativamente la situación del mercado 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 restructuración de deuda para ajustar principalmente los vencimientos de los débitos y partidas a pagar corrientes. En la actualidad el Consejo de Administración de la Sociedad se encuentra en negociaciones con las entidades financieras con objeto de adaptar dichos vencimientos 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 estos estados financieros consolidados aplicando el principio de empresa en funcionamiento.

f) **Comparación de la Información**

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2011 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2010.

g) **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.

h) Cambios en criterios contables y corrección de errores.

Durante el ejercicio 2011 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los aplicados en 2010 ni se han detectado errores significativos que hayan supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2010.

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2011, formulada por el Consejo de Administración, es la que se muestra a continuación, en euros:

	2011
Base de reparto	
Pérdida generada en el ejercicio	(10.212.103)
	(10.212.103)
Aplicación a:	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(10.212.103)
	(10.212.103)

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales para el ejercicio 2011, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

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

Aplicaciones informáticas

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

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

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

b) Inmovilizado material e inmuebles de inversión

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

El precio de adquisición incluye, en su caso, los gastos financieros correspondientes a financiación externa devengados durante el período de construcción o fabricación hasta la puesta en condiciones de funcionamiento.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material, que representan un aumento de la capacidad, productividad o un alargamiento de la vida útil, se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes, una vez dados de baja los valores contables de los elementos que hayan sido sustituidos.

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

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

El importe en libros de un elemento de inmovilizado material se da de baja en cuentas por su enajenación o disposición por otra vía; o cuando no se espera obtener beneficios o rendimientos económicos futuros por su uso, enajenación o disposición por otra vía.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 no se mantenía ninguna inversión inmobiliaria.

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

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

Las correcciones valorativas por deterioro de los elementos del inmovilizado material, así

como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

c) **Arrendamientos**

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 a la formalización de la operación, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe es el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades a pagar en concepto de cuotas acordadas en el contrato, incluida la opción de compra. 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.

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.

Arrendamiento operativo

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 trata como un pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento.

d) **Instrumentos financieros**

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

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

Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar

Los préstamos y partidas a cobrar son 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.

Los débitos y partidas a pagar son pasivos financieros que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener

un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

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

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

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

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

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

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

Se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Las Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Desde el 1 de enero de 2011, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con posterioridad, 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.

Baja de activos financieros

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

Baja de pasivos financieros

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

Instrumento de patrimonio propio

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 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 el Patrimonio Neto, sin que en ningún caso se registre resultado en la cuenta de pérdidas y ganancias.

e) Coberturas contables

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Las actividades que realiza la Sociedad la exponen fundamentalmente a riesgos de tipo 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 derivados puedan calificar como de cobertura contable, deben ser designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad debe verificar inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida, y 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 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 acumulada 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 la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 los instrumentos financieros derivados de la Sociedad son reconocidos como de cobertura.

f) **Existencias**

En el capítulo de "Solares" se incluye aquellas inversiones sobre los cuales aun no se han iniciado la construcción, incluyéndose en el capítulo de "Promociones en curso" las inversiones que forman parte de las obras que se encuentran pendientes de finalización.

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

La Sociedad activa, como mayor coste de la construcción, los intereses de los préstamos recibidos destinados a la financiación de las promociones hasta su finalización. Durante el ejercicio 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. Durante el ejercicio 2010 se activaron gastos financieros en importe de 3.296.670 euros.

La Sociedad ajusta los saldos de sus existencias, en el caso que proceda, hasta que el importe en libros sea igual al valor neto realizable o valor que se espera recuperar de su venta o posterior uso. Durante los ejercicios 2011 y 2010 la Sociedad ha dotado deterioros en el epígrafe existencias.

La Sociedad ha determinado realizar una valoración de su cartera inmobiliaria cada 2 años aproximadamente, por lo que en julio de 2011 ha procedido a tasar la totalidad de su cartera inmobiliaria a través de GESVALT (Ver Nota 15 Existencias). En el cálculo de valoraciones se han utilizado tasas de descuento aceptables para unos potenciales inversores y consensuados con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones.

La valoración se ha realizado para unidades residenciales y suelos rústicos adoptando el método de comparación de valoración. Para el resto de terrenos se ha utilizado el método de valoración residual dinámico.

a) **Clasificación del activo corriente y no corriente**

La clasificación entre activo corriente y no corriente, se realiza teniendo en cuenta:

- si el saldo se espera realizar, o se tiene para su venta o consumo, en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la empresa; o
- se mantiene fundamentalmente por motivos comerciales, o para un plazo corto de tiempo, y se espera realizar dentro del periodo de doce meses tras la fecha del balance; o
- se trata de efectivo u otro medio líquido equivalente, cuya utilización no esté restringida.

Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

	Euros	
	2011	2010
Existencias	130.030.414	130.597.188
Deudores comerciales	450.000	450.000
Total activos corrientes	130.480.414	131.047.188
Deudas con entidades de crédito	86.462.869	82.422.489
Total pasivos corrientes	86.462.869	82.422.489

g) **Transacciones en moneda extranjera**

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

h) **Impuesto sobre beneficios**

El 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 corresponden 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 impuestos diferidos 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 impuestos diferidos 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 impuestos diferidos, 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 impuestos diferidos 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 impuestos diferidos 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.

i) **Ingresos y gastos**

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

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

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

j) **Provisiones y contingencias**

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencia 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. Los

pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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.

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

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

k) Transacciones entre partes vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que 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.

l) 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 y se crean expectativas válidas en terceros. En las cuentas anuales no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

m) 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 no tiene un impacto medioambiental significativo.

n) Estados de flujos de efectivo

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

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

Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

NOTA 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible lo largo del ejercicio 2011 es el siguiente:

	01/01/2011	Altas	31/12/2011
Coste:			
Aplicaciones informáticas	21.531	-	21.531
	21.531	-	21.531
Amortización Acumulada:			
Aplicaciones informáticas	(20.682)	(210)	(20.892)
	(20.682)	(210)	(20.892)
Inmovilizado Intangible, Neto	849	(210)	639

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

	01/01/2010	Altas	31/12/2010
Coste:			
Aplicaciones informáticas	21.531	-	21.531
	21.531	-	21.531
Amortización Acumulada:			
Aplicaciones informáticas	(20.472)	(210)	(20.682)
	(20.472)	(210)	(20.682)
Inmovilizado Intangible, Neto	1.059	(210)	849

Elementos totalmente amortizados y en uso

El desglose, por epígrafes, de los activos más significativos que, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, estaban totalmente amortizados y en uso, se muestra a continuación, con indicación de

su valor de coste, en euros:

	2011	2010
Aplicaciones informáticas	20.682	20.682
	20.682	20.682

Elementos fuera del territorio nacional

No existen activos intangibles fuera del territorio nacional ni compromisos de adquisición significativos al 31 de diciembre de 2011.

NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2011 es el siguiente:

	01/01/2011	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)
Inmovilizado Material, Neto	66.812	(10.872)	(13.278)	42.662

Durante el ejercicio 2011 la Sociedad ha dado de baja los elementos del inmovilizado material registrando un resultado negativo de 12.778 euros 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 2011 adjunta.

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

	01/01/2010	Altas	Trasposos	31/12/2010
Coste:				
Terrenos y Construcciones	47.621	-	-	47.621
Instalaciones técnicas y maquinaria	2.001	-	-	2.001
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	192.355	-	-	192.355
Equipos proceso de información	133.291	-	-	133.291
Elementos de transporte	72.203	-	-	72.203
Otro inmovilizado material	394	-	-	394
	447.865	-	-	447.865
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(22.490)	-	-	(22.490)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(2.001)	-	-	(2.001)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(159.383)	(17.783)	-	(177.166)
Equipos proceso de información	(130.262)	(1.714)	-	(131.976)
Elementos de transporte	(35.598)	(11.822)	-	(47.420)
	(349.734)	(31.319)	-	(381.053)
Inmovilizado Material, Neto	98.131	(31.319)	-	66.812

Elementos totalmente amortizados y en uso

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

	31/12/2011	31/12/2010
Construcciones	22.490	22.490
Maquinaria	2.001	2.001
Otras instalaciones	99.600	14.529
Mobiliario	18.830	11.852
Equipos proceso de información	127.930	130.694
Elementos de transporte	15.566	15.566
	286.417	197.132

Bienes afectos a garantías

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 2011 y 2010 (véase Nota 16).

Arrendamientos financieros

Tal y como se explica en la Nota 7, al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 la Sociedad tenía contratada una operación de arrendamiento financiero sobre un elemento de transporte.

Otra información

No se han identificado deterioros sobre los activos materiales al cierre de los ejercicios 2011 y 2010.

Durante los ejercicio 2011 y 2010 no se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2011 y 2010 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.

NOTA 7. ARRENDAMIENTOS**7.1) Arrendamientos financieros (la Sociedad como arrendatario)**

La Sociedad tiene un elemento de transporte financiado mediante un contrato de arrendamiento financiero a 31 de diciembre de 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	5,30	4,50
Inmovilizado Material	56.638	33.616	780	-	-

La Sociedad tenía un elemento de transporte financiado mediante un contrato de arrendamiento financiero a 31 de diciembre de 2010:

	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	5,30	3,50
Inmovilizado Material	56.638	33.616	780	-	-

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

	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
Importe total de los pagos futuros mínimos al cierre del ejercicio	6.790	15.231
(-) Gastos financieros no devengados	(919)	(1.143)
Valor actual al cierre del ejercicio	5.871	14.088
Valor de la opción de compra	780	780

El detalle de los vencimientos de los contratos de arrendamiento financiero es el siguiente (Nota 9.1.1.):

	Pagos mínimos		Valor actual	
	2011	2010	2011	2010
Hasta 1 año	6.790	8.441	5.871	8.103
Entre uno y cinco años	-	6.790	-	5.985
	6.790	15.231	5.871	14.088

7.2) Arrendamientos operativos (la Sociedad como arrendatario)

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2011 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 45.957 euros (80.346 en el ejercicio 2010) (Véase Nota 17.3).

NOTA 8. ACTIVOS FINANCIEROS

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

	Créditos, Derivados y otros		Total	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.2)	12.681	522.027	12.681	522.027
Total	12.681	522.027	12.681	522.027

El detalle de activos financieros a corto plazo es el siguiente:

	Créditos, Derivados y otros		Total	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Efectivo y otros activos líquidos (Nota 8.1)	2.204	844.316	2.204	844.316
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.2)	2.168.663	1.016.691	2.168.663	1.016.691
Total	2.170.867	1.861.007	2.170.867	1.861.007

8.1) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El detalle de dichos activos a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es como sigue:

	Saldo a 31/12/2011	Saldo a 31/12/2010
Cuentas corrientes	-	843.509
Caja	2.204	807
Total	2.204	844.316

Al 31 de diciembre de 2011 el importe disponible en caja es disponible.

8.2) Préstamos y partidas a cobrar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es la siguiente:

	Saldo a 31/12/2011		Saldo a 31/12/2010	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Créditos por operaciones comerciales				
Clientes empresas del grupo	-	-	-	47.083
Clientes terceros	-	983.129	511.346	477.493
Deudores terceros	-	961.711	-	265.292
Total créditos por operaciones comerciales	-	1.944.840	511.346	789.868
Créditos por operaciones no comerciales				
A empresas del grupo (Nota 21)	-	118.283	-	118.283
Fianzas y depósitos	12.681	4.540	10.681	4.540
Total créditos por operaciones no comerciales	12.681	122.823	10.681	122.823
Créditos por operaciones no comerciales				
Valores representativos de deuda	-	101.000	-	104.000
Total Valores representativos de deuda	-	101.000	-	104.000
Total	12.681	2.168.663	522.027	1.016.691

Los créditos e intereses a empresas del grupo no eliminados en consolidación por importe de 118.283 euros incluyen, según se explica en la Nota 12, deterioros causados por riesgos de insolvencia, según el detalle adjunto:

Deterioros	Saldo a 31/12/2010	Saldo a 31/12/2011
Créditos por operaciones no comerciales		
Créditos a empresas del grupo (Nota 21)	(306.038)	(306.038)
Total	(306.038)	(306.038)

Los créditos por operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2011 y 2010 recogen,

básicamente, los siguientes conceptos:

- Clientes terceros por importe de 511.346 euros como parte de la deuda pendiente de cobro de la venta de La Línea H1, cuyo vencimiento es 15 de diciembre de 2012.
- Clientes terceros por importe de 450.000 euros como parte de la deuda pendiente de cobro de la venta de aprovechamientos urbanísticos en Villanueva de la Cañada en 2007.
- Deudores terceros por importes a recibir del seguro y del constructor en importe de 654.531 por daños ocasionados en el ejercicio 2011 en la promoción de La Dalena por un siniestro derivado de unas lluvias torrenciales que tuvieron lugar en la provincia de Málaga.
- Deudores terceros por provisiones de fondos a abogados, procuradores y otros deudores por importe de 307.180 euros al 31 de diciembre de 2011 (265.292 euros al 31 de diciembre de 2010)

El Consejo de Administración de la Sociedad no estima que existan riesgos de recuperabilidad sobre los mencionados importes.

Los valores representativos de deuda corresponden a depósitos a tipo fijo con una rentabilidad de mercado y garantizan los avales prestados por Caja España (Véase Nota 19).

8.3) Otra información relativa a activos financieros

a) Clasificación por vencimientos

El vencimiento de los instrumentos financieros de activo al cierre del ejercicio 2011 es el siguiente:

	Vencimiento años						Total
	2012	2013	2014	2015	2016	Más de 5 años	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	118.283	-	-	-	-	-	118.283
Créditos a empresas	118.283	-	-	-	-	-	118.283
Inversiones financieras	105.540	-	186	-	-	12.495	118.221
Valores representativos de deuda	101.000	-	-	-	-	-	101.000
Otros activos financieros	4.540	-	186	-	-	12.495	17.221
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.944.840	-	-	-	-	-	1.944.840
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	983.129	-	-	-	-	-	983.129
Deudores varios	961.711	-	-	-	-	-	961.711
Total	2.168.663	-	186	-	-	12.495	2.181.344

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

	Vencimiento años						Total
	2011	2012	2013	2014	2015	Más de 5 años	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	118.283	-	-	-	-	-	118.283
Créditos a empresas	118.283	-	-	-	-	-	118.283
Inversiones financieras	108.540	-	-	-	-	10.681	119.221
Valores representativos de deuda	104.000	-	-	-	-	-	104.000
Otros activos financieros	4.540	-	-	-	-	10.681	15.221
Deudas comerciales no corrientes	-	511.346	-	-	-	-	511.346
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	789.868	-	-	-	-	-	789.868
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	477.493	-	-	-	-	-	477.493
Clientes, empresas del grupo y asociadas	47.083	-	-	-	-	-	47.083
Deudores varios	265.292	-	-	-	-	-	265.292
Total	1.016.691	511.346	-	-	-	10.681	1.538.718

b) **Activos en garantía**

No existen activos financieros cedidos en garantía salvo los 101.000 euros de depósitos a tipo fijo indicados en la nota 8.2.

NOTA 9. PASIVOS FINANCIEROS

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

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Débitos y partidas a pagar (Nota 9.1)	-	6.790	601	601	601	7.391
Derivados de cobertura (Nota 11)	-	-	159.414	585.858	159.414	585.858
Total	-	6.790	160.015	586.459	160.015	593.249

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

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Débitos y partidas a pagar (Nota 9.1)	128.465.521	121.506.598	6.369.288	6.139.266	134.834.809	127.645.864
Total	128.465.521	121.506.598	6.369.288	6.139.266	134.834.809	127.645.864

9.1) Débitos y partidas a pagar

Su detalle a 31 de diciembre de 2011 y 2010 se indica a continuación, euros:

	Saldo a 31/12/2011		Saldo a 31/12/2010	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones comerciales:				
Proveedores (Nota 10)	-	2.225.313	-	2.304.373
Proveedores partes vinculadas (Nota 21)	-	921	-	921
Acreedores (Nota 10)	-	784.326	-	257.259
Personal	-	19.717	-	-
Anticipos de clientes	-	10.719	-	20.377
Total saldos por operaciones comerciales	-	3.040.996	-	2.582.930
Por operaciones no comerciales:				
Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1.1)	-	121.191.025	6.790	118.127.415
Deuda financiera con partes vinculadas (Nota 21)	-	3.328.292	-	3.556.336
Préstamos y otras deudas	-	124.519.317	6.790	121.683.751
Deudas por intereses con entidades de crédito (Nota 9.1.1)	-	7.274.496	-	3.379.183
Deudas por intereses con entidades de crédito	-	7.274.496	-	3.379.183
Fianzas recibidas	601	-	601	-
Total saldos por operaciones no comerciales	601	131.793.813	7.391	125.062.934
Total Débitos y partidas a pagar	601	134.834.809	7.391	127.645.864

9.1.1) Deudas con entidades de crédito

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2011 se indica a

continuación, en euros:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	112.045.421	-	112.045.421
Créditos	9.060.219	-	9.060.219
Cuentas corrientes excedidas	78.595	-	78.595
Deudas por leasings (Nota 7)	6.790	-	6.790
Deudas por intereses	7.274.496	-	7.274.496
	128.465.521	-	128.465.521

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

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	106.188.877	-	106.188.877
Créditos	11.930.097	-	11.930.097
Deudas por leasings (Nota 7)	8.441	6.790	8.441
Deudas por intereses	3.379.183	-	3.379.183
	121.506.598	6.790	121.513.388

a) Préstamos

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

Deuda	Importe inicial	31/12/2011	Tipo de garantía	Último vencimiento	Activo cedido 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
Caja España	20.127.432	20.127.432	Hipotecaria	08/05/2013	Promoción Inmobiliaria	Dalenas General
Caja España	1.060.000	1.060.000	Hipotecaria	08/05/2013	Promoción Inmobiliaria	La Manga y Los Randos
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
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 de la Sociedad y las garantías otorgadas al 31 de diciembre de 2010 eran como

siguen:

Deuda	Importe inicial	31/12/2010	Tipo de garantía	Último vencimiento	Activo cedido en garantía	Promoción asociada al Préstamo
Sa Nostra	3.350.000	3.377.037	Hipotecaria	28/07/2011	Promoción inmobiliaria	El Puig
Sabadell	21.675.810	21.675.810	Hipotecaria	31/03/2012	Promoción inmobiliaria	Las Moreras
Sa Nostra	500.000	500.000	Hipotecaria	30/09/2012	Promoción inmobiliaria	La Línea
B. Popular	1.160.000	1.160.000	Hipotecaria	24/11/2012	Promoción inmobiliaria	Vicario III
BBVA	22.800.000	21.087.580	Hipotecaria	28/02/2013	Promoción inmobiliaria	Villanueva de la Cañada
Sa Nostra	4.000.000	4.046.419	Hipotecaria	04/05/2013	Promoción inmobiliaria	Bens Daval
Sa Nostra	846.000	846.000	Hipotecaria	31/12/2013	Promoción inmobiliaria	Inca
Cajamar	2.207.159	12.399	Hipotecaria	31/01/2026	Promoción inmobiliaria	Jazmines
Caja España	20.127.432	20.127.432	Hipotecaria	18/07/2032	Promoción inmobiliaria	Dalenas General
Deutsche Bank	4.802.000	4.100.000	Hipotecaria	26/07/2034	Promoción inmobiliaria	Vicario IV
Caja España	28.200.000	25.433.731	Hipotecaria	08/07/2035	Promoción inmobiliaria	Dalenas fase I
B. Popular	8.967.200	3.822.469	Hipotecaria	04/08/2038	Promoción inmobiliaria	Vicario III
TOTAL		106.188.877				

Los préstamos hipotecarios contratados por la Sociedad devengan intereses de mercado fijos o referenciados a Euribor.

b) Pólizas de Crédito

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
Caja Madrid	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
	10.740.000	9.060.219			

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

Deuda	Límite	31/12/2010	Tipo de garantía	Último vencimiento	Cobertura tipo
Ibercaja	600.000	600.000	Personal	28/02/2011	Póliza de crédito
SA Nostra	3.500.000	3.554.965	Personal	31/03/2011	Póliza de crédito
Sabadell	900.000	882.618	Personal	31/03/2011	Póliza de crédito
Sabadell	144.150	144.150	Personal	31/03/2011	Póliza de crédito
Caja Madrid	2.000.000	617.755	Personal	20/06/2011	Póliza de crédito
Deutsche Bank	200.000	202.100	Personal	14/07/2011	Póliza de crédito
SA Nostra	3.000.000	3.045.033	Personal	31/07/2011	Póliza de crédito
Banco Santander Central Hispano	850.000	354.167	Personal	19/12/2011	Póliza de crédito
SA Nostra	2.500.000	2.529.309	Personal	03/05/2012	Póliza de crédito
	13.694.150	11.930.097			

No existen importes pendientes de disponer en las pólizas de crédito al 31 de diciembre de 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.

9.2) Otra información relativa a pasivos financieros

a) Clasificación por vencimientos

El detalle de los vencimientos de los débitos y partidas a pagar de pasivo al cierre del ejercicio 2011 es como sigue:

	Vencimiento años						Total
	2012	2013	2014	2015	2016	Más de 5	
Deudas	45.331.545	53.907.123	1.258.092	1.264.943	1.272.017	28.760.093	131.793.813
Deudas con entidades de crédito	41.996.463	53.907.123	1.258.092	1.264.943	1.272.017	28.760.093	128.458.731
Acreeedores por arrendamiento financiero	6.790	-	-	-	-	-	6.790
Otros pasivos financieros	3.328.292	-	-	-	-	-	3.328.292
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.040.996	601	-	-	-	-	3.041.597
Proveedores	2.225.313	-	-	-	-	-	2.225.313
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	921	-	-	-	-	-	921
Acreeedores varios	784.326	-	-	-	-	-	784.326
Otros	30.436	601	-	-	-	-	31.037
Total	48.372.541	53.907.724	1.258.092	1.264.943	1.272.017	28.760.093	134.835.410

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

	Vencimiento años						Total
	2011	2012	2013	2014	2015	Más de 5	
Deudas	42.647.836	29.114.535	21.507.931	2.115.933	2.115.933	27.567.556	125.069.724
Deudas con entidades de crédito	39.083.059	29.107.745	21.507.931	2.115.933	2.115.933	27.567.556	121.498.157
Acreeedores por arrendamiento financiero	8.441	6.790	-	-	-	-	15.231
Otros pasivos financieros	3.556.336	-	-	-	-	-	3.556.336
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.582.930	601	-	-	-	-	2.583.531
Proveedores	2.304.373	-	-	-	-	-	2.304.373
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	921	-	-	-	-	-	921
Acreeedores varios	257.259	-	-	-	-	-	257.259
Otros	20.377	601	-	-	-	-	20.978
Total	45.230.766	29.115.136	21.507.931	2.115.933	2.115.933	27.567.556	127.653.255

b) Renovaciones posteriores al cierre

No se han renovado pasivos financieros con posterioridad al cierre del ejercicio 2011 (Ver Nota 20 de Hechos posteriores).

c) Información sobre importes vencidos

Los miembros del Consejo de Administración estiman 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.

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

La Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, señala: “Las sociedades deberán publicar de forma expresa las informaciones sobre plazos de pago a sus proveedores en la Memoria de sus cuentas anuales”. Asimismo, la resolución de 29 de diciembre de 2010 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas dicta la información a incluir en la memoria en aras a cumplir con la citada Ley, la cual se detalla a continuación:

	31/12/2011	
	Importe (Euros)	%
Pagos dentro del plazo máximo legal	1.118.578	95%
Resto de pagos	62.629	5%
Total pagos del ejercicio	1.181.207	100%
PMP pagos fuera del plazo máximo legal (días)	129 días	-
PMPE (días)	44 días	-
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasaban el plazo máximo legal	1.321.823	-

Al 31 de diciembre de 2010 no existían saldos pendientes de pago a proveedores que a 31 de diciembre de 2010 acumulan un aplazamiento superior al plazo legal.

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 85 días.

NOTA 11. DERIVADOS

Los instrumentos derivados de cobertura mantenidos por la Sociedad durante el ejercicio 2011 están contratados con el Banco Sabadell y se detallan a continuación:

Tipo de derivado	Descripción de la Cobertura/Negociación	Valor razonable 31/12/2011	Riesgo cubierto
De tipo de interés	Cobertura de variaciones en el tipo de interés	(159.414)	Swap
		(159.414)	

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

Tipo de derivado	Descripción de la Cobertura/Negociación	Valor razonable 31/12/2010	Riesgo cubierto
De tipo de interés	Cobertura de variaciones en el tipo de interés	(585.858)	Swap
		(585.858)	

Los notacionales cubiertos por el derivado contratado por la Sociedad 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

En el derivado contratado, la Sociedad recibe Euribor a 12 meses y paga un tipo fijo del 4,75 %.

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

Los instrumentos de cobertura han supuesto unos resultados globales netos de impuestos reconocidos en el Patrimonio neto en el ejercicio 2011 de 127.110 euros (216.205 euros en el ejercicio 2010) y una transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias de 171.401 euros (19.524 euros negativos en el ejercicio 2010).

NOTA 12. EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

Las participaciones mantenidas al 31 de diciembre de 2011 en Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas se detallan a continuación:

Sociedad	Descripción de la actividad	% part. directa	Coste	Deterioro	Valor en libros de la participación	Fecha últ. balance	¿Auditado? (SI/NO)	Capital Social	Reservas	Result. neg. de ej. anteriores	Resultado último ejercicio	Total Patrimonio Neto	V.T.C. particip.	V.T.C. - Val Inv.
R. Cala Millor	En liquidación	47	28.248	(7.330)	20.918	31/12/1999	NO	43.243	-	-	-	43.243	20.324,21	(594)
Royalquívir S.A.	En liquidación	100	96.313	(96.312)	1	31/12/1999	NO	156.263	-	(2.308)	-	153.955	153.955	153.954
Cofebar-AC J. Maz/H- Cupido	Sin actividad Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	4.431	(4.429)	2		NO	1	-	-	-	1	1	(1)
Altos del Brojan S.A.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	4.063.525	-	4.063.525	31/12/2010	NO	4.060.101	-	(130.186)	(237)	3.929.678	3.929.678	(133.847)
Promociones Can Batllu S.L.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	2.200.000	(706.876)	1.493.124	31/12/2010	NO	2.200.000	426	(535.908)	(171.394)	1.493.124	1.493.124	-
Royaltur España	En liquidación	55	3.005.061	(3.005.061)	-	31/12/1999	NO	144.243	-	(690.515)	-	(546.272)	(300.450)	(300.450)
Residencia Senior Ca'n Picafort.	Sin actividad Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	-	3.382	-	3.382		NO	3.005	-	-	-	3.005	-	(3.382)
El Encinar del Guadaíro, en liquidación	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	3.512.601	(3.512.601)	-	31/12/2010	NO	3.002.919	-	(3.002.209)	-	710	710	710
Promociones y Alojamientos residenciales	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	1.543.476	-	1.543.476	31/12/2010	NO	1.500.000	310.191	(21.852)	(355)	1.787.984	1.787.984	244.508

Durante el ejercicio 2011 se ha registrado un deterioro en la sociedad participada Promociones Can Batllu, S.L. en importe de 706.876 euros con cargo al epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros – Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2011 adjunta.

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

Sociedad	Descripción de la actividad	% de capital		Coste	Deterioro	Valor en libros de la participación	Fecha últ. balance	¿Auditado? (SI/NO)	Capital Social	Reservas	Result. neg. de ej. anteriores	Resultado último ejercicio	Total Patrimonio Neto	V.T.C. particip.	V.T.C. - Val Inv.
		% part. directa	% part. indirecta												
R. Cala Millor	En liquidación	47	-	28.248	(7.330)	20.918	31/12/1999	NO	43.243	-	-	-	43.243	20.324,21	(594)
Royalquivr S.A.	En liquidación	100	-	96.313	(96.312)	1	31/12/1999	NO	156.263	-	(2.308)	-	153.955	153.955	153.954
Cofeba-AC J. Martí/Cupido	Sin actividad Promoción Inmobiliaria.	100	-	4.431	(4.429)	2		NO	1	-	-	-	1	1	(1)
Altos del Brian S.A.	Edificaciones Promoción Inmobiliaria.	100	-	4.063.525	-	4.063.525	31/12/2010	NO	4.060.101	-	(130.186)	(237)	3.929.678	3.929.678	(133.847)
Promociones Can Batllú S.L.	Edificaciones Inmobiliaria.	100	-	2.200.000	-	2.200.000	31/12/2010	NO	2.200.000	426	(23.936)	(511.972)	1.664.518	1.664.518	(535.482)
Royaltur España	En liquidación	55	-	3.005.061	(3.005.061)	-	31/12/1999	NO	144.243	-	(690.515)	-	(546.272)	(300.450)	(300.450)
Residencia Senior Ca'n Picafort, El Encinar del Cuadrat, en liquidación	Sin actividad Promoción Inmobiliaria.	-	-	3.382	-	3.382		NO	3.005	-	-	-	3.005	-	(3.382)
Promociones y Alojamientos residenciales	Edificaciones Inmobiliaria.	100	-	3.512.601	(3.512.601)	-	31/12/2010	NO	3.002.919	-	(3.002.209)	-	710	710	710
		100	-	1.543.476	-	1.543.476	31/12/2010	NO	1.500.000	310.191	(21.852)	(335)	1.788.004	1.788.004	244.528

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 ó sin actividad.

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

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está coordinada por su Dirección, habiéndose establecido los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez.

A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad y las correspondientes políticas:

13.1) Riesgo de crédito

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

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance 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.

No existen contratos de cobertura de insolvencias de clientes al 31 de diciembre de 2011.

13.2) Riesgo de liquidez

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

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

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

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

La cuenta de resultados consolidada del Grupo Ayco al que la Sociedad pertenece se prevé para los próximos ejercicios es como sigue (en miles de euros):

	2012	S/ Ventas	2013	S/ Ventas	2014	S/ Ventas	2015	S/ Ventas
Ventas de activos	15.924	100%	16.131	100%	30.837	100%	25.881	100%
Otros Ingresos								
Coste imputable a las ventas	14.928	93,75%	15.061	93,37%	24.324	78,88%	24.210	93,54%
Margen Bruto	996	6,25%	1.070	6,63%	6.513	21,12%	1.671	6,46%
Gastos de Personal	314	1,97%	300	1,86%	320	1,04%	320	1,24%
Otros Gastos	369	2,32%	375	2,32%	385	1,25%	385	1,49%
EBITDA	313	1,97%	395	2,45%	5.808	18,83%	966	3,73%
Gastos financieros (estimaciones)	1.017	6,39%	995	6,17%	895	2,90%	716	2,77%
BAI	(704)	-4,42%	(600)	-3,72%	4.913	15,93%	250	0,97%

Los flujos de caja generados para los próximos ejercicios a nivel del Grupo Ayco al que la Sociedad pertenece, son como sigue (en miles de euros):

	2012	2013	2014	2015
Ingresos generado en la cuenta de resultados	15.924	16.131	30.837	25.881
Otros ingresos (dev IVA)	1.875	-	-	-
Pagos				
Amortización deuda promociones	10.405	13.091	24.569	16.217
Otras amortizaciones	3.065	-	-	-
Gastos propios obra	866	882	1.218	1.263
Gastos de personal	314	300	320	320
Otros Gastos	369	375	385	385
Financieros	1.017	995	895	716
Total pagos	16.035	15.644	27.387	18.900
Ingresos - Pagos	1.764	487	3.450	6.981

En la estimación de las proyecciones de tesorería descritas en el cuadro anterior se ha considerado que la Sociedad renegociará sus deudas corrientes con entidades de crédito así como que en caso necesario, obtendrá el apoyo financiero de los accionistas, permitiendo hacer frente a los compromisos adquiridos, estando la capacidad de la Sociedad para continuar sus operaciones ligada al éxito de las negociaciones y a la obtención del apoyo de los accionistas.

13.3) 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.

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 11, la Sociedad mantiene contratado un derivado de cobertura con nominal de 5.534.555 euros al 31 de diciembre de 2011 por el que paga un tipo fijo para el citado nominal del 4,75 % (4,3 % del total de deuda viva mantenida por la Sociedad al 31 de diciembre de 2011).

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 621.903 euros.

13.4) Riesgo de mercado

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

NOTA 14. FONDOS PROPIOS

14.1) Capital Social

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el capital social está representado por 4.446.795 acciones al portador de 3,01 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

La composición del accionariado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2011 y a 31 de diciembre de 2010 con un % de participación superior al 3 %, es la siguiente de acuerdo con la información publicada en la CNMV:

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

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.

14.2) Reservas

El detalle de las Reservas es el siguiente:

	2011	2010
Reserva legal	2.676.971	2.676.971
Reservas de revalorización	5.238.103	5.238.103
Reservas para acciones propias (Nota 14.3)	20.426	20.426
Reservas voluntarias	1.148.471	1.148.471
Total	9.083.971	9.083.971

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 2011 y 2010 esta reserva de encontraba completamente constituida.

Reserva de revalorización

La reserva de revalorización podrá destinarse, sin devengo de impuesto, a compensar resultados contables negativos, tanto acumulados de ejercicios anteriores como los del propio ejercicio, o los que puedan producirse en un futuro y a ampliación de capital. Asimismo, al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 puede destinarse a reservas de libre disposición, siempre que la plusvalía monetaria haya sido realizada. Se entenderá realizada la plusvalía monetaria en la parte que corresponda a la amortización contablemente practicada, o en la parte correspondiente a elementos patrimoniales actualizados que hayan sido transmitidos o dados de baja en los libros de la contabilidad. La reserva de revalorización es completamente disponible al cierre de los ejercicios 2011 y 2010.

Reservas voluntarias.

Estas reservas con completamente disponibles al cierre de los ejercicios 2011 y 2010.

14.3) Acciones propias

A 31 de diciembre de 2011 y de 2010, la Sociedad posee 1.240 acciones propias, que representan el 0,028% del capital social, adquiridas por un precio total de 20.426 euros.

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

amortizadas por la Sociedad.

No se han realizado operaciones con acciones propias en 2011 y 2010.

14.4) Ajustes por cambios de valor

A 31 de diciembre de 2011 y 2010, corresponden a la valoración de un instrumento de cobertura de tipo de interés contratado con el Banco de Sabadell (Véase Nota 11).

NOTA 15. EXISTENCIAS

El detalle de las existencias a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	31/12/2010	Altas	Bajas	31/12/2011
Solares	130.631.858	132.834	-	130.764.692
Obra en curso	22.202.704	303.158	-	22.505.862
Obra terminada	11.037.139	-	(1.108.591)	9.928.548
Deterioros	(22.316.006)	(1.002.766)	-	(23.318.772)
Total Existencias	141.555.695	(566.774)	(1.108.591)	139.880.330

Durante el ejercicio 2011 no se han capitalizado gastos financieros como mayor valor de las existencias. Durante el ejercicio 2010 se capitalizaron 3.296.670 euros.

Las altas del ejercicio 2011 corresponden, básicamente, a trabajos realizados en las promociones de La Dalena y La Moreras.

Las bajas del ejercicio 2011 se han producido en la promoción Vicario III para la que se han vendido cuatro inmuebles durante el ejercicio.

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

Nombre	Solares	Obra en curso	Obra Terminada	Total
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 (Malaga)	29.089	-	-	29.089
Los Randos (Malaga)	39.940	-	-	39.940
La Suiza	17.842	-	-	17.842
La Linea de la Concepcion (Cadiz)	5.452.002	2.496	-	5.454.498
Vicario 1 fase	534.888	-	52.431	587.319
Vicario 3 y 4ª fase	-	-	9.849.916	9.849.916
Vicario V Fase	-	29.647	-	29.647
Jazmines-CªSuarez (Malaga)	-	-	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	42.227.749	17.475.546	-	59.703.295
Dalena Golf (Estepona) Fase 2	-	1.106.276	-	1.106.276
Dalena Golf (Estepona) Fase 3	-	443.356	-	443.356
Dalena Golf (Estepona) Fase 4	-	151.912	-	151.912
Las Moreras	36.325.558	300.127	-	36.625.685

130.764.692 22.505.862 9.928.548 163.199.102

A 31 de diciembre de 2011 los deterioros de existencias de la Sociedad ascienden 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 existencias de la Sociedad están hipotecadas al 31 de diciembre de 2011 (Véase Nota 11.1).

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

Nombre	Terrenos	Proyecto	Edificación	Total
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 (Malaga)	29.089	-	-	29.089
Los Randos (Malaga)	39.940	-	-	39.940
La Suíza	17.842	-	-	17.842
La Linea de la Concepcion (Cadiz)	5.449.997	-	-	5.449.997
Vicario 1 fase	534.888	-	52.431	587.319
Vicario 3 y 4ª fase	-	-	10.958.507	10.958.507
Vicario V Fase	-	29.647	-	29.647
Jazmines-CªSuarez (Malaga)	-	-	26.201	26.201
El Puig (Valencia)	6.796.261	65.397	-	6.861.658
Villanueva de la Cañada (Madrid)	32.562.123	1.479.844	-	34.041.967
Dalena Golf (Estepona) Fase 1	42.224.806	17.390.343	-	59.615.149
Dalena Golf (Estepona) Fase 2	-	1.087.014	-	1.087.014
Dalena Golf (Estepona) Fase 3	-	429.799	-	429.799
Dalena Golf (Estepona) Fase 4	-	114.365	-	114.365
Las Moreras	36.297.142	155.034	-	36.452.176
	130.631.858	22.202.704	11.037.139	163.871.701

A 31 de diciembre de 2010 los deterioros asociados a dichas promociones ascendían a 22.316.006 euros

El importe bruto de las existencias que se encontraban hipotecadas a 31 de diciembre de 2010 ascendía a 163.784.829 euros (Véase Nota 11.1).

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 en julio de 2011 (véase Nota 4.f) por tasadores independientes no vinculados a la Sociedad asciende a 149.184.484 euros. La valoración ha sido realizada conforme a los estándares indicados en la nota 4.f.

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.

No existen compromisos de adquisición de existencias o de finalización de obras al cierre de

los ejercicios 2011 y 2010.

No se han vendido existencias a entidades financieras en los ejercicios 2011 y 2010.

Al 31 de diciembre de 2011 existen anticipos recibidos de clientes en importe de 10.719 euros (20.376 euros). El importe más significativo por importe de 6.000 euros se recibió en concepto de reserva de una vivienda de la promoción Vicario III.

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 y 5.449.997 euros al 31 de diciembre de 2011 y 2010 (véase Nota 16).

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.

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 es del pasado 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.

En opinión de los letrados que llevan los procedimientos de Ben's D'Aval y Can Picafort la recuperabilidad de las cantidades reclamadas es probable (>50% de probabilidad) por lo que el Consejo de Administración de la Sociedad no estima que existan deterioros sobre las existencias situadas en Ben's D'Aval y Can Picafort al 31 de diciembre de 2011 al entender

que dichos costes serán recuperados mediante la resolución de los citados contenciosos actualmente en curso.

NOTA 16. SITUACIÓN FISCAL

16.1)Saldos con las Administraciones Públicas

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente, en euros:

	31/12/2011		31/12/2010	
	A Cobrar	A Pagar	A Cobrar	A Pagar
No corriente:				
Activos por impuestos diferidos por valoración de derivados	47.824	-	175.757	-
	47.824	-	175.757	-
Corriente:				
Impuesto sobre el Valor Añadido	116.120	2.975.883	73.560	2.586.308
Devolución de Impuestos	85.253	-	85.281	-
Retenciones por IRPF	-	66.801	-	18.556
Organismos de la Seguridad Social	-	10.149	-	9.487
	201.373	3.052.833	158.841	2.614.351

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 6 y 15) 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.

16.2) Conciliación del resultado contable y la base imponible del impuesto

La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente para el ejercicio 2011:

Resultado Contable	(10.212.103)
Diferencias permanentes con origen en el ejercicio	512.941
Base imponible (resultado fiscal)	(9.699.162)

La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente para el ejercicio 2010:

Resultado Contable	(5.578.718)
Diferencias permanentes con origen en el ejercicio	92.885
Base imponible (resultado fiscal)	(5.485.833)

Las diferencias permanentes con origen en el ejercicio corresponden en los ejercicios 2011 y 2010 a gastos no deducibles en el impuesto de sociedades.

16.3) Activos por impuesto diferido no registrados

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

Año de origen	Año límite para compensar	Euros
2008	2026	7.978.675
2010	2028	5.485.833
2011	2029	9.699.162
		23.163.670

16.4) Ejercicios pendientes de inspección

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En consecuencia, con motivo de eventuales inspecciones, podrían surgir pasivos adicionales a los registrados por la Sociedad.

No obstante, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no serían significativos sobre las cuentas anuales

tomadas en su conjunto.

16.5) Importes reconocidos directamente en patrimonio

Independientemente de los impuestos sobre beneficios reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias, en los ejercicios 2011 y 2010 la Sociedad ha repercutido en su patrimonio neto los siguientes importes por los siguientes conceptos en euros:

	2011	2010
Valor razonable de instrumentos financieros	127.933	84.292
Total	127.933	84.292

NOTA 17. INGRESOS Y GASTOS**17.1 Importe neto de la cifra de negocio**

Las ventas de la Sociedad en los ejercicios 2011 y 2010 se han desarrollado en territorio nacional.

17.2 Aprovisionamientos

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

	2011	2010
Consumos de mercaderías		
Variación de existencias de mercaderías	(93.409)	6.693.255
	(93.409)	6.693.255
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		
- Nacionales	435.992	4.899.533
	435.992	4.899.533
Var. De deterioro de prod. Terminado y en curso de fabricación		
	1.002.766	4.491.198
	1.002.766	4.491.198
Total Aprovisionamientos	1.345.349	16.083.986

17.3 Servicios exteriores

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

	2011	2010
Gastos de comunidad de propietarios	9.871	33.151
Arrendamientos	45.957	80.346
Reparaciones y conservación	16.912	7.526
Servicios de profesionales independientes	265.993	368.981
Transportes	237	375
Primas de seguros	30.182	44.731
Servicios bancarios y similares	1.402	2.743
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	-	5.066
Suministros	9.603	10.817
Otros servicios	34.900	118.132
Total Servicios Exteriores	415.123	671.868

17.4 Gastos de personal

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

	2011	2010
Sueldos y salarios	328.273	413.959
Seguridad Social a cargo de la empresa	79.992	90.757
Otros gastos sociales	1.642	3.152
Total Gastos de Personal	409.907	507.868

17.5 Resultados financieros

El detalle de ingresos y gastos financieros por intereses para el ejercicio 2011 y 2010 es el siguiente:

	2011	2010
Ingresos:		
Otros Ingresos Financieros	(176)	(6.209)
Total ingresos	(176)	(6.209)
Gastos:		
Intereses de deudas con entidades de Crédito	7.050.076	1.183.521
Otros Gastos financieros	35.277	172.593
Total gastos	7.085.353	1.356.114
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	39.844
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	706.876	-
Resultado Financiero	7.792.053	1.389.749

NOTA 18. PROVISIONES

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

Tipo de provisión	Saldo a 31/12/2009	Cancelaciones	Saldo a 31/12/2010	Saldo a 31/12/2011
No corriente:				
Otras responsabilidades	148.348	(87.904)	60.444	60.444
	148.348	(87.904)	60.444	60.444
Corriente:				
Otras responsabilidades	240.655	-	240.655	240.655
	240.655	-	240.655	240.655

La provisión para otras responsabilidades recogida en el pasivo no corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2011 y 2010 adjunto refiere a un importe pendiente de pago

por AJD al haber reclamado la Sociedad para su cálculo la aplicación del valor de mercado.

La provisión a corto plazo corresponde a la liquidación que está pendiente de realizarse por parte de la Sociedad por plusvalías adquiridas. El Ayuntamiento de Sevilla acordó resolución con fecha 14 de Noviembre de 2002, pero aún no se ha realizado el pago a espera de que el propio ayuntamiento emita la factura.

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

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

NOTA 19 AVALES Y CONTINGENCIAS

La Sociedad ha prestado y recibido avales ante entidades bancarias y organismos públicos según el siguiente detalle durante los ejercicios 2011 y 2010:

Banco	2011	2010
Constituidos a favor de la Sociedad		
Unicaja	229.057	156.980
Popular	2.320	2.320
BBVA	565.622	565.625
Sa Nostra	22.910.245	22.928.558
Andalucía	126.158	126.158
Deutsche Bank	493.598	493.598
B. Caja España de inversiones Salamanca y Soria	101.000	101.000
Constituidos por la Sociedad		
A favor de Altos de Brijan	11.354.560	11.202.710
	35.782.560	35.576.949

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 15).

En otro sentido, Planificación Residencial y Gestión, S.A. reclama a la Sociedad 1.080.000 euros en relación a un incumplimiento contractual por la no entrega de unos derechos de urbanización en los Terrenos de Villanueva de la Cañada propiedad de la Sociedad (véase Nota 15). 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.

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 2011 y 2010 no recoge provisión alguna en relación al mismo.

NOTA 20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

La aprobación del Real Decreto-Ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sistema financiero, puede tener efectos significativos sobre el valor de mercado de los activos inmobiliarios en el ejercicio 2012. La aprobación del mencionado Real Decreto y los impactos potenciales que se puedan derivar del mismo en relación con el valor de mercado de los activos inmobiliarios se considera por la Sociedad como un hecho posterior que evidencia condiciones que no existían a la fecha cierre del ejercicio y por tanto no se ha considerado en la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2011, que han sido preparadas tomando en consideración las valoraciones de expertos independientes disponibles al 31 de diciembre de 2011.

No se ha refinanciado ningún importe entre el 31 de diciembre de 2011 y la fecha de formulación de estas cuentas anuales encontrándose actualmente en curso las negociaciones con entidades financieras.

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.

No se han producido otros acontecimientos significativos desde el 31 de diciembre de 2011 hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales que, afectando a las mismas, no se hubiera incluido en ellas, o cuyo conocimiento pudiera resultar útil a un usuario de las mismas.

NOTA 21. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

21.1) Saldos entre partes vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2011 y 2010 se indica a continuación, en euros:

	2011	2010
A) ACTIVO CORRIENTE	118.284	165.366
1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	47.083
b) Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo, de los cuales:	-	47.083
- Altos del Briján	-	47.083
2. Inversiones financieras a corto plazo	118.283	118.283
b) Créditos, de los cuales:	424.322	424.322
- Royaltur España	373.773	373.773
- El Encinar del Guadairo	50.549	50.549
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	(306.039)	(306.039)
- Royaltur España	(302.804)	(302.804)
- El Encinar del Guadairo	(3.235)	(3.235)
B) PASIVO CORRIENTE	(3.329.212)	(3.557.257)
1. Deudas a corto plazo	(3.328.292)	(3.556.336)
a) Obligaciones y otros valores negociables	(3.285.602)	(3.513.646)
- Promociones y Alojamientos Residenciales	(1.732.966)	(1.527.322)
- Altos del Briján	(1.442.697)	(1.721.635)
- Promociones Can Batliu	(109.939)	(264.689)
b) Otros pasivos financieros	(42.690)	(42.690)
- Resort España SA	(514)	(514)
- Resort Chiclana SA	(42.176)	(42.176)
3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(921)	(921)
b) Proveedores a corto plazo	(921)	(921)

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

En la Nota 9.1.1. se informa además de los préstamos y créditos contratados por la Sociedad con sus Accionistas Sa Nostra (en la actualidad Banco Mare Nostrum) y Caja España

Transacciones entre partes vinculadas

La Sociedad no ha mantenido transacciones significativas con empresas del grupo ni durante el ejercicio 2011 ni el 2010.

Las operaciones vinculadas con Accionistas significativos (Banco Mare Nostrum y B.Caja España de Inversiones Salamanca y Soria) son como siguen:

	31/12/2011	31/12/2010
Gastos	2.231.878	2.379.006
Financieros	2.212.149	2.049.769
Otros gastos	1.165	309.303
Arrendamientos	18.564	19.934
Ingresos	25.063	19.360
Financieros	863	-
Otros ingresos	24.200	19.360

En la Nota 19. se informa además de los avales recibidos por la Sociedad de sus Accionistas Sa Nostra (en la actualidad Banco Mare Nostrum) y Caja España.

21.2) Saldos y Transacciones con Consejo de Administración y Alta Dirección

Los importes recibidos por el Consejo de Administración, compuesto por seis hombres, durante los ejercicios 2011 y 2010, se detallan a continuación, en euros:

	2011	2010
Honorarios de Presidencia	10.000	30.000
	10.000	30.000

Ni al cierre del ejercicio 2011 ni al cierre del ejercicio 2010 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.

La Alta Dirección de la sociedad está compuesta por un hombre y su retribución en los ejercicios 2011 y 2010 asciende a 74 miles de euros y 90 miles de euros respectivamente.

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

D. Francisco García Beato representante de de Banco Mare Nostrum

Sociedad	% Participación	Actividad	Cargo
Invernostra S.L.U.		Inmobiliaria Prom.	Consejero
Ámbito Sur, S.A.		Inmobilia. Prom.	Representante físico Consejero Invernostra
Barinsa S.L.		Inmobilia.	Representante físico Consejero Invernostra

D. Antonio Cabello Sánchez, representante de Sa Nostra de Inversiones, E.F.C., S.A.

Sociedad	% Participación	Actividad	Cargo
Townsur Andalucía, S.L.		Promo. Inmobili.	Consejero

D. José Luis Miguel Belenger representante de Grupo Onofre Miguel, s.l.

Sociedad	% Participación	Actividad	Cargo
Grupo Onofre de Miguel, S.L.		Inmobiliaria	Administrador
Onofre Valores, S.L.			Administrador

D. Óscar Fernández Huerga representante de Invergestión Sociedad de Inversiones de Gestión, S.A.:

Sociedad	% Participación	Actividad	Cargo
Compañía para los desarrollos Inmobiliarios Ciudad Hispalis	-	Inmobiliaria	Liquidador Mancomunado (*)
Inmocaja, S.A.	-	Inmobiliaria	Consejero/Apoderado
Lico Inmuebles, S.A.	-	Inmobiliaria	Consejero (**)
Viproelco, S.A.	-	Inmobiliaria	Consejero(**)

(*) Nombrado en la JGA el 20/02/2012

(**) Causó baja el 16/02/2012

Banco Mare Nostrum, S.A. (BMN)

Sociedad	% Participación	Actividad	Cargo
Altos de Brijan, S.A.	41,7		
Ambito Sur Hoteles, S.L.	8,5		
Ambito Sur, S.A.	16,0		
Anta Inmobiliaria y Proyectos Urbanísticos, S.L.	50,0		
Aramfor XXI, S.L.	50,0		
Arco del Levante, S.A.	40,0		
Barinsa, S.L.	40,0		
Big Bang Servicios Avanzados, S.L.	50,0		
Buriram Balear Promoción de Viviendas, S.L.	30,0		
Campus Patrimonial, S A	5,6		
Carpeto Siglo XX, S.L.	30,0		
Cartagena Joven, S.L.	30,0		
Casas del Mar Levante, S.L.	33,3		
C-EME Inmuebles Gestión de Proyectos y Mant.	100,0		
Centro Integrado de Transporte de Murcia, S.A.	20,0		
Ciutat Savall, S.L.	45,0		
Compañía para los Desarrollos Inmobiliarios	7,5		
Construcciones y suelo Bergen, S.L.	100,0		
Costa Bonita, S.L.	18,0		
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	2,7		
Dofasum, S.L.	50,0		
Edificadora del Puig, S.L.	50,0		
Gilda Inversions Inmobiliarias, S.L.	25,0		
Gramma Desarrollos Comerciales, S.L.	50,0		
Guadalmar club Ressor, S.L.	50,0		
Impluvium 1 S.L.	100,0		
Iniciativas y desarrollos Industriales de Jaen, S.A.	20,0		
Inmobiliaria Mapinver, S.A.	50,0		
Inverporfolio Internacional, S.A.	5,6		
Isla Mujeres, S.L.	20,5		
Jalisco Hotels, S.L.	50,0		
Kevir Inversiones, S.L.	40,0		
Key Mur, S.L.	50,0		
Kotiza Eurocentro, S.L.	38,8		
Licasa I, S.A.	12,5		
Los Pehces Inversiones, S.A.	100,0		
M.B. Desarrollo y Gestion de Suelo, S.L.	15,0		
Mac Insular Seguda, S.L.	50,0		
Metro House Invest, S.L.	25,0		
Miramadrid Inversiones Inmobiliarias, S.L.	35,0		
Monteixo Balear, S.L.	50,0		
Nefisa Desarroll Inmobiliario, S.L.	35,0		
Netmobilia, S.L.	100,0		
Nostraura, S.L.U.	100,0		
Nostrest, S.L.U.	100,0		
Nueva Marina Real Estate, S.L.	20,0		
Nueva Vivienda Joven de Murcia, S.L.	43,5		
Optimum Berlin Property Two, S.A.	14,1		
Orbi Mediterránea, S.L.	45,0		
Paine Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	100,0		
Paine Desarrollos Urbanísticos, S.L.	100,0		
Paine Inversiones, S.A.U.	100,0		
Parue Tecnológico Fuente Álamo, S.L.	22,5		
Playa Caracol, S.L.	30,0		

Administrador Mancomunado

Sociedad	% Participación	Actividad	Cargo
Altos de Brijan, S.A.	41,7		
Playa Tortugas, S.L.	20,0		
Potrox Residencial, S.L.	30,0		
Premia Mare Comerci Oci, S.L.	2,6		
Promoción y Gestión de Terrenos Siglo XXI, S.A.	11,8		
Promociones Can Barliu, S.L.	41,7		
Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L.	41,7		
Promociones y Proyectos Murcilor, S.L.	50,0		
Prossan Desarrollos Empresariales, S.L.	50,0		
Prossan Desarrollos Empresariales, S.L.	42,4		
Provisoc Malaga, S.L.	100,0		
Proyecto Paladriu, S.L.	25,2		
Puertas de Lorca Desarrollos Empresariales, S.L.	45,0		
Radion Iberkat, S.L.	38,1		
Resnostrum, S.L.	100,0		
Retiro en Campos de Mallorca, S.L.	21,0		
Revalua Inversiones, S.L.	100,0	Administrador	
Sacyr Vallehermoso, S.A.	1,9		
Sagib Valencia, S.L.	21,9		
Sepik Bienes de Inversión, S.L.	98,8		
Sociedad Anónima de Promoción y equipamient	5,0		
Sociedad gestora Cetis, S.L.	16,0		
Sociedad para la explotación y recuperación de aacact.a	100,0	Administrador	
Som Promociones 2004, S.L.	100,0		
Sonmobilia, 2008 S.L.	100,0		
Soto Hermoso Servicios Inmobiliarios, S.L.	100,0		
Summa Inversiones Inmobiliarias, S.A.	100,0		
Towsur Andalucía, S.L.	100,0		
Triangulum eurotrust, S.L.	28,6		
Urbanizadora María de Cope, S.L.	20,0		
Vimodesarrollos, S.L.	50,0		
Viña Herrera, S.L.	20,0		

Invergestión, Sociedad de Inversiones v Gestión.

Sociedad	% Participación	Actividad	Cargo
Cerquia Urbana, S.L.	20	Promo. inmbo	Consejero
Cerro del Baile, S.L.	20	Inmobiliaria	Presidente
Cuatro Estaciones Inmo Siglo XXI S.L.	10	Inmobiliaria	
Gestión e Investigación de Activos, S.A. (Geinsa)	31,71	Inmobiliaria	
Gestión e Inversiones en Alquileres, S.A.	44	Inmobiliaria	Consejero
Layctana Development Partners I S.A.	5,99	Inmobiliaria	
Lazora II, S.A.	1	Inmobiliaria	
Patrimonio Inmobiliario Empresarial S.A. en Liquid.	29,09	Inmobiliaria	
San Marcos Cipsa, S.L.		Inmobiliaria	Consejero Delegado
Viproelco, S.A.		Promo. Imbo.	

Grupo Onofre Miguel, s.l.

Sociedad	% Participación	Actividad	Cargo
Onofre Desarrollo S.L.	100	Inmobiliaria	
Onofre Gestion S.L.U	100	Inmobiliaria	
Onofre Valores S.L.U.	100		
Ciudad Jardín Betera SL	90	Inmobiliaria	
Mibor Urbana S.L.U.			
H2onofre Alcoy S.L.U.	100		
Altipla S.L.	90		
Onofre Hospitality S.L.U.	100	Inmobiliaria	
Nueva Snta Barbara S.A.U	100		
Parques Empresariales S.L.	75		
Oropeak S.L.U.	100		
Espacios Para Vivir S.A.	88,46		
Nuevo Campanar	40		
Centro Europeo de Desarrollo y Tecnología Aplicadas	61,92		

NOTA 22. OTRA INFORMACIÓN**22.1) Número de empleados**

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2011 y 2010, distribuido por categorías, es el siguiente:

	2011	2010
Altos directivos	1	1
Personal Administrativo y Comercial	4	5
Personal Auxiliar	4	5
Total	9	11

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

	2011			2010		
	Hombre s	Mujere s	Tota l	Hombre s	Mujere s	Tota l
Altos directivos (no consejeros)	1	-	1	1	-	1
Directivos y técnicos	1	3	4	2	3	5
Personal Auxiliar	1	3	4	1	4	5
Total personal al término del ejercicio	3	6	9	4	7	11

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 no existía personal discapacitado trabajando para la Sociedad.

22.2) Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2011 y 2010, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de las cuentas anuales de la Sociedad, (Deloitte, S.L. y BDO Auditores, S.L., respectivamente) han sido los siguientes (en euros):

	2011	2010
Servicios de auditoría	31.800	24.000
Total	31.800	24.000

No se han prestado otros servicios por parte de los citados auditores o entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión a la Sociedad.

22.3) Información sobre medio ambiente

La Sociedad no tienen activos ni han incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

NOTA 23. INFORMACIÓN SEGMENTADA

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

Descripción de la actividad	2011		2010	
	Euros	%	Euros	%
Promoción Inmobiliaria				
Venta de Apartamentos	933.679	97	2.338.000	28
Venta de Solares	-	-	6.017.000	72
Otras	24.200	3	20.814	-
Total	957.879	100	8.375.814	100

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

Con fecha 30 de marzo de 2012 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 57 así como el informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012.

Madrid, 30 de marzo de 2012
El Consejo de Administración

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

Grupo Onofre Miguel, S.L.
Representada por:
D. Elías Ros López
Consejero

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

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

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

RGa Gesin
Representada por:
D. Romualdo Garcia Ambrosio
Consejero Independiente

D. Manuel Álvarez-Cienfuegos García
Secretario no Consejero





**COMPOSICIÓN
DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.**

Presidente

Banco Mare Nostrum SA representado por D. Francisco Garcia Beato.

Vocales

SA NOSTRA Inversiones EFC, SA representado por Don Antonio Cabello.

Grupo Onofre Miguel SL representado por D. Elias Ros López

Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión SA, representada por D. Oscar Fernández Huerga

Complejo Empresarial del Levante SL representado por D. Jose Luis de Miguel

RGA Gesin como Consejero independiente representado por D. Romualdo Garcia Ambrosio.

Secretario no consejero

D. Manuel Alvarez-Cienfuegos García

2

Informe de Actividad

EJERCICIO 2.011

INTRODUCCIÓN

La cifra de ingresos consolidada ascendió a 957.878,70 euros.

La situación económica general ha provocado que los resultados no hayan sido los esperados inicialmente, debido fundamentalmente, a que las ventas no se han reactivado en la forma prevista. No obstante cabe destacar que a pesar del parón global del sector, la Compañía ha cerrado, durante el ejercicio, las ventas de 4 viviendas del Vicario III .

Por otro lado, durante este ejercicio también se ha procedido a dotar el valor del patrimonio de la Compañía,, por lo que se han incorporado minusvalía por importe de 1.002.766,00 €.

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

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

2.1 ACTIVIDAD INMOBILIARIA

2.1.1 Ventas

Durante el ejercicio 2.011 las ventas se han reducido considerablemente, debido fundamentalmente a la situación económica.

Vicario fase III (Ojén, Málaga)

A lo largo del presente ejercicio se ha formalizado la venta de 4 viviendas de la promoción de la fase III del Vicario.

Quedarían, por tanto, 15 viviendas, pendientes de venta.

2.1.2 Promociones en curso

2.1.2.1 El Vicario .- OJEN, Málaga.

Solar ubicado en el termino municipal de Ojen, Málaga,

En esta sierra de Ojén, calificada como reserva de la biosfera de Europa, rodeada de urbanizaciones de lujo, campos de golf y playas se encuentra el Vicario.

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



La promoción, realizada en 5 fases, se encuentra finalizada en su totalidad 4 fases, estando vendidas en su totalidad las fases 1ª y 2ª.

La fase III de 29 viviendas, finalizada en el 2007, se encuentra en fase de comercialización. (quedan 15 viviendas pendientes de venta)

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

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

2.1.2.2 Suelo en el PUIG.- Valencia.

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

En la playa de El Puig, a diez minutos de la ciudad de Valencia, Ayco Grupo Inmobiliario participa en el desarrollo del complejo residencial Golf - Mar, compuesto por viviendas plurifamiliares, zona hotelera y campo de Golf; y todo esto a escasos metros de la playa. La Compañía posee unos 55.000 m² de suelo para desarrollo residencial.

El complejo se encuentra rodeado de amplias zonas ajardinadas, y perfectamente integrado con el futuro campo de Golf de El Puig, gozando además de un entorno envidiable con espacios protegidos por su gran valor ecológico.

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

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

La Compañía posee suelo para construir unas 60 viviendas.

2.1.2.3 Villanueva de la Cañada– Madrid.

Suelo adquirido en el año 2.005 en el término de Villanueva de la Cañada, Madrid.

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

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

El Proyecto de reparcelación ha sido aprobado definitivamente y la Escritura de reparcelación e inscripción de las parcelas resultantes ha sido ya formalizada.

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



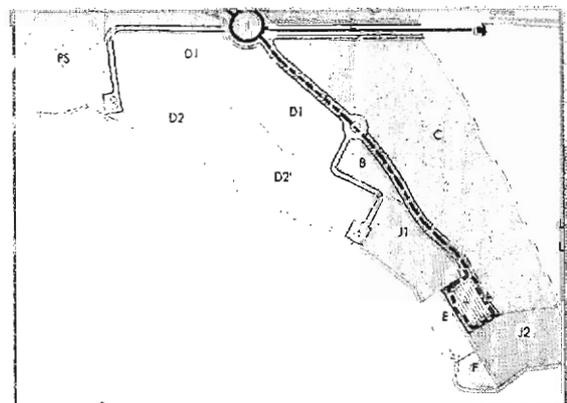
2.1.2.4 La Línea de la Concepción.

Solar adquirido en el año 2.001

Situado en el término de la Línea de la Concepción, en Cádiz, y a pocos metros de la urbanización de lujo de la Alcaidesa, se está desarrollando la urbanización de Torrenueva Playa.

La Compañía posee las parcelas H2 y H2' con uso hotelero para unos 12.000 m2 en primera línea de playa.

Las obras de urbanización, las cuales están en su mayor parte



realizadas, estando pendiente solamente las obras de jardinería
Este suelo está previsto para su venta una vez urbanizado.

2.1.2.5 La Dalena .- Estepona

Solar adquirido en el ejercicio 2006

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

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



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

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

Durante este ejercicio, el exceso de precipitaciones ocurridas en la zona de Estepona, que han ocasionado movimientos de tierra y daños en las obras de urbanización, ya realizadas, así como el abandono de las obras por parte de la empresa Guadalmanza Instalaciones, que ha obligado a la Compañía a asumir la finalización de los trabajos negociando con nuevos proveedores, ha provocado el retraso en la finalización prevista inicialmente para junio 2010 .

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

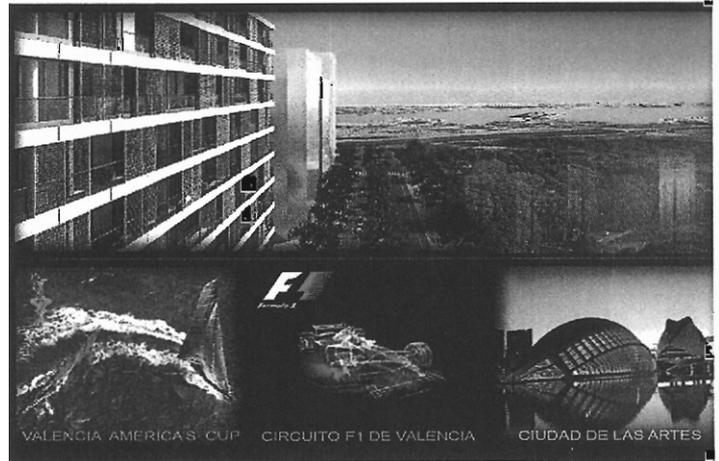
La fase IV, para 100 viviendas adosadas está en fase de realización del proyecto.

2.1.2.6.- Las Moreras (Valencia).

Solar adquirido en el año 2007.

El suelo se adquiere urbanizado por cuenta del vendedor.

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



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

Obras de urbanización totalmente realizadas.

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

2.1.3. Reservas de suelo

2.1.3.1 Ca'n Picafort.

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

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

Durante el pasado ejercicio se ha incoado expediente de anulación de la licencia por lo que la Compañía ha



presentado reclamación económica, por importe superior a los 6 millones de euros, contra este hecho.

Suelo previsto para su venta.

2.1.3.2 Bens D'Avall.

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

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

La Compañía es propietaria de 54 parcelas para viviendas unifamiliares.

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

La Sociedad esta tramitando la interposición de un recurso económico administrativo contra esta desclasificación por importe superior a los 8,2 millones de euros.

2.1.3.3 La Manga y Los Rando (Málaga)

Se trata de dos fincas rústicas en proindiviso con una superficie de 206.362 m² y 422.704 m² para los Rando y La Manga respectivamente.

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

2.2. Promociones desarrolladas por filiales

2.2.1 Altos de Briján SA

2.2.1.1 Velázquez 123, Madrid



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

El edificio fue construido entre los años 1.924 y 1925 destinándose a

viviendas en alquiler.

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

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

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

Durante este ejercicio se espera iniciar las obras de rehabilitación

2.2.2 Can Batliu SL

Inca, Mallorca

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

Esta Sociedad adquiere un solar de 9.005 m2 en el término municipal de Inca, Mallorca.

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

Uso.- Primera residencia

2.3.- Resumen del PATRIMONIO AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y GRUPO

Situación	Promoción	Tipología	Superficie de terreno	Uso y destino
Madrid	Velázquez 123	Residencial	2.000 m2	Obra en Curso
	Villanueva de la Cañada	Residencial	135.000 m2	Obra en Curso
Málaga	Vicario III,	Residencial	15 viviendas	Obra terminada
	Vicario IV	Residencial	19 viviendas	Obra terminada
	La Manga y los Randos	Solar	400.000 m2	Reserva de Suelo
	Oficina San Pedro	Oficina	Oficina Málaga	En patrimonio
Cádiz	La Dalena	Residencial	43.000 m2	Suelo en promoción
	La Linea.- suelo hoteleros	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	Reserva de suelo
	Can Picafort	Residencia Señor	232.204 m2	Suelo en venta
	Inca	Residencial	9.005 m2	Solar en tramitación

3

Información financiera

INFORMACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA

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

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

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

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

3.1- INGRESOS

La cifra de negocios en el Balance Individual de la Sociedad. ha sido de 957.878,70 euros que corresponden a la venta de viviendas en el Vicario III.

En el Balance Consolidado la cifra de negocios alcanza el importe de 957.878,70 euros, por las ventas realizadas por la matriz y las filiales.

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

Actividad	Balance Individual	Balance Consolidado
Ventas viviendas	933.678,70	933.678,70
Venta de solares		
Otros	24.200,00	24.200,00
TOTAL	957.878,70	957.878,70

3.2 - INVERSIONES

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

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

3.3 - RESULTADOS

Ayco Grupo Inmobiliario S.A. ha presentado en este ejercicio un resultado consolidado después de impuestos de (10.415.166) euros de pérdidas

Los resultados obtenidos en el Balance individual de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. han dado una pérdida después de impuestos de (10.212.104) euros.

3.4 - PATRIMONIO NETO (en Balance Consolidado NIIF)

Los Fondos Propios de la Compañía a 31/12/11 ascienden a 10.647.608,86 euros en el Balance Individual. En el Balance Consolidado, el Patrimonio atribuido a la Dominante antes de la distribución del resultado, asciende a 10.536.019,32 euros.

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

Concepto	Balance individual	Balance Consolidado (NIIF)
Capital suscrito	13.384.852,95	13.384.852,95
Prima de emisión	12.596.569,90	12.596.569,90
Reservas revalorización (NIC 40)		5.238.103,02
Reservas	9.083.970,11	3.421.068,10
Acciones Propias	(20.426,12)	(20.426,12)
Resultados de ejerc. Anteriores	(13.557.393,07)	(13.557.393,07)
Resultado del ejercicio	(10.212.104,45)	(10.415.165,92)
Ajustes cambio de valor	(111.589,54)	(111.589,54)
TOTAL	11.163.879,78	10.536.019,32

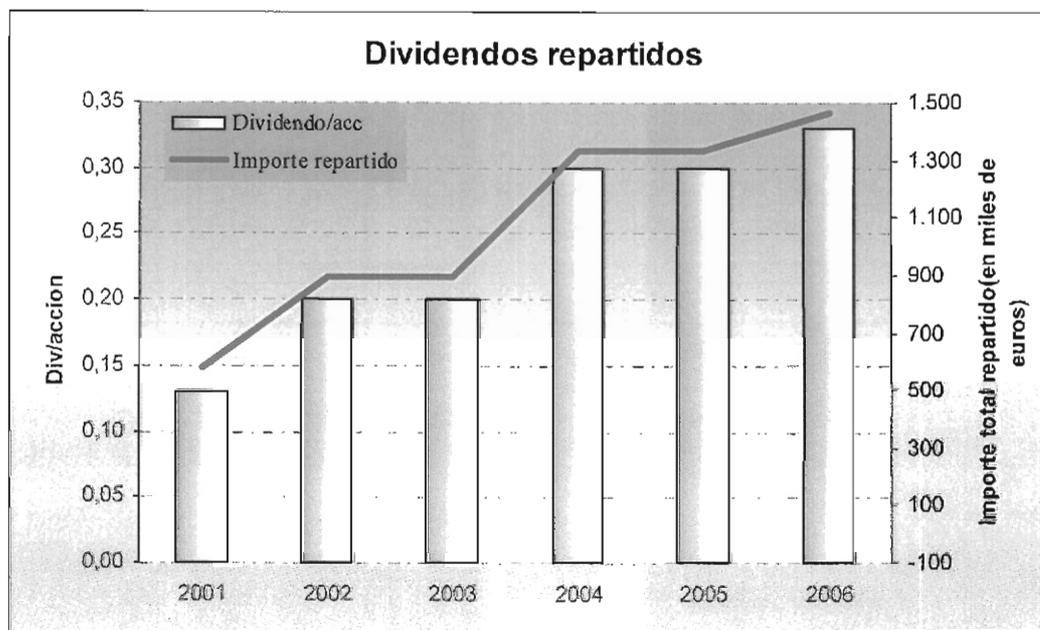
3.5 - PARTICIPACIÓN EN FILIALES

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

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

4 Política

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



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

5

Política Gestión de Riesgos

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

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

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

Riesgos de Mercado.

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

Riesgo de tipos de interés.

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

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

Riesgo de crédito.

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

Riesgo de liquidez.

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

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

CUENTA DE RESULTADOS PREVISIONAL CONSOLIDADA

	DATOS PREVISIONALES DE LA CUENTA RESULTADOS									
	2011		2012		2013		2014		2015	
	s/Vtas.	s/Vtas.	s/Vtas.	s/Vtas.	s/Vtas.	s/Vtas.	s/Vtas.	s/Vtas.	s/Vtas.	s/Vtas.
Ventas de activos	2.512	100,00%	15.924	100,00%	16.131	100,00%	30.837	100,00%	25.881	100,00%
Otros ingresos (2)	200	7,96%								
Coste imputable a las ventas	2.498	99,44%	14.928	93,75%	15.061	93,37%	24.324	78,88%	24.210	93,54%
Margen Bruto	214	8,52%	996	6,25%	1.070	6,63%	6.513	21,12%	1.671	6,46%
Gastos de personal (1)	418	16,64%	314	1,97%	300	1,86%	320	1,04%	320	1,24%
Otros gastos	523	20,82%	369	2,32%	375	2,32%	385	1,25%	385	1,49%
EBIDTA	-727	-28,94%	313	1,97%	395	2,45%	5.808	18,83%	966	3,73%
Gastos financieros (estimaciones)	1.500	59,72%	1.017	6,39%	995	6,17%	895	2,90%	716	2,77%
BAI	-2.227	-88,65%	-704	-4,42%	-600	-3,72%	4.913	15,93%	250	0,97%

CASH FLOW GENERADO

	DATOS PREVISIONALES DEL CASH FLOW GENERADO				
	2011	2012	2013	2014	2015
Ingresos					
generado en Cta R	2.512	15.924	16.131	30.837	25.881
Otros ingresos (dev IVA)		1.875			
Pagos					
Amortización deuda promociones	2.066	10.405	13.091	24.569	16.217
Otras amortizaciones	0	3.065	0	0	0
Gastos propios obra	173	866	882	1.218	1.263
Gastos de personal	418	314	300	320	320
Otros gastos	523	369	375	385	385
Deuda por fraccion IVA	2.887				
Financieros	1.500	1.017	995	895	716
Total pagos	7.566	16.035	15.644	27.387	18.900
Ingresos - pagos	-5.055	1.764	487	3.450	6.981
CF acumulado	-5.055	-3.290	-2.804	646	7.627

6 Situación bursátil

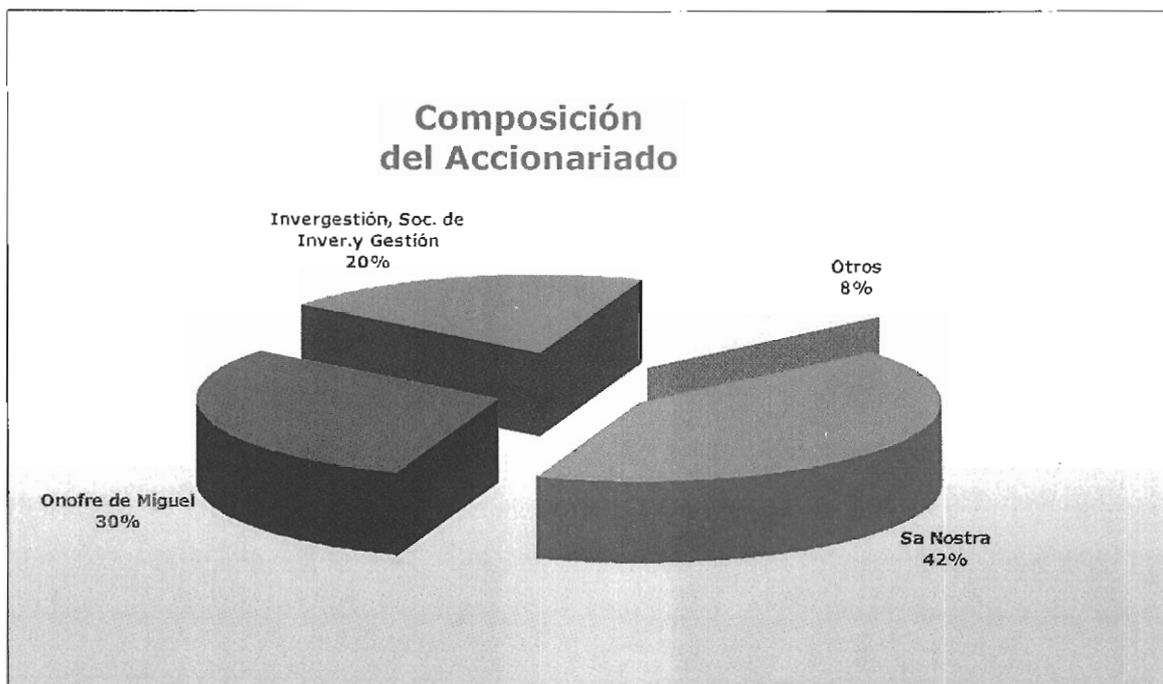
MERCADO DE CAPITALES E INFORMACIÓN BURSÁTIL

El capital social de la compañía, a 31 de diciembre de 2.011 es de 13.384.852,95 euros representado por 4.446.795 acciones, de valor nominal de 3,01 euros cada uno, que cotiza en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao.

Durante el ejercicio 2011 la cotización de la acción de Ayco Grupo Inmobiliario quedó establecido en 9,8 €/acc.

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

7 Accionariado



Durante el ejercicio 2.011 no se han producido cambios en el accionariado de referencia de la Compañía.

No obstante lo anterior, reseñar que en el primer trimestre del ejercicio actual se ha producido la sustitución del accionista Caja de Baleares (Sa Nostra) por Banco Mare Nostrum SA debido a la adquisición de las participaciones de Sa Nostra por esta nueva entidad.



Situación Jurídica

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

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

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



9

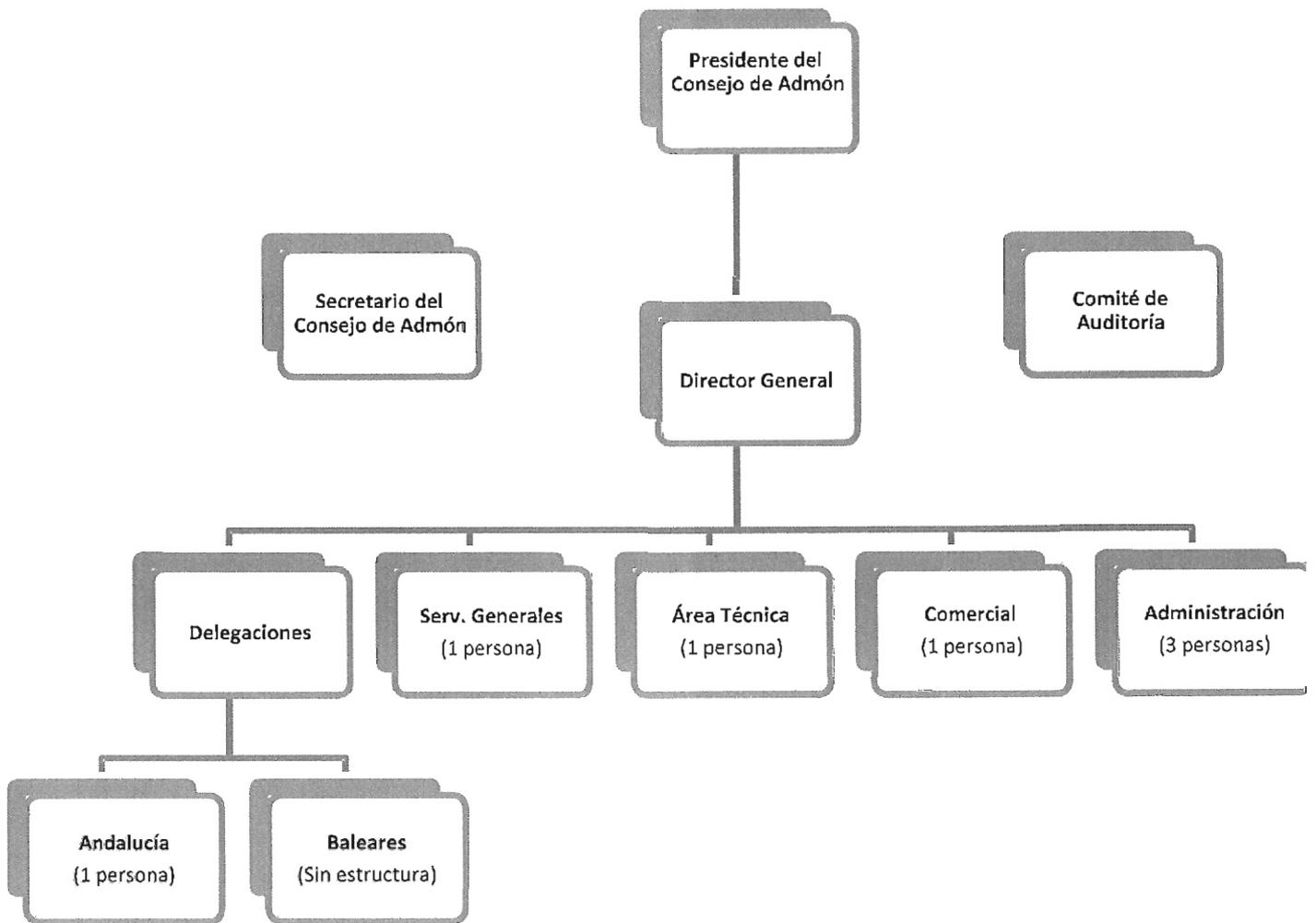
Operaciones con acciones propias

La Sociedad Dominante no ha realizado en el ejercicio 2011 ninguna operación de acciones propias.

10 **Gastos de investigación y desarrollo**

La Sociedad Dominante no ha realizado en el ejercicio 2011 ninguna operación en gastos de investigación y desarrollo

11 Organización y Personal



ORGANIZACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

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

La evolución de la plantilla en el ejercicio 2.011 ha quedado fijada, en el consolidado, según el siguiente esquema:

Personal	Madrid	Baleares	Andalucía	Total
Directivo	1			1
Administrativos	4		1	5
Comercial	1			1
Técnicos	1			1
S. General	1			1
TOTAL	8		1	9

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

12

Otros hechos relevantes

Durante el ejercicio 2011 se han producido los siguientes hechos relevantes:

- En el ejercicio 2011, las Junta General Ordinaria solicitó la reformulación de las cuentas de la Compañía con el fin de ajustar los activos al valor de mercado resultante de la tasación realizada. Motivo, aprobándose las mismas en la Junta extraordinaria celebrada en el mes de octubre
- Se aprueba la incorporación como accionistas a las sociedades RGA Gesin SL y Nuevo Campanar SL
- Se nombre como auditores para los ejercicios 2011 a 2013 a la Empresa de auditoría Deloitte SL

Como hechos posteriores, ocurridos en el primer trimestre del año 2012 se producen los siguientes hechos relevantes:

- 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 nombramiento en su sustitución, mediante el sistema de cooptación, a Banco Mare Nostrum, S.A. Se designa como representante persona física a D. Francisco García Beato.
- Toma de razón de la sustitución del representante persona física del Consejero Sa Nostra de Inversiones, E.F.C., S.A., por D. Antonio Cabello Sánchez.
- Toma de razón de la sustitución del representante persona física del Consejero de Invergestión, Sociedades de Inversiones y de Gestión SA, por D. Oscar Fernandez Huerga
- 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.

- Nombramiento de D. Manuel Álvarez-Cienfuegos García en el cargo de Secretario no Consejero de la Sociedad.
- Toma de razón de la sustitución del representante persona física del Consejero Grupo Onofre Miguel, S.L., por D. Elías Ros López.
- Nombramiento de Complejos Empresariales del Levante, S.L. como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, por el procedimiento de cooptación para cubrir la vacante del Sr. Montejo Pérez. Se designa como representante persona física a D. Jose Luis Miguel Belenguer.
- Toma de razón de la no aceptación de Nuevo Campanar, S.L. del nombramiento de miembro del Consejo de Administración acordado en la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el pasado 19 de diciembre de 2011.

En consecuencia, el Consejo de Administración de la Sociedad está integrado 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. Oscar Fernández Huerga).
GRUPO ONOFRE DE MIGUEL, S.L.
(representada por D. Elías Ros López).
SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.
(representada por D. Antonio Cabello Sánchez).
RGA GESIN, S.L.
(representada por D. Romualdo García Ambrosio).
COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE, S.L.
(representada por D. Jose Luis Miguel Belenguer).

Secretario no Consejero

D. Manuel Álvarez-Cienfuegos García

Por último, el Consejo de Administración de la Sociedad en reunión celebrada en el día de hoy, habida cuenta de los cambios acontecidos en su seno, acordó modificar el Comité de Auditoría que en lo sucesivo estará compuesto por los siguientes miembros:

Presidente y Vocal

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

Vocales

GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.
(representada por D. Elías Ros López).
SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.
(representada por D. Antonio Cabello Sánchez).

Secretario no Vocal

D. Manuel Álvarez-Cienfuegos García

13

Hechos posteriores y Previsiones Futuras

Como hechos ocurridos con posterioridad al cierre cabe destacar la firma de un préstamo concedido por los accionistas de referencia y dirigido al mantenimiento de la actividad de la Compañía y el inicio de negociaciones con las Entidades Financieras y con la Hacienda Pública para refinanciar la deuda y sus vencimientos.

El Consejo de Administración es consciente de la difícil situación por la que atraviesa la compañía, que no es sino un reflejo de la también difícil situación en la que se encuentra el sector. Por ello, se han intentado adoptar todo tipo de medidas para paliar la situación, lo que se ha logrado de manera transitoria pero lamentablemente no definitiva.

En estos momentos, se ha procedido a mantener negociaciones con las Administraciones Públicas y Entidades Financieras con el fin de renegociar los vencimientos de deuda actuales de forma que se permita que la empresa pueda acometer los proyectos actuales en curso

Asimismo los accionistas de referencia han mostrado su apoyo a la realización y comercialización de los proyectos en curso.

En ese sentido, la Compañía está trabajando, conjuntamente con despachos externos en la puesta en marcha de un nuevo Plan de Negocio para los próximos tres años que doten a la Compañía de viabilidad y de generación de ingresos recurrentes que garanticen la viabilidad y estabilidad financiera necesaria para proseguir su actividad futura.

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, y habida cuenta de que el modelo vigente de Informe Anual de Gobierno Corporativo no contempla la opción de incluir la información solicitada, a continuación se detallan los siguientes epígrafes.:

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

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

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

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

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

Se pone de manifiesto que BANCO MARE NOSTRUM, S.A. ha devenido titular de las acciones de CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE LAS BALEARES, SA NOSTRA en la Sociedad en virtud de escritura de segregación otorgada el 14 de septiembre de 2011 ante el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles bajo el número 1.119 de su orden de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el pasado 28 de septiembre de 2011.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2011, la participación significativa en el capital social de la Sociedad la ostentaban 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 las Juntas.

e) Los pactos parasociales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b. Modificación de los Estatutos Sociales.

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

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

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

D. Enrique Fons Donet, representante del miembro del Consejo de Administración, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de las Baleares, 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.

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

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

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

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

- j) 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 2012, 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 Mare Nostrum S.A.
 Representada por:
 D. Francisco García Beato
 Presidente

Grupo Onofre Miguel, S.L.
 Representada por:
 D. Elías Ros López
 Consejero

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

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

Complejo Empresarial del Levante, S.L.

Representada por:

D. Jose Luis de Miguel

Consejero

RGÁ Gesin

Representada por:

D. Romualdo Garcia Ambrosio

Consejero

~~D. Manuel Alvarez-Cienfuegos García~~

Secretario no Consejero

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2011

C.I.F.: A-28004240

Denominación social: AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

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

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

A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

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

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

NO

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

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos(*)	% sobre el total de derechos de voto
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	1.854.497	0	41,704

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

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la	Descripción de la operación
---	-------------	-----------------------------

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	28/09/2011	Se ha superado el 40% del capital Social

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
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	49,994
---	--------

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

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

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

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

NO

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, describalas 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 podrán agruparse a nombre de uno de ellos para la asistencia a la Junta.

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

NO

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

NO

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

B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

B.1 Consejo de Administración

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

Número máximo de consejeros	20
Número mínimo de consejeros	3

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

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Último nombram	Procedimiento de elección
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES	ENRIQUE FONS DONET	PRESIDENTE	21/08/2002	20/06/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	JOSE LUIS MIGUEL BELENGUER	CONSEJERO	06/07/2005	25/05/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	OSCAR FERNÁNDEZ HUERGA	CONSEJERO	14/06/2006	19/12/2011	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.	--	CONSEJERO	12/05/2004	17/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Último nombram	Procedimiento de elección
DON RAFAEL MONTEJO PEREZ	-	SECRETARIO CONSEJERO	12/05/2004	17/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

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

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

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

CONSEJEROS EJECUTIVOS

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

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

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

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

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

Número total de otros consejeros externos	1
% total del consejo	20,000

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

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

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

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

NO

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

NO

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

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

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

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

NO

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

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

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

a) En la sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	10
Retribucion Variable	0

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

Total	10
--------------	----

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 contraídas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

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

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

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	0	0
Externos Dominicales	10	0
Externos Independientes	0	0
Otros Externos	0	0
Total	10	0

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	10
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)	74
---	----

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

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

A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos,	SI
---	----

así como sus cláusulas de indemnización.	
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:

NO

¿Ha utilizado asesoramiento externo?	
--------------------------------------	--

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 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	7
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

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

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

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

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	7
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	1,000

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

NO

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

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

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

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

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

SI

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

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:

SI

Auditor saliente	Auditor entrante
BDO AUDIBERIA AUDITORES, S.L.	DELOITTE, S.L.

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	1	1

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

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

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	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
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	MIBOR URBANA, S.L.	100,000	NO EJERCE

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
			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 CAMPANAR, S.A.	40,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	CENTRO EUROPEO DE DESARROLLO Y TECNOLOGÍA APLICADAS AL GOLF, S.L.	61,920	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	NUEVO SANTA BARBARA, S.A.	100,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ONOFRE DESARROLLO, S.L.	100,000	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y CONSEJERO DELEGADO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	LAYETANA DEVELOPMENT PARTNERS	5,990	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 DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
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.	LAZORA II, S.A.	1,000	NO EJERCE CARGO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	VIPROELCO, S.A.	0,000	CONSEJERO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	ZAPHIR LOGISTIC PROPERTIES, S.A.	12,120	VICEPRESIDENTE DEL CONSEJO DE

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
			ADMINISTRACIÓN
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	CUATRO ESTACIONES INM SIGLO XXI,	10,000	NO EJERCE CARGO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	CERQUIA URBANIA, S.L.	20,000	CONSEJERO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	SAN MARCOS CIPSA, S.L.	0,000	CONSEJERO DELEGADO

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

SI

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

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

SI

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

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

SI

Explique las reglas
<p>En cumplimiento de las modificaciones normativas introducidas por la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de</p>

Explique las reglas

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.

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

NO

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

NO

Decisión tomada	Explicación razonada

B.2 Comisiones del Consejo de Administración

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

COMITÉ DE AUDITORÍA

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

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

Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en	
--	--

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

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	Ingresos	Otros ingresos	25
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	Gastos	Otros gastos	1
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	Contrato	Arrendamientos	18
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	Gastos	Gastos financieros	856

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)
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	Contrato	Gastos financieros	2.271

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

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

NO

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

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

Articulo 25.- Conflictos de interes.

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

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

Articulo 26.- Deber de confidencialidad del Consejero.

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

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

Articulo 27.- Obligacion de no competencia.

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

Articulo 28.- Uso de informacion y activos sociales.

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

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

Articulo 29.- Oportunidades de negocios.

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

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

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

D - SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

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

Analizar cada operación en relación a los informes de mercado.

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

NO

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

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

NO

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

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

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

E - JUNTA GENERAL

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

NO

--	--	--

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

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

NO

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

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

No se dan.

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

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

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

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

SI

--

Detalles las medidas

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	
26/06/2011	65,531	0,000	0,000	0,000	65,531
19/12/2011	92,115	0,000	0,000	0,000	92,115

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

A) Los siguientes puntos tratados según lo previsto en el Orden del Día de la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2011, fueron aprobados con el voto favorable del 65,531% de los accionistas de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., salvo que expresamente se indique lo contrario:

1. Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales (Balance, Cuentas de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria) e Informe de Gestión individuales de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2010. No se sometió a votación.

2. Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales (Balance, Cuentas de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria) e Informe de Gestión consolidados del grupo de compañías del que AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. es entidad dominante, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2010. No se sometió a votación.

3.- Aprobación, en su caso, de la gestión del Consejo de Administración durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2010. No se sometió a votación.

4.- Aprobación, si procede, de la autorización a la Compañía para la compra del 5% de acciones propias en autocartera. No se sometió a votación.

5.- Propuesta de reelección y, en su caso, nombramiento de Consejeros de la Compañía. Aprobado con el voto favorable del 65,531% de los accionistas

6.- Delegación de facultades en el Consejo de Administración para la subsanación, complemento, ejecución, desarrollo y formalización de los acuerdos que se adopten por la Junta General. Aprobado con el voto favorable del 65,531% de los accionistas

7.- Ruegos y preguntas

8.- Aprobación del acta de la reunión. Aprobado por unanimidad de los accionistas asistentes

B) Los siguientes puntos tratados según lo previsto en el Orden del Día de la Junta General de Accionistas celebrada el 19 de diciembre de 2011, fueron aprobados con el voto favorable del 92,115% de los accionistas de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., salvo que expresamente se indique lo contrario:

1. Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales (Balance, Cuentas de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria) e Informe de Gestión individuales de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2010. Aprobado con el voto favorable del 92,062% de los accionistas y la abstención del 0,0523% del capital social.

2. Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales (Balance, Cuentas de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria) e Informe de Gestión consolidados del grupo de compañías del que AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. es entidad dominante, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2010. Aprobado con el voto favorable del 92,062% de los accionistas y la abstención del 0,0523% del capital social.

3.- Aprobación, en su caso, de la gestión del Consejo de Administración durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2010. Aprobado con el voto favorable del 92,115% de los accionistas.

4.- Aprobación, si procede, de la autorización a la Compañía para la compra del 5% de acciones propias en autocartera. Aprobado con el voto favorable del 92,115% de los accionistas.

5.- Propuesta de reelección y, en su caso, nombramiento de Consejeros de la Compañía. Aprobado con el voto favorable del 92,115% de los accionistas.

6. Propuesta de nombramiento de Auditores de la Compañía. Aprobado con el 92,115% de los accionistas.

7.- Delegación de facultades en el Consejo de Administración para la subsanación, complemento, ejecución, desarrollo y formalización de los acuerdos que se adopten por la Junta General. Aprobado con el voto favorable del 92,115% de los accionistas

8.- Ruegos y preguntas

9.- Aprobación del acta de la reunión. Aprobado por unanimidad de los accionistas asistentes

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 la Junta General se ponen a disposición de los accionistas las propuestas de acuerdos que se someten a la Junta General sobre cada uno de los puntos del Orden del Día.

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

- a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
- b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Ver epígrafe: E.8

Cumple

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

Ver epígrafe: E.4

Cumple

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

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

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

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

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

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

b) Las siguientes decisiones :

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

Ver epígrafe: B.1.14

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

Ver epígrafe: B.1.14

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

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

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

1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

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

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

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple Parcialmente

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

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

Ver epígrafe: B.1.1

Cumple

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

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

Cumple

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

Ver epígrafe: B.1.3

Explique

La recomendación Novena del Código de Buen Gobierno exige como requisito de independencia que el Consejero haya sido propuesto por la Comisión de Nombramientos.

En consecuencia el Secretario del Consejo de Administración, Don Rafael Montejo Pérez, no puede considerarse como independiente en aplicación de tal exigencia, toda vez que no existe creada Comisión de Nombramientos (dada la magnitud de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.). Sin embargo, ello no afecta a la independencia y profesionalidad del referido Consejero.

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

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

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

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

Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3

Cumple

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

Ver epígrafe: B.1.3

Explique

Como se ha explicado en el punto F.11 anterior, no existen Consejeros independientes de la Sociedad.

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

Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4

Cumple Parcialmente

Como se ha referido en el epígrafe F.11 anterior, la Sociedad no cuenta con Comisión de Nombramientos, por lo que la presente recomendación se cumple excepto en lo que se refiere a la verificación de la Comisión de Nombramientos.

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

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

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Explique

Con excepción del Secretario del Consejo de Administración, el resto de miembros del Consejo son personas jurídicas.

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.2.42

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 Nombramientos, 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 íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2

Cumple

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

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26

Cumple

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

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

Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44

Cumple

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

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

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

Cumple

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

Ver epígrafe: B.1.5

No Aplicable

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

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
 - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.
 - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
- iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
 - iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
 - i) Duración;
 - ii) Plazos de preaviso; y
 - iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple

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

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

Ver epígrafes: A.3 y B.1.3

Cumple

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

Cumple

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

No Aplicable

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

No Aplicable

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

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

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

Ver epígrafe: B.1.16

Explique

A pesar de no existir Comisión de Retribuciones, la remuneración de los miembros del Consejo de Administración se recoge en el artículo 23 de los Estatutos Sociales. La remuneración consiste en una participación en los beneficios líquidos con una cuantía máxima del 10% de los mismos, debiéndose cumplir las prioridades 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 específica cada ejercicio.

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

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

Cumple

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

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

No Aplicable

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

No Aplicable

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

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

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

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3

Explique

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

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

Cumple

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

Cumple

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

iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

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

Cumple

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

Cumple

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

a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.

b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple

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

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

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

Ver epígrafe: B.2.1

No Aplicable

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

a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.

b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.

c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.

d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

No Aplicable

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

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

No Aplicable

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

a) Proponer al Consejo de Administración:

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

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

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

No Aplicable

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

No Aplicable

G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

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

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

1. D. Enrique Fons Donet, representante del miembro del Consejo CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE LAS BALEARES, ostenta los siguientes cargos en las siguientes sociedades participadas por CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE LAS BALEARES:

1.a. SA NOSTRA DE RENTING - Consejero

2. D. Marcos Edelmiro Fernández Fernández, representante del miembro del Consejo y accionista significativo INVERGESTIÓN SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTIÓN, S.A. hasta el 8 de noviembre de 2011, ostenta los siguientes cargos en las siguientes sociedades participadas por INVERGESTIÓN:

2.a. INMOCAJA, S.A.- Apoderado

2.b. LICASA I, S.A.- Representante del Consejero (INVERGESTIÓN)

2.c. ZAPHIR INDUSTRIAL PROPERTIES, S.A.- Representante del Vicepresidente (INVERGESTIÓN)

3. D. Óscar Fernández Huerga, representante del miembro del Consejo y accionista significativo INVERGESTIÓN, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTIÓN, S.A. desde el 8 de noviembre de 2011, ostenta los siguientes cargos en las siguientes sociedades participadas por INVERGESTIÓN:

3.a. COMPAÑÍA PARA LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS CIUDAD HISPALIS.- Presidente

3.b. INMOCAJA, S.A.- Consejero/Apoderado

3.c. LICO INMUEBLES, S.A.- Consejero

3.d. VIPROELCO, S.A.- Consejero

Por otro lado, poner de manifiesto que INVERGESTIÓN SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTIÓN, S.A., miembro del Consejo de Administración, es una sociedad que forma parte del grupo de sociedades de CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD. En este sentido, y en relación a las operaciones relevantes entre administradores y la sociedad y/o entidades del grupo indicadas en el apartado C.3 de este informe, las operaciones referentes al miembro del Consejo de Administración INVERGESTIÓN SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTIÓN, S.A, se entenderán realizadas por la sociedad CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD.

Por último, BANCO MARE NOSTRUM, S.A. ha devenido titular de las acciones de CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE LAS BALEARES, SA NOSTRA en la Sociedad en virtud de escritura de segregación otorgada el 14 de septiembre de 2011 ante el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles bajo el número 1.119 de su orden de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el pasado 28 de septiembre de 2011. En consecuencia, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE LAS BALEARES, SA NOSTRA, en su calidad de miembro del Consejo de Administración, no posee derechos de voto de las acciones de la sociedad (A.3).

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

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

Definición vinculante de consejero independiente:

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

NO

Fecha y firma:

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

sesión de fecha

30/03/2012

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

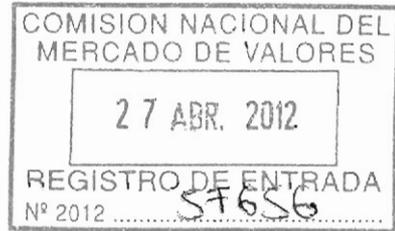
NO

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 2011, 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 30 de marzo de 2012

El Consejo de Administración



**Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.
y Sociedades Dependientes
(Grupo Ayco)**

Cuentas Anuales Consolidadas
del ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2011 e
Informe de Gestión Consolidado,
junto con el Informe de Auditoría
Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AYCO) que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2011, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Como se indica en la Nota 3.b de la memoria consolidada adjunta, los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la formulación de las cuentas anuales del Grupo de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

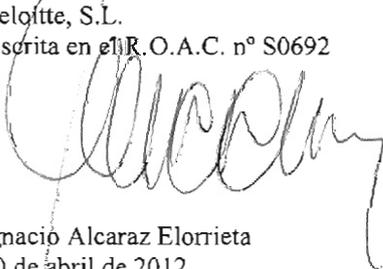
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2011, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación.

3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 3.h de la memoria consolidada adjunta, en la que se hace referencia a la situación del mercado inmobiliario, que se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007 y los efectos que dicha situación ha ocasionado en la posición financiera del Grupo, que presenta pasivos corrientes con entidades financieras y Administraciones Públicas, vencidos a la fecha actual, pendientes de pago (véanse Notas 8.2 y 12.1). Estas condiciones indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad del Grupo para continuar sus operaciones.

En este contexto, la capacidad del Grupo para realizar sus activos y hacer frente a sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, está sujeta al éxito de sus operaciones futuras, a la evolución del mercado inmobiliario, al desenlace de determinadas reclamaciones presentadas, actualmente en curso (véase Nota 9), y en particular, a la capacidad del Grupo para cumplir con sus obligaciones financieras, que requiere del mantenimiento del apoyo financiero de sus Accionistas.

4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2011 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes.

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


Ignacio Alcaraz Elorrieta
20 de abril de 2012

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2012 Nº 01/12/07696
COPIA GRATUITA

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

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
2011

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

(Expresado en euros)

	Notas a la Memoria	31/12/2011	31/12/2010
Inmovilizado Material	(Nota 6)	42.662	66.812
Otros Activos Intangibles	(Nota 5)	640	849
Activos Financieros no Corrientes	(Nota 8.1 y 8.4)	15.797	34.983
Activos por Impuestos Diferidos	(Nota 12)	54.311	182.244
Deudores comerciales no corrientes	(Nota 8.1)	-	511.346
ACTIVOS NO CORRIENTES		113.410	796.234
Existencias	(Nota 9)	161.019.531	162.660.497
Deudores Comerciales y otras Cuentas a Cobrar	(Nota 8.1 y Nota 12)	2.195.754	2.893.159
Otros Activos Financieros Corrientes	(Nota 8.1)	220.774	227.038
Otros Activos Corrientes		53.020	80.932
Efectivo y Medios Líquidos	(Nota 8.1)	12.685	1.140.824
ACTIVOS CORRIENTES		163.501.764	167.002.450
TOTAL ACTIVO		163.615.174	167.798.684

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo, que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Situación financiera, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de resultado global consolidado, el estado consolidado de cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de efectivo consolidado y la Memoria Anual Consolidada adjunta que consta de 17 Notas.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

(Expresado en euros)

	Notas a la Memoria	31/12/2011	31/12/2010
Capital	(Nota 8.6)	13.384.853	13.384.853
Otras Reservas	(Nota 8.6)	17.834.673	17.834.673
Ganancias Acumuladas	(Nota 8.6)	(20.551.490)	(10.136.325)
Valores Propios	(Nota 8.6)	(20.426)	(20.426)
Ajustes por cambio de valor	(Nota 8.6)	(111.590)	(410.100)
PATRIMONIO ATRIBUIDO A LA DOMINANTE		10.536.020	20.652.675
Intereses Minoritarios		-	-
PATRIMONIO NETO		10.536.020	20.652.675
Deudas con Entidades de crédito	(Nota 8.2)	-	6.790
Derivados	(Nota 8.2)	159.414	585.858
Otro pasivo no corriente	(Nota 8.2)	2.601	21.787
Provisiones	(Nota 10)	60.444	60.444
PASIVOS NO CORRIENTES		222.459	674.879
Deudas con Entidades de Crédito	(Nota 8.2)	146.477.611	140.990.887
Acreedores Comerciales y otras Cuentas a Pagar	(Notas 8.2 y 12)	6.138.429	5.239.588
Provisiones	(Nota 10)	240.655	240.655
PASIVOS CORRIENTES		152.856.695	146.471.130
TOTAL PASIVO		163.615.174	167.798.684

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo, que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Situación financiera, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de resultado global consolidado, el estado consolidado de cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de efectivo consolidado y la Memoria Anual Consolidada adjunta que consta de 17 Notas.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
2011
 (Expresada en euros)

	Notas a la Memoria	2011	2010
Importe neto de la cifra de negocios	(Nota 14.1)	957.879	8.374.360
Aumento de existencias de productos terminados y en curso	(Nota 9)	(638.200)	6.094.696
Otros ingresos		162.954	4.428
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN		482.633	14.473.484
Aprovisionamientos	(Notas 9 y 14.2)	1.379.748	17.791.002
Consumo de mercaderías		(93.409)	6.693.255
Consumo de materias primas y otras materias		470.391	6.094.696
Deterioro de existencias		1.002.766	5.003.051
Gastos de personal	(Nota 14.4)	409.907	507.868
Sueldos, salarios y asimilados		328.273	413.959
Cargas sociales		81.634	93.909
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	(Notas 5 y 6)	11.082	31.528
Otros gastos de explotación		1.089.443	844.768
Servicios exteriores	(Nota 14.3)	415.398	672.728
Tributos		674.045	172.040
Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	(Nota 6)	12.778	-
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN		2.902.958	19.175.166
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(2.420.325)	(4.701.682)
Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado		182	6.427
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS		182	6.427
TOTAL GASTOS FINANCIEROS		7.995.023	1.356.163
Variación de valor razonable en instrumentos financiero		-	39.844
RESULTADO FINANCIERO	(Nota 14.5)	(7.994.841)	(1.389.580)
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		(10.415.166)	(6.091.262)
Impuesto sobre Sociedades	(Nota 12)	-	-
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS		(10.415.166)	(6.091.262)
Resultado procedentes de operaciones Interrumpidas		-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(10.415.166)	(6.091.262)
Resultado atribuido a socios intereses minoritarios		-	-
RESULTADO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		(10.415.166)	(6.091.262)
Pérdida básica por acción		(2,34)	(1,37)
Pérdida diluida por acción		(2,34)	(1,37)

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo, que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Situación financiera, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de resultado global consolidado, el estado consolidado de cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de efectivo consolidado y la Memoria Anual Consolidada adjunta que consta de 17 Notas.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011**

(Expresado en euros)

	Notas en la Memoria	2011	2010
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(10.415.166)	(6.091.262)
Otro resultado global reconocido directamente en el patrimonio neto			
- Por coberturas de flujos de efectivo.	(Nota 8.3)	181.586	308.864
- Efecto impositivo.		(54.476)	(92.659)
B) TOTAL OTRO RESULTADO GLOBAL RECONOCIDO DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		127.110	216.205
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por coberturas de flujos de efectivo.	(Nota 14)	244.858	(27.891)
- Efecto impositivo.		(73.457)	8.367
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		171.401	(19.524)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B)		(10.116.655)	(5.894.581)

ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

(Expresado en euros)

	Capital Suscrito	Otras Reservas	Ganancias Acumuladas	Valores Propios	Ajustes por cambio valor	Total
01/01/2010 NIIF	13.384.853	17.834.673	(4.045.063)	(20.426)	(606.781)	26.547.256
Resultado global del ejercicio	-	-	(6.091.262)	-	196.681	(5.894.581)
31/12/2010 NIIF	13.384.853	17.834.673	(10.136.325)	(20.426)	(410.100)	20.652.675
Resultado global del ejercicio	-	-	(10.415.166)	-	298.511	(10.116.655)
31/12/2011 NIIF	13.384.853	17.834.673	(20.551.491)	(20.426)	(111.589)	10.536.020

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo, que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Situación financiera, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de resultado global consolidado, el estado consolidado de cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de efectivo consolidado y la Memoria Anual Consolidada adjunta que consta de 17 Notas.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011
 (Expresados en euros)

	Notas a la Memoria	2011	2010
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		(10.415.166)	(6.091.262)
2. Ajustes al resultado		9.021.467	6.211.722
a) Amortización del inmovilizado	Nota 5 y 6	11.082	31.528
b) Correcciones valorativas por deterioro		1.002.766	5.003.051
c) Resultado por bajas y enajenaciones de inmovilizado (+/-)	Nota 6	12.778	-
g) Ingresos financieros	Nota 14 d	(182)	(6.427)
h) Gastos financieros	Nota 14 d	7.995.023	1.183.570
3. Cambios en el capital corriente		911.050	(6.984.209)
a) Existencias	Nota 9	(16.332)	792.104
b) Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 8	33.629	(337.532)
c) Otros activos corrientes	Nota 8	34.177	(12.908)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 8	859.576	(7.337.970)
f) Otros activos y pasivos no corrientes		-	(87.904)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(3.843.020)	(1.177.143)
a) Pago de intereses	Nota 14 d	(3.843.202)	(1.183.570)
c) Cobro de intereses	Nota 14 d	182	6.427
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(4.325.669)	(8.040.893)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones		-	-
7. Cobros por desinversiones		500	-
c) Inmovilizado material		500	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		500	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
a) Emisión		4.174.928	8.018.666
2. Deudas con entidades de crédito		4.174.928	8.018.666
b) Devolución y amortización de		(977.898)	783.057
2. Deudas con entidades de crédito		(977.898)	783.057
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		3.197.030	8.801.724
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	Nota 8	1.140.824	379.991
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	Nota 8	12.685	1.140.822

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo, que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Situación financiera, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de resultado global consolidado, el estado consolidado de cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de efectivo consolidado y la Memoria Anual Consolidada adjunta que consta de 17 Notas.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2011

NOTA 1. CONSTITUCIÓN, ACTIVIDAD Y RÉGIMEN LEGAL DE LA SOCIEDAD DOMINANTE DEL GRUPO

a) Constitución y Domicilio Social

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., (en adelante la Sociedad Dominante) se constituyó el 30 de julio de 1941 como sociedad anónima en España por un período de tiempo indefinido bajo la denominación social de Inmobiliaria Alcázar, S.A. Con fecha 21 de junio de 2000, la Junta General de Accionistas aprobó el cambio de denominación social por el de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Ayco del ejercicio 2011, han sido formuladas por los miembros del Consejo de Administración, de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo.

b) Actividad de la Sociedad Dominante

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

La Sociedad Dominante es cabecera de un Grupo de varias sociedades cuyas actividades son complementarias a las que lleva a cabo, efectuándose transacciones significativas entre todas ellas.

El ejercicio social de las sociedades comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

En el resto de Notas de esta Memoria, cada vez que se haga referencia al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011, se indicará para simplificar "ejercicio 2011".

c) Acciones Cotizadas

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el mercado de Corros de la Bolsa de Madrid, Barcelona y Bilbao. Su cotización al sábado, 31 de

diciembre de 2011 asciende a 9,40 euros y a 31 de diciembre es 2010 asciende a 9,80 euros.

NOTA 2. SOCIEDADES DEL GRUPO

Según se indica en la Nota 1, Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. posee participaciones directas e indirectas en diversas sociedades nacionales. Al 31 de diciembre de 2011, se ha efectuado la consolidación de las sociedades integrantes del Grupo, a excepción de diversas sociedades que por su pequeña importancia relativa no afectan sustancialmente a la situación patrimonial global, figurando su detalle en la Nota 8.4.

El detalle de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2011 y 2010, es el siguiente:

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

Una breve descripción de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2011 y 2010, es la que se indica a continuación.

Sociedad	Año de Constitución	Domicilio Social	Objeto Social
Altos de Briján, S.A.U.	21/10/1989	Santander 3, Madrid	Promoción inmobiliaria
Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L.	14/10/2004	Santander 3, Madrid	Promoción inmobiliaria
Can Batliu, S.L.U.	22/12/2005	Santander 3, Madrid	Promoción inmobiliaria

NOTA 3. BASES DE PRESENTACIÓN Y PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen Fiel

Las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas del ejercicio 2011 se han preparado a partir de los registros contables de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y de las sociedades que componen el Grupo, cuyas respectivas cuentas anuales son preparadas de acuerdo con los principios contables regulados en España, en el Código de Comercio y su desarrollo en el Plan General de Contabilidad, y se presentan de acuerdo con lo establecido en las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea), habiéndose practicado los correspondientes ajustes o reclasificaciones, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio 2011.

Las diferentes partidas de las cuentas anuales individuales de cada una de las sociedades han

sido objeto de la correspondiente homogeneización valorativa, adaptando los criterios aplicados a los utilizados por la Sociedad Dominante para sus propias cuentas anuales.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010, que fueron reformuladas el 18 de octubre de 2011 se aprobaron por la Junta General de Accionistas celebrada el 12 de diciembre de 2011 y se depositaron en el Registro Mercantil de Madrid.

b) Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Las Cuentas Anuales Consolidadas han sido elaboradas de forma consistente con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), siendo de aplicación las NIIF vigentes a fecha de hoy, según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo, así como las alternativas que la normativa permite a este respecto.

En la Nota 4 se resumen los principios contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de estas Cuentas Anuales Consolidadas elaboradas por los miembros del Consejo de Administración.

b.1) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas

Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el ejercicio 2011 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Las siguientes normas e interpretaciones han sido aplicadas en estas cuentas anuales sin que hayan tenido impactos significativos ni en las cifras reportadas ni en la presentación y desglose de estas cuentas anuales, bien por no suponer cambios relevantes, bien por referirse a hechos económicos que no afectan al Grupo:

- NIC 24 Revisada - Información a revelar sobre partes vinculadas.
- CINIIF 19 - Cancelación de deuda con instrumentos de patrimonio.
- Modificación NIC 32 – Clasificación derechos sobre acciones.
- Mejoras en las NIIF (publicadas en mayo de 2010).
- Modificación de la CINIIF 14 – NIC 19 –El límite de un activo por beneficios definidos, obligación de mantener un nivel mínimo de financiación y su interacción.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes son las normas e interpretaciones más significativas que han sido publicadas por el IASB pero no han entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para uso en UE		
Modificación de NIIF7-Instrumentos financieros: Desgloses- Transferencias de activos financieros (publicada en octubre de 2010)	Amplía y refuerza los desgloses sobre transferencias de activos financieros.	1 de julio de 2011
No aprobadas para su uso en UE		
NIIF 9 - Instrumentos financieros: Clasificación y valoración (publicada en noviembre de 2009 y en octubre de 2010)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros y bajas en cuentas de NIC 39.	1 de enero de 2015
Modificación de NIC 12 – Impuesto sobre las ganancias- impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias (publicada en diciembre de 2010)	Sobre el cálculo de impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias según el modelo de valor razonable de NIC40.	1 de enero de 2012
NIIF 10 - Estados financieros consolidados (publicada en mayo de 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27.	1 de enero de 2013
NIIF 11 - Acuerdos conjuntos (publicada en mayo de 2011).	Sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos.	1 de enero de 2013
NIIF 12 - Desgloses sobre participaciones en otras entidades (publicada en mayo de 2011).	Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas.	1 de enero de 2013
NIC 27 (Revisada) - Estados financieros individuales (publicada en mayo de 2011).	Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad.	1 de enero de 2013
NIC 28 (Revisada) - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo de 2011).	Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11-Acuerdos conjuntos.	1 de enero de 2013
NIIF 13 Medición del Valor Razonable (publicada en mayo de 2011).	Establece el marco para la valoración a valor razonable.	1 de enero de 2013
Modificación de NIC 1 – Presentación del Otro Resultado Integral (publicada en junio de 2011).	Modificación menor en relación con la presentación del Otro Resultado Integral.	1 de julio de 2012
Modificación de NIC 19 - Retribuciones a los empleados (publicada en junio de 2011)	Las modificaciones afectan fundamentalmente a los planes de beneficios definidos puesto que uno de los cambios fundamentales es la eliminación de la “banda de fluctuación”.	1 de enero de 2013
Modificación de NIIF 9 y NIIF 7 - Fecha efectiva y desgloses de transición (publicada en diciembre de 2011).	Diferimiento en la fecha efectiva de NIIF 9 y modificaciones en requisitos y desgloses de transición.	1 de enero de 2015
Modificación de NIC 32 - Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011).	Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32.	1 de enero de 2014
Modificación de NIIF 7 - Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011).	Introducción de nuevos desgloses asociados en NIIF 7.	1 de enero de 2013
CINIIF 20 - Costes de extracción en la fase de producción de una mina a cielo abierto (publicada en octubre de 2011).	Se aborda el tratamiento contable de los costes de eliminación de materiales residuales en las minas a cielo abierto.	1 de enero de 2013

Los Administradores han evaluado los potenciales impactos que la aplicación futura de estas normas tendría en las cuentas anuales consolidadas del Grupo, considerando que a su entrada en vigor dicho impacto no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales adjuntas.

c) **Comparación de la Información**

De acuerdo con la legislación mercantil, el Consejo de Administración presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Estado de situación financiera, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, del Estado de Resultado Global Consolidado, del Estado consolidado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, además de las cifras del ejercicio 2011 las correspondientes al ejercicio anterior. Las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas.

d) **Aprobación de las Cuentas Anuales Consolidadas**

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo y las de cada una de las sociedades integrantes del mismo, correspondientes al ejercicio 2011, que han servido de base para la preparación de estas cuentas anuales consolidadas, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas, no obstante los miembros del Consejo de Administración esperan y entienden que no se producirán modificaciones y que serán aprobadas conforme están presentadas.

e) **Presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas**

Las Cuentas Anuales Consolidadas se presentan expresadas en euros por ser ésta la moneda funcional del Grupo.

f) **Principios de Consolidación**

La consolidación de las Cuentas Anuales de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. con las Cuentas Anuales de sus sociedades participadas mencionadas en la Nota 2, se ha realizado siguiendo los siguientes métodos:

- 1) Método de integración global para aquellas sociedades sobre las que existe dominio efectivo o existen acuerdos con el resto de Accionistas.
- 2) El resto de sociedades participadas no incluidas en los apartados anteriores, o aquellas que aún estándolo no tienen impacto significativo en la consolidación, se encuentran recogidas a valor de coste, o a valor razonable, si este último fuera inferior.

La consolidación de las operaciones de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. con las de las mencionadas sociedades filiales se ha efectuado siguiendo los siguientes principios básicos:

- Los criterios utilizados en la elaboración de los Balances de Situación y de las Cuentas de Pérdidas y Ganancias individuales de cada una de las sociedades consolidadas son, en general y en sus aspectos básicos, homogéneos.
- El Estado de situación financiera consolidado y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada incluyen los ajustes y eliminaciones propias del proceso de consolidación, así como las homogeneizaciones valorativas pertinentes para conciliar saldos y transacciones entre las sociedades que consolidan.

- La Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada recoge los ingresos y gastos de las sociedades que dejan de formar parte del Grupo hasta la fecha en que se ha vendido la participación o liquidado la sociedad, y de las sociedades que se incorporan al Grupo a partir de la fecha en que es adquirida la participación o constituida la sociedad, hasta el cierre del ejercicio.
- Los saldos y transacciones entre las sociedades consolidadas han sido eliminados en el proceso de consolidación. Los créditos y deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas que han sido excluidos de la consolidación, se presentan en los correspondientes epígrafes del activo y pasivo del Estado de situación Financiera Consolidado.
- La eliminación inversión-patrimonio neta de las sociedades dependientes se ha efectuado compensando la participación de la Sociedad Dominante con la parte proporcional de los fondos propios de las sociedades dependientes que represente dicha participación a la fecha de primera consolidación. Las diferencias de primera consolidación han sido tratadas de la forma siguiente:
 - a) Diferencias negativas, se incluyen en el epígrafe "Reservas en sociedades Consolidadas".
 - b) Las diferencias positivas han sido atribuidas a los elementos patrimoniales de las sociedades dependientes, por lo que no luce en el Estado de situación financiera Fondo de Comercio de consolidación alguno.
- El resultado consolidado del ejercicio muestra la parte atribuible a la Sociedad Dominante, que está formada por el resultado obtenido por ésta más la parte que le corresponde, en virtud de la participación financiera, del resultado obtenido por las sociedades participadas.
- El valor de la participación de los accionistas minoritarios en los fondos propios y atribución de resultados en las sociedades dependientes consolidadas se presenta en el epígrafe "Socios Externos" del pasivo del Estado de situación financiera. Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 esta partida es atribuida en su totalidad a la Sociedad Dominante.

En los ejercicios 2011 y 2010 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación.

g) Aspectos Críticos de la Valoración y Estimación de la Incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección del Grupo para cuantificar algunos de los activos, pasivos, gastos, ingresos y compromisos. Estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro en sus existencias y activos financieros (Véanse Notas 4-d y 4-e).

- La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos de importe indeterminado o contingencias (Véase Nota 4-j).
- El valor de mercado de los instrumentos financieros (Véase Nota 4.d).
- La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (Véase Nota 8.5).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas anuales consolidadas.

h) Empresa en funcionamiento

Desde mediados de 2007 la disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional deterioró significativamente la situación del mercado y afectó a las valoraciones de activos inmobiliarios, lo que está generando que el Grupo haya incurrido en pérdidas continuadas en los últimos ejercicios. Esta negativa evolución del sector supuso desviaciones significativas en el Plan de Negocio del Grupo, especialmente en ventas de viviendas y desinversiones de activos, lo que conllevó la necesidad de un proceso de restructuración de deuda para ajustar principalmente los vencimientos de los débitos y partidas a pagar corrientes. En la actualidad el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante se encuentra en negociaciones con las entidades financieras con objeto de adaptar dichos vencimientos al horizonte de generación de ingresos del Grupo. En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, considera que consiguiendo el apoyo financiero de sus accionistas, será capaz de concluir satisfactoriamente el proceso de negociación y reforzar la capacidad del Grupo para hacer frente a sus compromisos financieros, motivo por el cual ha preparado estos estados financieros consolidados aplicando el principio de empresa en funcionamiento.

NOTA 4. NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio 2011 y 2010, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

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

Aplicaciones Informáticas:

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

Se amortizan linealmente a razón de un 25,00% anual.

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

b) Inmovilizado Material e inmuebles de inversión

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

El precio de adquisición incluye, en su caso, los gastos financieros correspondientes a financiación externa devengados durante el período de construcción o fabricación hasta la puesta en condiciones de funcionamiento.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada. Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material, que representan un aumento de la capacidad, productividad o un alargamiento de la vida útil, se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes, una vez dados de baja los valores contables de los elementos que hayan sido sustituidos.

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

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

El importe en libros de un elemento de inmovilizado material se da de baja en cuentas por su enajenación o disposición por otra vía; o cuando no se espera obtener beneficios o rendimientos económicos futuros por su uso, enajenación o disposición por otra vía.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 no se mantenía ninguna inversión inmobiliaria.

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

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

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

c) 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 el Grupo actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el estado de situación financiera según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente a la formalización de la operación, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe es el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades a pagar en concepto de cuotas acordadas en el contrato, incluida la opción de compra. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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.

Arrendamiento operativo

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se trata como un pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento.

d) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros utilizados por el Grupo, a efectos de su valoración, se clasifican en las siguientes categorías:

1. Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar.
2. Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar

Los préstamos y partidas a cobrar son 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.

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

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

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

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

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

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

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Las inversiones en sociedades consolidadas, han sido eliminadas en el proceso de consolidación aplicándose los procedimientos explicados en la Nota 3.f. No obstante lo anterior, determinadas inversiones que no tienen un impacto significativo en la consolidadas se encuentran valoradas al coste de adquisición minorado, si procede, por las necesarias provisiones por deterioro.

Baja de activos financieros

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

Baja de pasivos financieros

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

Instrumentos de patrimonio propio

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

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

Las acciones propias que adquiere la Sociedad Dominante 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 el Patrimonio Neto, sin que en ningún caso se registre resultado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Cobertura de los flujos de efectivo

Las actividades del Grupo lo exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés. Para cubrir estas exposiciones, el Grupo utiliza contratos de cobertura de tipo de interés, fundamentalmente IRS (Interest Rate Swap). No se utilizan instrumentos financieros derivados con fines especulativos.

Para que un derivado financiero se considere de cobertura necesariamente tiene que cubrir uno de los siguientes tres tipos de riesgo:

1. De variaciones en el valor de los activos y pasivos debidas a oscilaciones en precio, el tipo de interés y/o tipo de cambio al que se encuentre sujeto la posición o saldo a cubrir (“cobertura de valores razonables”),
2. De alteraciones en los flujos de efectivo estimados con origen en los activos y pasivos financieros, compromisos y transacciones previstas altamente probables que prevea llevar a cabo una entidad (“cobertura de flujos de efectivo”),
3. La inversión neta en un negocio en el extranjero (“cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero”).

Asimismo, tiene que eliminar eficazmente el riesgo inherente al elemento o posición cubierto durante todo el plazo previsto de cobertura y tiene que haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de

cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura eficaz. Esta consideración será asumible siempre que sea 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 contabilización de coberturas, de considerarse como tal, 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. Cualquier beneficio o pérdida acumulada 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 2011 y 2010 los instrumentos financieros derivados del Grupo son considerados de cobertura.

Al 31 de diciembre de 2011, las valoraciones a valor razonable realizadas sobre los instrumentos financieros derivados quedan encuadradas en el nivel 2 de la jerarquía de valores razonables establecida por la NIIF 7, al estar referenciados a variables observables, pero distintos de precios cotizados. En concreto, los cálculos de valor razonable para los swaps de tipo de interés se calculan actualizando las liquidaciones futuras entre el tipo fijo y el variable, según los implícitos de mercado, obtenidos a partir de las curvas de tipos swap a largo plazo. Se utiliza la volatilidad implícita para el cálculo, mediante fórmulas de valoración de opciones, de los valores razonables de caps y floors.

e) **Existencias**

En el capítulo de "Terrenos" se incluye aquellas inversiones sobre los cuales aún no se ha iniciado la construcción, incluyéndose en el capítulo de "Proyectos" las inversiones que forman parte de las obras que se encuentran pendientes de finalización.

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

El Grupo activa, como mayor coste de la construcción, los intereses de los préstamos recibidos destinados a la financiación de las promociones hasta su finalización. Durante el ejercicio 2011 no se ha procedido a activar intereses financieros en las construcciones, puesto que las obras del Grupo se han mantenido paralizadas durante la práctica totalidad del ejercicio. La cuantía de los intereses activados durante el ejercicio 2010 asciende a 4.388.009 euros.

El Grupo ajusta los saldos de sus existencias, en el caso que proceda, hasta que el importe en libros sea igual al valor neto realizable o valor que se espera recuperar de su venta o posterior

uso. Durante los ejercicios 2011 y 2010 el Grupo ha dotado deterioros en el epígrafe existencias.

El Grupo ha determinado realizar una valoración de su cartera inmobiliaria cada 2 años aproximadamente, por lo que en julio de 2011 ha procedido a tasar la totalidad de su cartera inmobiliaria a través de GESVALT (Ver Nota 9 Existencias). En el cálculo de valoraciones se han utilizado tasas de descuento aceptables para unos potenciales inversores y consensuados con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones.

La valoración se ha realizado para unidades residenciales y suelos rústicos adoptando el método de comparación de valoración. Para el resto de terrenos se ha utilizado el método de valoración residual dinámico.

f) Clasificación del activo corriente y no corriente

La clasificación entre activo corriente y no corriente, se realiza teniendo en cuenta:

- si el saldo se espera realizar, o se tiene para su venta o consumo, en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la empresa; o
- se mantiene fundamentalmente por motivos comerciales, o para un plazo corto de tiempo, y se espera realizar dentro del periodo de doce meses tras la fecha del estado de situación financiera; o
- se trata de efectivo u otro medio líquido equivalente, cuya utilización no esté restringida.

Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

	Euros	
	2011	2010
Existencias	151.169.615	151.701.990
Deudores comerciales	450.000	450.000
Total activos corrientes	151.619.615	152.151.990
Deudas con entidades de crédito	91.607.117	92.571.827
Total pasivos corrientes	91.607.117	92.571.827

g) Transacciones en moneda extranjera

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

h) Impuesto sobre Sociedades

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre el resultado contable

ajustado del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén recuperables o pagaderos por las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos en los estados financieros y su valor fiscal. Se registran aplicando el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

El impuesto sobre sociedades y las variaciones en los impuestos diferidos de activo o pasivo que no provengan de combinaciones de negocio se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada o en las cuentas de patrimonio neto del estado de situación financiera en función de donde se hayan registrado las ganancias o pérdidas que lo hayan originado.

Aquellas variaciones que provienen de combinaciones de negocio y que no se reconocen en la toma de control por no estar asegurada su recuperación se imputan reduciendo, en su caso, el valor del fondo de comercio reconocido en la contabilización de la combinación de negocio o, con el criterio anterior si no existe dicho fondo de comercio.

Los activos por impuestos diferidos identificados con diferencias temporarias, bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas van a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El Grupo no consolida fiscalmente. En consecuencia, el gasto consolidado por Impuesto sobre sociedades se ha obtenido por la adición de los gastos por dicho concepto de cada una de las sociedades consolidadas, y los mismos se han calculado sobre los beneficios económicos individuales. En este ejercicio todas las sociedades han incurrido en pérdidas.

i) Ingresos y Gastos

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

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

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

j) Provisiones

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencia entre:

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

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

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.

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

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

k) Indemnizaciones por Despidos

De acuerdo con la legislación laboral vigente, las sociedades del Grupo estarían obligadas a indemnizar a sus empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, las sociedades del Grupo no tienen planes de reducción de personal que haga necesaria la creación de una provisión por este concepto.

l) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, cuya finalidad principal es la minimización del impacto

medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad del Grupo no tiene un impacto medioambiental significativo.

m) Estados de flujos de efectivo.

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

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

n) Empresas del Grupo, Asociadas y Vinculadas

Los saldos a cobrar y a pagar mantenidos con empresas del grupo, asociadas y vinculadas, que no han sido objeto de consolidación, se han mostrado de forma separada en el Estado de situación financiera.

o) Resultado por acción

Resultado básico por acción

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

De acuerdo con ello:

	2011	2010
Pérdida neta atribuible del ejercicio (en euros)	(10.415.166)	(6.091.262)
Número medio ponderado de acciones en circulación (número de acciones)	4.445.555	4.445.555
Pérdida básica por acción (euros)	(2,34)	(1,37)

Resultado diluido por acción

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible en vigor al cierre del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2011 y del 2010, el resultado diluido por acción coincide con el resultado básico por acción al no tener el Grupo instrumentos con efecto dilutivo.

NOTA 5. OTROS ACTIVOS INTANGIBLES

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2011 y 2010, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/2009	Altas	31/12/2010	Altas	31/12/2011
Coste:					
Aplicaciones informáticas	21.531	-	21.531	-	21.531
	21.531	-	21.531	-	21.531
Amortización Acumulada:					
Aplicaciones informáticas	(20.472)	(210)	(20.682)	(209)	(20.891)
	(20.472)	(210)	(20.682)	(209)	(20.891)
Inmovilizado Intangible, Neto	1.059	(210)	849	(209)	640

El Grupo tiene a 31 de diciembre de 2011 20.682 euros totalmente amortizados (mismo importe en el ejercicio anterior).

No existen activos intangibles fuera del territorio nacional ni compromisos de adquisición significativos al 31 de diciembre de 2011.

NOTA 6. INMOVILIZACIONES MATERIALES

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2011 y 2010, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/2009	Altas	31/12/2010	Altas	Bajas	31/12/2011
Coste:						
Terrenos y Construcciones	47.621	-	47.621	-	-	47.621
Instalaciones técnicas y maquinaria	2.001	-	2.001	-	-	2.001
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	192.355	-	192.355	-	(73.925)	118.430
Equipos proceso de información	133.291	-	133.291	-	(2.763)	130.528
Elementos de transporte	72.203	-	72.203	-	-	72.203
Otro inmovilizado material	394	-	394	-	-	394
	447.865	-	447.865	-	(76.688)	371.177
Amortización Acumulada:						
Construcciones	(22.490)	-	(22.490)	-	-	(22.490)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(2.001)	-	(2.001)	-	-	(2.001)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(159.383)	(17.783)	(177.166)	(1.911)	60.647	(118.430)
Equipos proceso de información	(130.262)	(1.714)	(131.976)	(58)	2.763	(129.271)
Elementos de transporte	(35.598)	(11.822)	(47.420)	(8.903)	-	(56.323)
	(349.734)	(31.319)	(381.053)	(10.872)	63.410	(328.515)
Inmovilizado Material, Neto	98.130	(31.319)	66.812	(10.872)	(13.278)	42.662

Durante el ejercicio 2011 la Sociedad Dominante ha dado de baja los elementos del inmovilizado material registrando un resultado negativo de 12.778 euros con cargo al epígrafe de “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2011 consolidada adjunta.

El desglose, por epígrafes, de los activos que, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, estaban totalmente amortizados y en uso, se muestra a continuación, con indicación de su valor de coste:

	31/12/2011	31/12/2010
Construcciones	22.490	22.490
Maquinaria	2.001	2.001
Otras instalaciones	99.600	14.529
Mobiliario	18.830	11.852
Equipos proceso de información	127.930	130.694
Elementos de transporte	15.566	15.566
	286.417	197.132

Bienes afectos a garantías

La Sociedad Dominante 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 2011 y 2010 (véase Nota 12).

Arrendamientos financieros

Tal y como se explica en la Nota 7, al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 la Sociedad Dominante tenía contratada una operación de arrendamiento financiero sobre un elemento de transporte.

Otra información

No se han identificado deterioros sobre los activos materiales al cierre de los ejercicios 2011 y 2010.

Durante los ejercicios 2011 y 2010 no se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado del Grupo.

A 31 de diciembre de 2011 y 2010 no existen compromisos en firme de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

No existen activos materiales fuera del territorio nacional.

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

NOTA 7. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

7.1) Arrendamientos financieros (la Sociedad Dominante como arrendatario)

La Sociedad Dominante tiene un elemento de transporte financiado mediante un contrato de arrendamiento financiero a 31 de diciembre de 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	5,30	4,50
Inmovilizado Material	56.638	33.616	780	-	-

La Sociedad Dominante tenía un elemento de transporte financiado mediante un contrato de arrendamiento financiero a 31 de diciembre de 2010:

	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	5,30	3,50

Inmovilizado Material	56.638	33.616	780	-	-
------------------------------	---------------	---------------	------------	----------	----------

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

	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
Importe total de los pagos futuros mínimos al cierre del ejercicio	6.790	15.231
(-) Gastos financieros no devengados	(919)	(1.143)
Valor actual al cierre del ejercicio	5.871	14.088
Valor de la opción de compra	780	780

El detalle de los vencimientos de los contratos de arrendamiento financiero es el siguiente (Véase Nota 8.2.1.1):

	Pagos mínimos		Valor actual	
	2011	2010	2011	2010
Hasta 1 año	6.790	8.441	5.871	8.103
Entre uno y cinco años	-	6.790	-	5.985
	6.790	15.231	5.871	14.088

7.2) Arrendamientos operativos (la Sociedad Dominante como arrendatario)

El cargo a los resultados del ejercicio 2011 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 45.957 euros (80.346 en el ejercicio anterior).

NOTA 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El Grupo clasifica los instrumentos financieros en función de la intención que tenga sobre los mismos, en las siguientes categorías o carteras:

8.1) Activos Financieros

El detalle de activos financieros a largo plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que se muestran en la Nota 8.4, es el siguiente:

	Créditos, Derivados y otros		Total	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.1.2)	12.681	522.027	12.681	522.027
Total	12.681	522.027	12.681	522.027

El detalle de activos financieros a corto plazo es el siguiente para el ejercicio 2011:

	Créditos, Derivados y otros		Total	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010

Efectivo y otros activos líquidos (Nota 8.1.1)	12.685	1.140.822	12.685	1.140.822
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.1.2)	2.172.729	969.823	2.172.729	969.823
Total	2.185.414	2.110.645	2.185.414	2.110.645

8.1.1) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El detalle de dichos activos a 31 de diciembre de 2011 y de 2010 es como sigue:

Tesorería y Activos Equivalentes:	Saldo a 31/12/2011	Saldo a 31/12/2010
Cuentas corrientes	10.364	1.139.895
Caja	2.321	929
Importe Tesorería y Activos equivalentes	12.685	1.140.824

Al 31 de diciembre de 2011 el importe disponible en caja es disponible.

8.1.2) Préstamos y partidas a cobrar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2011 y de 2010 es la siguiente:

Activo Financiero	Saldo a 31/12/2011		Saldo a 31/12/2010	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Créditos por operaciones comerciales				
Clientes terceros	-	983.129	511.346	477.493
Deudores terceros	-	964.071	-	265.292
Total créditos por operaciones comerciales	-	1.947.200	511.346	742.785
Créditos por operaciones no comerciales				
Créditos e intereses a empresas del grupo no eliminados en consolidación (Nota 11)	-	119.774	-	118.283
Fianzas y depósitos	12.681	4.755	10.681	4.755
Total créditos por operaciones no comerciales	12.681	124.529	10.681	123.038
Valores representativos de deuda	-	101.000	-	104.000
Total valores representativos de deuda	-	101.000	-	104.000
Total	12.681	2.172.729	522.027	969.823

Los créditos e intereses a empresas del grupo no eliminados en consolidación por importe de 119.774 euros incluyen, según se explica en la Nota 11, deterioros causados por riesgos de insolvencia, según el detalle adjunto:

Deterioros	Saldo a 31/12/2010	Saldo a 31/12/2011
Créditos por operaciones no comerciales		
Créditos a empresas del grupo (Nota 11)	(306.038)	(306.038)
Total	(306.038)	(306.038)

Los créditos por operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2011, figuran principalmente los siguientes conceptos:

- Créditos comerciales corrientes, por importe de 511.346 euros como parte de la deuda pendiente de cobro de la venta de La Línea H1, cuyo vencimiento es 15 de diciembre de 2012.
- Clientes terceros por importe de 450.000 euros como parte de la deuda pendiente de cobro de la venta de aprovechamientos urbanísticos en Villanueva de la Cañada en 2007.
- Deudores terceros por importes a recibir del seguro y del constructor en importe de 654.531 por daños ocasionados en el ejercicio 2011 en la promoción de La Dalena por un siniestro derivado de unas lluvias torrenciales que tuvieron lugar en la provincia de Málaga.
- Deudores terceros por provisiones de fondos a abogados, procuradores y otros deudores por importe de 307.180 euros al 31 de diciembre de 2011 (265.292 euros al 31 de diciembre de 2010)

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no estima que existan riesgos de recuperabilidad sobre los mencionados importes.

Los valores representativos de deuda corresponden a depósitos a tipo fijo con una rentabilidad de mercado y garantizan los avales prestado por Caja España (Véase Nota 13).

8.1.3) Otra información relativa a activos financieros

Clasificación por vencimientos

El vencimiento de los instrumentos financieros de activo corriente al cierre del ejercicio 2011 es el siguiente:

	Vencimiento años						Total
	2012	2013	2014	2015	2016	Más de 5	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	119.774	-	-	-	-	-	119.774
Créditos a empresas	119.774	-	-	-	-	-	119.774
Inversiones financieras	105.755	186	-	-	-	12.495	118.436
Valores representativos de deuda	101.000	-	-	-	-	-	101.000
Otros activos financieros	4.755	186	-	-	-	12.495	17.436
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.947.200	-	-	-	-	-	1.947.200
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	983.129	-	-	-	-	-	983.129
Deudores varios	964.071	-	-	-	-	-	964.071

Total	2.172.729	186	-	-	-	12.495	2.185.410
--------------	------------------	------------	----------	----------	----------	---------------	------------------

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

	Vencimiento años						Total
	2011	2012	2013	2014	2015	Más de 5	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	118.283	-	-	-	-	-	118.283
Créditos a empresas	118.283	-	-	-	-	-	118.283
Inversiones financieras	108.755	-	-	-	-	10.681	119.436
Valores representativos de deuda	104.000	-	-	-	-	-	104.000
Otros activos financieros	4.755	-	-	-	-	10.681	15.436
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	742.785	511.346	-	-	-	-	1.254.131
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	477.493	511.346	-	-	-	-	988.839
Deudores varios	265.292	-	-	-	-	-	265.292
Total	969.823	511.346	-	-	-	10.681	1.491.850

Activos en garantía

No existen activos financieros cedidos en garantía salvo los 101.000 euros de depósitos a tipo fijo indicados en la nota 8.1.2.

8.2) Pasivos Financieros

El detalle de pasivos financieros no corrientes, es el siguiente a 31 de diciembre de 2011:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a largo plazo		
		Deudas con entidades de crédito 31/12/2011	Obligaciones y otros valores negociables 31/12/2011	Derivados, Otros 31/12/2011
Débitos y partidas a pagar (Nota 8.2.1)		-	-	2.601
Derivados de cobertura (Nota 8.3)		-	-	159.414
Total		-	-	162.015

El detalle de pasivos financieros no corrientes, era el siguiente a 31 de diciembre de 2010:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a largo plazo		
		Deudas con entidades de crédito 31/12/2010	Obligaciones y otros valores negociables 31/12/2010	Derivados, Otros 31/12/2010
Débitos y partidas a pagar (Nota 8.2.1)		6.790	-	21.787
Derivados de cobertura (Nota 8.3)		-	-	585.858
Total		6.790	-	607.645

El detalle de pasivos financieros corriente, es el siguiente a 31 de diciembre de 2011:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a corto plazo		
		Deudas con entidades de crédito 31/12/2011	Obligaciones y otros valores negociables 31/12/2011	Derivados y Otros 31/12/2011
Débitos y partidas a pagar (Nota 8.2.1)		146.477.611	-	3.085.401
Total		146.477.611	-	3.085.401

El detalle de pasivos financieros corriente, era el siguiente a 31 de diciembre de 2010:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a corto plazo		
		Deudas con entidades de crédito 31/12/2010	Obligaciones y otros valores negociables 31/12/2010	Derivados Otros 31/12/2010
Débitos y partidas a pagar (Nota 8.2.1)		140.990.887	-	2.625.031
Total		140.990.887	-	2.625.031

8.2.1) Débitos y partidas a pagar

Su detalle 31 de diciembre de 2011 y de 2010 se indica a continuación, euros:

	Saldo a 31/12/2011		Saldo a 31/12/2010	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones comerciales:				
Proveedores (Nota 8.7)	-	2.226.972	-	2.303.775
Proveedores partes vinculadas (Notas 8.7 y 11)	-	921	-	921
Acreeedores (Nota 8.7)	-	784.381	-	257.269
Personal	-	19.717	-	-
Anticipos de clientes	-	10.719	-	20.376
Total saldos por operaciones comerciales	-	3.042.710	-	2.582.341
Por operaciones no comerciales:				
Deudas con entidades de crédito (Nota 8.2.1.1)	-	138.085.027	6.790	136.750.124
Otros pasivos financieros (Nota 11)	-	42.691	-	42.690
Préstamos y otras deudas	-	138.127.718	6.790	136.792.814
Deudas por intereses con entidades de crédito(Nota 8.2.1.1)	-	8.392.584	-	4.240.763
Deudas por intereses con entidades de crédito	-	8.392.584	-	4.240.763
Fianzas recibidas	2.601	-	21.787	-
Total saldos por operaciones no comerciales	2.601	146.520.302	21.787	141.033.577
Total Débitos y partidas a pagar	2.601	149.563.012	28.577	143.615.918

8.2.1.1) Deudas con entidades de crédito

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

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	128.792.981	-	128.792.981
Créditos	9.196.817	-	9.196.817
Cuentas corrientes excedidas	88.439	-	88.439
Deudas por leasings (Nota 7)	6.790	-	6.790
Deudas por intereses	8.392.584	-	8.392.584
Total	146.477.611	-	146.477.611

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

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	122.936.437	-	122.936.437
Créditos	13.805.246	-	13.805.246
Deudas por leasings (Nota 7)	8.441	6.790	15.231
Deudas por intereses	4.240.763	-	4.240.763
Total	140.990.887	6.790	140.997.677

a) Préstamos

Los préstamos del Grupo y las garantías otorgadas al 31 de diciembre de 2011 son como siguen:

b) Pólizas de Crédito

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
Caja Madrid	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
Caja España	136.598	136.598	Personal	05/08/2012	Póliza de crédito
	10.876.598	9.196.817			

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

Deuda	Límite	31/12/2010	Tipo de garantía	Último vencimiento	Cobertura tipo
Ibercaja	600.000	600.000	Personal	28/02/2011	Póliza de crédito
Caja Madrid	2.000.000	617.755	Personal	20/06/2011	Póliza de crédito
Deutsche Bank	200.000	202.100	Personal	14/07/2011	Póliza de crédito
Banco Santander Central Hispano	850.000	354.167	Personal	19/12/2011	Póliza de crédito
SA Nostra	3.500.000	3.554.965	Personal	31/03/2012	Póliza de crédito
Sabadell	900.000	882.618	Personal	31/03/2012	Póliza de crédito
Sabadell	144.150	144.150	Personal	31/03/2012	Póliza de crédito
SA Nostra	2.500.000	2.529.309	Personal	03/05/2012	Póliza de crédito
Caja España	1.875.149	1.875.149	Personal	17/07/2012	Póliza de crédito
SA Nostra	3.000.000	3.045.033	Personal	31/07/2012	Póliza de crédito
	15.569.299	13.805.245			

No existen importes pendientes de disponer en las pólizas de crédito al 31 de diciembre de 2011 puesto que, en su caso, se han utilizado para financiar intereses devengados y no pagados incluidos en la cuenta “Deudas por intereses con entidades de crédito” (véase Nota 8.2.1.).

Los créditos mantenidos por el Grupo devengan intereses de mercado fijos o referenciados a Euribor.

8.2.1.2) Otra información relativa a los pasivos financieros**a) Clasificación por vencimientos**

El detalle de los vencimientos de los débitos y cuentas a pagar al cierre del ejercicio 2011 es como sigue

	Vencimiento años						Total
	2012	2013	2014	2015	2016	Más de 5	
Deudas	54.913.185	63.237.284	1.258.092	1.264.943	1.272.017	24.577.382	146.522.903
Deudas con entidades de crédito	54.863.704	63.234.683	1.258.092	1.264.943	1.272.017	24.577.382	146.470.821
Acreeedores por arrendamiento financiero	6.790	-	-	-	-	-	6.790
Otros pasivos financieros	42.691	-	-	-	-	-	42.691
Otros	-	2.601	-	-	-	-	2.601
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.042.710	-	-	-	-	-	3.042.710
Proveedores	2.226.972	-	-	-	-	-	2.226.972
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	921	-	-	-	-	-	921
Acreeedores varios	784.381	-	-	-	-	-	784.381
Personal	19.717	-	-	-	-	-	19.717
Anticipos de clientes	10.719	-	-	-	-	-	10.719
Total	57.955.895	63.237.284	1.258.092	1.264.943	1.272.017	24.577.382	149.565.613

El detalle de los vencimientos de los débitos y cuentas a pagar al cierre del ejercicio 2010 es como sigue

	Vencimiento años						Total
	2011	2012	2013	2014	2015	Más de 5	
Deudas	48.461.750	38.431.471	21.507.931	2.115.933	2.115.933	28.429.136	141.062.154
Deudas con entidades de crédito	48.410.619	38.402.894	21.507.931	2.115.933	2.115.933	28.429.136	140.982.446
Acreeedores por arrendamiento financiero	8.441	6.790	-	-	-	-	15.231
Otros pasivos financieros	42.690	-	-	-	-	-	42.690
Otros	-	21.787	-	-	-	-	21.787
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.582.341	-	-	-	-	-	2.582.341
Proveedores	2.303.775	-	-	-	-	-	2.303.775
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	921	-	-	-	-	-	921
Acreeedores varios	257.269	-	-	-	-	-	257.269
Anticipos de clientes	20.376	-	-	-	-	-	20.376
Total	51.044.091	38.431.471	21.507.931	2.115.933	2.115.933	28.429.136	143.644.495

b) Renovaciones posteriores al cierre

No se han renovado pasivos financieros con posterioridad al cierre del ejercicio 2011 (Ver Nota 17 de Hechos posteriores).

c) Otra información

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estiman 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 el Grupo como consecuencia de la ejecución de garantías por parte de las entidades financieras.

8.3) Derivados

Los instrumentos derivados de cobertura mantenidos por la Sociedad Dominante durante el ejercicio 2011 están contratados con el Banco Sabadell y se detallan a continuación:

Tipo de derivado	Descripción de la Cobertura/Negociación	Valor razonable 31/12/2011	Riesgo cubierto
De tipo de interés	Cobertura de variaciones en el tipo de interés	(159.414)	Swap
		(159.414)	

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

Tipo de derivado	Descripción de la Cobertura/Negociación	Valor razonable 31/12/2010	Riesgo cubierto
De tipo de interés	Cobertura de variaciones en el tipo de interés	(585.858)	Swap
		(585.858)	

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

En el derivado contratado, la Sociedad Dominante recibe Euribor a 12 meses y paga un tipo fijo del 4,75 %.

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

Los instrumentos de cobertura han supuesto unos resultados globales reconocidos netos de impuestos en el Patrimonio neto en el ejercicio 2011 de 127.110 euros (216.205 euros en el ejercicio 2010) y una transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias de 171.401 euros (19.524 euros negativos en el ejercicio 2010).

8.4) Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas

Al 31 de diciembre de 2011, algunas de las sociedades más significativas en las que las sociedades consolidadas poseen una participación, y que no han sido objeto de consolidación,

son las siguientes, en euros:

	% Part. Directa	Valor de la Inversión	Deterioros	Desembolsos pendientes	Valor Neto Contable	VTC de la Participación
Empresas del Grupo						
R. Cala Millor, en liquidación	47	28.248	(7.330)	(21.186)	(268)	20.324
Royalquivir, S.A, en liquidación	100	96.313	(96.312)	-	1	153.955
Cofeba - AC J. Mat / H. Cupido sin actividad	100	4.431	(4.430)	-	1	1
Royaltur España, S.A., en liquidación	55	3.005.061	(3.005.061)	-	-	(300.450)
Residencia Senior Can Picafort, sin actividad	100	3.382	-	-	3.382	-
El Encinar de Guadiaro, en liquidación	100	3.512.601	(3.512.601)	-	-	710
		6.650.036	(6.625.734)	(21.186)	3.116	(125.460)

Al 31 de diciembre de 2010, algunas de las sociedades más significativas en las que las sociedades consolidadas poseían una participación, y que no fueron objeto de consolidación, son las siguientes, en euros:

	% Part. Directa	Valor de la Inversión	Deterioros	Valor Neto Contable	VTC de la Participación
Empresas del Grupo					
R. Cala Millor, en liquidación	47	28.248	(7.330)	20.918	20.324
Royalquivir, S.A, en liquidación	100	96.313	(96.312)	1	153.955
Cofeba - AC J. Mat / H. Cupido sin actividad	100	4.431	(4.430)	1	1
Royaltur España, S.A., en liquidación	55	3.005.061	(3.005.061)	-	(300.450)
Residencia Senior Can Picafort, sin actividad	100	3.382	-	3.382	-
El Encinar de Guadiaro, en liquidación	100	3.512.601	(3.512.601)	-	710
		6.650.036	(6.625.734)	24.302	(125.460)

El desglose de la composición de los fondos propios de estas sociedades participadas no consolidadas al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente, en euros:

	Fecha Último Balance Disp.	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio	Resultados Negativos Ej. anteriores	Total Fondos Propios
Empresas del Grupo						
R. Cala Millor, en liquidación	(1)	43.423	-	-	-	43.423
Royalquivir, S.A, en liquidación	(1)	156.263	-	-	(2.308)	153.955
Cofeba - AC J. Mat / H. Cupido, sin actividad	(2)	1	-	-	-	1
Royaltur España, S.A., en liquidación	(1)	144.243	-	-	(690.515)	(546.272)
Residencia Senior Can Picafort, sin actividad	(3)	3.005	-	-	-	3.005
El Encinar de Guadiaro, en liquidación	31/12/2010	3.002.919	-	-	(3.002.209)	710
		3.349.854	-	-	(3.695.032)	(345.178)

- (1) Sociedades en liquidación. Datos obtenidos de cuentas anuales correspondientes a ejercicios anteriores (a 1999), no auditadas.
- (2) Sociedad sin actividad. Balances no disponibles.
- (3) Sociedad sin actividad. Datos obtenidos de cuentas anuales correspondientes a ejercicios anteriores (a 1999), no auditadas.

Todas las sociedades tienen por objeto social la promoción y la construcción en relación con actividades inmobiliarias, no obstante como ya se ha comentado, la mayoría de ellas se encuentran en liquidación o sin actividad.

Durante los ejercicios 2011 y 2010, no se han recibido dividendos de sociedades del grupo.

En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante no existen riesgos adicionales al coste de la inversión ligados a las participaciones indicadas anteriormente y que no son objeto de consolidación.

8.5) Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está coordinada por la Dirección de la Sociedad Dominante, habiéndose establecido los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez.

A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan al Grupo y las correspondientes políticas:

8.5.1) Riesgo de crédito

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

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

No existen contratos de cobertura de insolvencias de clientes al 31 de diciembre de 2011.

8.5.2) Riesgo de liquidez

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

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

- Liquidez de activos monetarios: la colocación de excedentes se realiza siempre a plazos muy cortos. Colocaciones a plazos superiores a tres meses, requieren de autorización explícita.

- Diversificación vencimientos de líneas de crédito y control de financiaciones y refinanciaciones.
- Control de la vida remanente de líneas de financiación.
- Diversificación fuentes de financiación: a nivel corporativo, la financiación bancaria es fundamental debido a la facilidad de acceso a este mercado y a su coste, en muchas ocasiones, sin competencia con otras fuentes alternativas.

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

La cuenta de resultados consolidada que se prevé para los próximos ejercicios es como sigue (en miles de euros):

	2012	S/ Ventas	2013	S/ Ventas	2014	S/ Ventas	2015	S/ Ventas
Ventas de activos	15.924	100%	16.131	100%	30.837	100%	25.881	100%
Otros Ingresos								
Coste imputable a las ventas	14.928	93,75%	15.061	93,37%	24.324	78,88%	24.210	93,54%
Margen Bruto	996	6,25%	1.070	6,63%	6.513	21,12%	1.671	6,46%
Gastos de Personal	314	1,97%	300	1,86%	320	1,04%	320	1,24%
Otros Gastos	369	2,32%	375	2,32%	385	1,25%	385	1,49%
EBITDA	313	1,97%	395	2,45%	5.808	18,83%	966	3,73%
Gastos financieros (estimaciones)	1.017	6,39%	995	6,17%	895	2,90%	716	2,77%
BAI	(704)	-4,42%	(600)	-3,72%	4.913	15,93%	250	0,97%

Los flujos de caja que se prevén para los próximos ejercicios son como sigue (en miles de euros):

	2012	2013	2014	2015
Ingresos generado en la cuenta de resultados	15.924	16.131	30.837	25.881
Otros ingresos (devolución de IVA)	1.875	-	-	-
Pagos				
Amortización deuda promociones	10.405	13.091	24.569	16.217
Otras amortizaciones	3.065	-	-	-
Gastos propios obra	866	882	1.218	1.263
Gastos de personal	314	300	320	320
Otros Gastos	369	375	385	385
Financieros	1.017	995	895	716
Total pagos	16.035	15.644	27.387	18.900
Ingresos - Pagos	1.764	487	3.450	6.981

En la estimación de las proyecciones de tesorería descritas en el cuadro anterior se ha considerado que el Grupo renegociará sus deudas corrientes con entidades de crédito así como que en caso necesario, obtendrá el apoyo financiero de los accionistas, permitiendo hacer frente a los compromisos adquiridos, estando la capacidad del Grupo para continuar sus operaciones ligada al éxito de las negociaciones y a la obtención del apoyo de los accionistas.

8.5.3) Riesgo de tipo de interés

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

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

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

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

Según se indica en la Nota 8.3, la Sociedad Dominante mantiene contratado un derivado de cobertura con notional de 5.534.555 euros al 31 de diciembre de 2011 por el que paga un tipo fijo para el citado notional del 4,75 % (4 % del total de deuda viva mantenida por el Grupo al 31 de diciembre de 2011).

La Dirección de la Sociedad Dominante 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 Dominante estima que un incremento de los tipos de interés de 50 puntos básicos implicaría un aumento del gasto financiero del Grupo de 711.997 euros.

8.5.4) Riesgo de mercado

El Grupo opera en un mercado con dificultades debido a la coyuntura actual.

8.6) Patrimonio atribuido a la Sociedad Dominante

El patrimonio atribuido a la Sociedad Dominante, asciende, a 31 de diciembre de 2011 y 2010, a 10.536.020 euros y 20.652.675 euros respectivamente, de acuerdo al siguiente resumen:

	2011	2010
Capital Social suscrito de la Sociedad Dominante	13.384.853	13.384.853
Reservas:	7.677.923	13.769.184
Reservas	7.698.349	13.789.610
Valores propios	(20.426)	(20.426)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	(10.415.166)	(6.091.262)
Ajustes por cambios de valor	(111.590)	(410.100)
	10.536.020	20.652.675

8.6.1 Capital Social de la Sociedad Dominante

El capital social de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. está representado por 4.446.795 acciones al portador de 3,01 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

La composición del accionariado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2011 y a 31 de diciembre de 2010 con un % de participación superior al 3 %, es la siguiente de acuerdo con la información publicada en la CNMV:

	Nº Acciones	% Participación
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Las Baleares (SA NOSTRA)	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

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

8.6.2 Reservas y Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante

El detalle de las reservas es el siguiente:

	31/12/2011	31/12/2010
Prima de emisión	12.596.570	12.596.570
Reserva revalorización	5.238.103	5.238.103
Otras reservas	17.834.673	17.834.673
Reserva legal	2.676.971	2.676.971
Reserva para participaciones de la Sociedad Dominante	20.426	20.426
Reservas voluntarias	1.148.471	1.148.471
Reservas en sociedades consolidadas	(424.799)	87.745
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(13.557.393)	(7.978.675)
Pérdidas y Ganancias	(10.415.166)	(6.091.262)
Ganancias acumuladas	(20.551.490)	(10.136.324)
Acciones propias	(20.426)	(20.426)
Valores propios	(20.426)	(20.426)

Prima de emisión

Esta reserva tiene las mismas restricciones y puede destinarse a los mismos fines que las reservas voluntarias, incluyendo su conversión en capital social.

Reserva de revalorización

La reserva de revalorización podrá destinarse, sin devengo de impuesto, a compensar resultados contables negativos, tanto acumulados de ejercicios anteriores como los del propio ejercicio, o los que puedan producirse en un futuro y a ampliación de capital. Asimismo, al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 puede destinarse a reservas de libre disposición, siempre que la plusvalía monetaria haya sido realizada. Se entenderá realizada la plusvalía monetaria en la parte que corresponda a la amortización contablemente practicada, o en la parte correspondiente a elementos patrimoniales actualizados que hayan sido transmitidos o dados de baja en los libros de la contabilidad. La reserva de revalorización es completamente disponible al cierre de los ejercicios 2011 y 2010.

Reserva legal

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

Al 31 de diciembre de 2011, la Reserva legal de la Sociedad Dominante estaba dotada en su totalidad.

Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la Sociedad Dominante posee 1.240 acciones propias, que representan el 0,028% del capital social, adquiridas por un precio total de 20.426 euros.

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

No se han realizado operaciones con acciones propias en 2011 y 2010.

8.6.3 Ajustes por cambios de valor

A 31 de diciembre de 2011 y 2010, corresponden a la valoración de un instrumento de cobertura de tipo de interés contratado con el Banco de Sabadell (Véase Nota 8.3).

8.6.4 Intereses minoritarios

No existen intereses minoritarios al cierre de los ejercicios 2011 y 2010.

8.7) Morosidad

La Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la

que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, señala: “Las sociedades deberán publicar de forma expresa las informaciones sobre plazos de pago a sus proveedores en la Memoria de sus cuentas anuales”. Asimismo, la resolución de 29 de diciembre de 2010 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas dicta la información a incluir en la memoria en aras a cumplir con la citada Ley, la cual se detalla a continuación:

	31/12/2011	
	Importe (Euros)	%
Pagos dentro del plazo máximo legal	1.129.787	95%
Resto de pagos	62.629	5%
Total pagos del ejercicio	1.192.416	100%
PMP pagos fuera del plazo máximo legal (días)	129 días	-
PMPE (días)	44 días	-
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasaban el plazo máximo legal	1.321.823	-

Al 31 de diciembre de 2010 no existían saldos pendientes de pago a proveedores que a 31 de diciembre de 2010 acumulan un aplazamiento superior al plazo legal.

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

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

Este saldo hace referencia a los proveedores que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluye los datos relativos a las partidas “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar - Proveedores”, “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Proveedores partes vinculadas” y “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar - Acreedores” del pasivo corriente del estado de situación financiera.

El plazo máximo legal de pago aplicable a las sociedades del Grupo 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 85 días.

NOTA 9. EXISTENCIAS

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 2011 y 2010, se muestra a continuación:

	31/12/2010	Altas	Bajas	31/12/2011
Terrenos	136.198.743	134.201	-	136.332.944
Obra en curso	38.252.473	336.190	-	38.588.663
Obra terminada	11.037.139	-	(1.108.591)	9.928.548
Deterioros	(22.827.858)	(1.002.766)	-	(23.830.624)
Total Existencias	162.660.497	(532.374)	(1.108.591)	161.019.531

	31/12/2009	Altas	Bajas	Trasposos	31/12/2010
Terrenos	134.645.245	3.406.497	(4.279.868)	2.426.869	136.198.743
Promociones en curso	37.991.143	2.688.199	-	(2.426.869)	38.252.473
Edificación	13.614.140	-	(2.577.001)	-	11.037.139
Deterioros	(17.824.808)	(8.348.529)	3.345.479	-	(22.827.858)
Total Existencias	168.425.720	(2.253.833)	(3.511.390)	-	162.660.497

Durante el ejercicio 2011 no se han capitalizado gastos financieros como mayor valor de las existencias. Durante el ejercicio 2010 se capitalizaron 3.296.670 euros.

Las altas del ejercicio 2011 corresponden, básicamente, a trabajos realizados en las promociones de La Dalena y La Moreras.

Las bajas del ejercicio 2011 se han producido en la promoción Vicario III para la que se han vendido cuatro inmuebles durante el ejercicio.

El detalle por localización geográfica al 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

Nombre	Terrenos	Proyecto	Edificación	Total
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 (Malaga)	29.089	-	-	29.089
Los Randos (Malaga)	39.940	-	-	39.940
La Suiza	17.842	-	-	17.842
La Línea de la Concepcion (Cádiz)	5.452.002	2.496	-	5.454.498
Vicario 1 fase	534.888	-	52.431	587.319
Vicario 3 y 4ª fase	-	-	9.849.916	9.849.916
Vicario V Fase	-	29.647	-	29.647
Jazmines-Cª Suarez (Malaga)	-	-	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	42.227.749	17.475.546	-	59.703.295
Dalena Golf (Estepona) Fase 2	-	1.106.276	-	1.106.276
Dalena Golf (Estepona) Fase 3	-	443.356	-	443.356
Dalena Golf (Estepona) Fase 4	-	151.912	-	151.912
Las Moreras	36.325.559	300.126	-	36.625.685
Terrenos Inca Palma de Mallorca	5.568.251	-	-	5.568.251
Edificio Velázquez	-	16.082.802	-	16.082.802
	136.332.944	38.588.663	9.928.548	184.850.155

A 31 de diciembre de 2011 los deterioros de existencias del Grupo ascienden a 23.830.624 euros, habiéndose registrado un importe de 1.002.766 en el ejercicio 2011 con cargo al epígrafe “Aprovisionamientos – Deterioros de existencias” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2011.

La totalidad de existencias del Grupo están hipotecadas al 31 de diciembre de 2011 (Véase Nota 8.2).

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

Nombre	Terrenos	Proyecto	Edificación	Total
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 (Malaga)	29.089	-	-	29.089
Los Randos (Malaga)	39.940	-	-	39.940
La Suiza	17.842	-	-	17.842
La Linea de la Concepcion (Cadiz)	5.449.997	-	-	5.449.997
Vicario 1 fase	534.888	-	52.431	587.319
Vicario 3 y 4ª fase	-	-	10.958.507	10.958.507
Vicario V Fase	-	29.647	-	29.647
Jazmines-CªSuarez (Malaga)	-	-	26.201	26.201
El Puig (Valencia)	6.796.261	65.397	-	6.861.658
Villanueva de la Cañada (Madrid)	32.562.123	1.479.844	-	34.041.967
Dalena Golf (Estepona) Fase 1	42.224.806	17.390.343	-	59.615.149
Dalena Golf (Estepona) Fase 2	-	1.087.014	-	1.087.014
Dalena Golf (Estepona) Fase 3	-	429.799	-	429.799
Dalena Golf (Estepona) Fase 4	-	114.365	-	114.365
Las Moreras	36.297.142	155.032	-	36.452.174
Terrenos Inca Palma de Mallorca	5.566.885	-	-	5.566.885
Edificio Valázquez	-	16.049.771	-	16.049.771
	136.198.743	38.252.473	11.037.139	185.488.355

A 31 de diciembre de 2010 los deterioros de existencias del Grupo ascendían a 22.827.858 euros.

El importe bruto de las existencias que se encontraban hipotecadas en garantía de préstamos recibidos a 31 de diciembre de 2010, ascendía a 185.401.484 euros (Véase Nota 8.2).

El valor razonable de los terrenos, proyectos y edificaciones del Grupo al 31 de diciembre de 2011, calculado en función de las tasaciones realizadas en julio de 2011 (véase Nota 4.e) por tasadores independientes no vinculados al Grupo asciende a 174.486.080 euros. La valoración ha sido realizada conforme a los estándares indicados en la nota 4.e.

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

No existen compromisos de adquisición de existencias o de finalización de obras al cierre de los ejercicios 2011 y 2010.

No se han vendido existencias a entidades financieras en los ejercicios 2011 y 2010.

Al 31 de diciembre de 2011 existen anticipos recibidos de clientes en importe de 10.719 euros (20.376 euros). El importe más significativo por importe de 6.000 euros se recibió en concepto de reserva de una vivienda de la promoción Vicario III.

Otra información

Existencias en La Línea de la Concepción

La Sociedad Dominante aportó en garantía para el aplazamiento de un pago del IVA el suelo urbano destinado a uso hotelero que mantiene en La Línea de la Concepción por valor de 5.454.498 y 5.449.997 euros al 31 de diciembre de 2011 y 2010 (véase Nota 12).

Existencias en Ben's D'Aval

Como consecuencia de la aprobación del PTM (Plan Territorial de Mallorca) aprobado en el ejercicio 2004, ciertos terrenos propiedad de la Sociedad Dominante situados en 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 Dominante anunció demanda de reclamación patrimonial ante el juzgado contencioso administrativo número 3 con número de procedimiento ordinario 224/2010 solicitando al Consell la cantidad de 8.207.892 euros por las lesiones producidas en los bienes y derechos de la Sociedad Dominante. El 20 de junio de 2011 se formalizó la presentación de la demanda correspondiente.

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 Dominante, por importe de 6.723.484 euros. El 1 de febrero de 2011 se notificó a la Sociedad Dominante 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 es del pasado 24 de agosto de 2011, en donde se informa a la Sociedad Dominante del cambio de órgano instructor, a consecuencia del cambio habido dentro del consistorio después de las últimas elecciones municipales.

En opinión de los letrados que llevan los procedimientos de Ben's D'Aval y Can Picafort la recuperabilidad de las cantidades reclamadas es probable (>50% de probabilidad) por lo que el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no estima que existan deterioros sobre las existencias situadas en Ben's D'Aval y Can Picafort al 31 de diciembre de 2011 al entender que dichos costes serán recuperados mediante la resolución de los citados

contenciosos actualmente en curso.

NOTA 10. PROVISIONES

El movimiento de estas provisiones durante el ejercicio 2011 y 2010 se indica a continuación, en euros:

Tipo de provisión	Saldo a 31/12/2009	Cancelaciones	Saldo a 31/12/2010	Saldo a 31/12/2011
Largo plazo:				
Otras responsabilidades	148.348	(87.904)	60.444	60.444
	148.348	(87.904)	60.444	60.444
Corto plazo:				
Otras responsabilidades	240.655	-	240.655	240.655
	240.655	-	240.655	240.655

La provisión para otras responsabilidades recogida en el pasivo no corriente del Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2011 y 2010 adjunto refiere a un importe pendiente de pago por AJD al haber reclamado la Sociedad Dominante para su cálculo la aplicación del valor de mercado.

La provisión a corto plazo corresponde a la liquidación que está pendiente de realizarse por parte de la Sociedad Dominante por plusvalías adquiridas. El Ayuntamiento de Sevilla acordó resolución con fecha 14 de Noviembre de 2002, pero aún no se ha realizado el pago a espera de que el propio ayuntamiento emita la factura.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, consideran que las provisiones registradas en el Estado de Situación Financiera 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.

NOTA 11. SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO, ASOCIADAS Y VINCULADAS NO CONSOLIDADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del grupo, asociadas y vinculadas no consolidadas al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010 se indica a continuación, en euros:

	2011	2010
A) ACTIVO CORRIENTE	118.284	118.284
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 8.1.2)	119.774	118.284
Créditos, de los cuales:	425.812	424.322
- Royaltur España	373.773	373.773
- El Encinar del Guadairo	50.549	50.549
- Otros	1.490	-
Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro (Nota 8.1.2)	(306.038)	(306.038)
- Royaltur España	(302.804)	(302.804)
- El Encinar del Guadairo	(3.234)	(3.234)
B) PASIVO CORRIENTE	(43.611)	(43.611)
Deudas a corto plazo	(42.691)	(42.690)
Otros pasivos financieros	(42.691)	(42.690)
- Resort España SA	(514)	(514)
- Resort Chiclana SA	(42.176)	(42.176)
- Otros	(1)	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	(921)	(921)
Proveedores a corto plazo	(921)	(921)

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

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

	31/12/2011	31/12/2010
Gastos	3.141.491	3.470.346
Financieros	3.127.762	3.141.108
Otros gastos	1.165	309.303
Arrendamientos	18.564	19.935
Ingresos	25.063	19.360
Financieros	863	-
Otros ingresos	24.200	19.360

NOTA 12. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL**12.1) Saldos con las Administraciones Públicas**

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2011 es el siguiente, en euros:

	A Cobrar	A Pagar
No corriente		
Activos por impuesto diferido por valoración de derivados	47.824	-
Activos por impuesto diferido por otras diferencias temporarias	6.487	-
	54.311	-
Corriente		
Impuesto sobre el Valor Añadido	158.547	2.976.078
Retenciones y pagos a cuenta del Impuesto sobre Sociedades	85.252	-
Retenciones por IRPF	-	66.801
Organismos de la Seguridad Social	-	10.149
	243.799	3.053.028

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

	A Cobrar	A Pagar
No corriente:		
Activos por impuestos diferidos (efecto impositivo swap)	175.757	-
Diferencias temporarias	6.487	-
	182.244	-
Corriente:		
Impuesto sobre el Valor Añadido	2.057.578	2.586.507
Devolución de impuestos	92.796	-
Retenciones por IRPF	-	18.561
Organismos de la Seguridad Social	-	9.488
	2.150.374	2.614.556

La Sociedad Dominante solicitó aplazamiento de la liquidación del IVA correspondiente a la autoliquidación del mes de mayo de 2009, siendo concedido por la Administración Tributaria en noviembre 2009. Una vez vencido el citado aplazamiento, mediante escrito de fecha 31 de agosto de 2011 la Dependencia Regional de Recaudación de la AEAT, dictó providencia de apremio relativa a la deuda en concepto de IVA requiriendo a la Sociedad Dominante al abono de la deuda principal más los recargos aplicables que ascendían a 2.877.206 euros. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas la Sociedad Dominante no ha desembolsado el importe reclamado y está renegociando un nuevo vencimiento para el mismo. Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estiman que las garantías que se aportaron en la solicitud de aplazamiento (Véanse Notas 6 y 9) no se ejecutarán y que la Sociedad Dominante será capaz de refinanciar los importes vencidos adeudados a las Administraciones Públicas de modo que no se producirán quebrantos patrimoniales para el Grupo como consecuencia de la ejecución de garantías por parte de las Administraciones Públicas.

12.2) Conciliación del resultado contable y la base imponible del impuesto

La Sociedad Dominante a efectos del impuesto sobre Sociedades, no presenta declaración consolidada con sus filiales. No obstante lo anterior, la conciliación del resultado contable consolidado del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente para el ejercicio 2011:

Resultado Contable	(10.415.166)
Diferencias permanentes con origen en el ejercicio	512.941
Base imponible (resultado fiscal)	(9.902.225)

La conciliación del resultado contable consolidado del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente para el ejercicio 2010:

Resultado Contable	(6.091.262)
Diferencias permanentes con origen en el ejercicio	92.885
Base imponible (resultado fiscal)	(5.998.377)

Las diferencias permanentes con origen en el ejercicio corresponden en los ejercicios 2011 y 2010 a gastos no deducibles en el impuesto de sociedades.

12.3) Activos por impuesto diferido no registrados

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

El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensar en futuros ejercicios 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
		23.163.670

12.4) Ejercicios pendientes de inspección

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En consecuencia, con motivo de

eventuales inspecciones, podrían surgir pasivos adicionales a los registrados por el Grupo.

No obstante, los miembros del Consejo de Administración consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no serían significativos sobre las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

12.5) Importes reconocidos directamente en patrimonio

Independientemente de los impuestos sobre beneficios reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias, en los ejercicios 2011 y 2010 la Sociedad Dominante ha repercutido en su patrimonio neto los siguientes importes por los siguientes conceptos en euros:

	2011	2010
Valor razonable de instrumentos financieros	127.933	84.292
Total	127.933	84.292

NOTA 13. GARANTÍAS Y CONTINGENCIAS

El Grupo en el ejercicio 2011 y 2010 ha prestado y recibido avales ante entidades bancarias según el siguiente detalle:

Banco	2011	2010
Constituidos a favor de la Sociedad Dominante		
Unicaja	229.057	156.980
Popular	2.320	2.320
BBVA	565.622	565.625
Sa Nostra	22.910.245	22.928.558
Andalucía	126.158	126.158
Deutsche Bank	493.598	493.598
Caja España	101.000	101.000
	24.428.000	24.374.239

Activos y pasivos contingentes

La Sociedad Dominante 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 9).

En otro sentido, Planificación Residencial y Gestión, S.A. reclama a la Sociedad Dominante 1.080.000 euros en relación a un incumplimiento contractual por la no entrega de unos derechos de urbanización en los Terrenos de Villanueva de la Cañada propiedad del Grupo (véase Nota 9). La defensa de la Sociedad Dominante 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.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que de la resolución de este contencioso no se derivará quebranto alguno para el Grupo por lo que el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2011 y 2010 no recoge provisión alguna en relación al mismo.

NOTA 14. INGRESOS Y GASTOS**14.1 Importe neto de la cifra de negocio**

Las ventas del Grupo en los ejercicios 2011 y 2010 se han desarrollado en territorio nacional.

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias del Grupo, por categorías de actividades, para el ejercicio 2011 y 2010, se muestra a continuación:

Descripción de la actividad	2011		2010	
	Euros	%	Euros	%
Promoción Inmobiliaria				
Venta de Apartamentos	933.679	97	2.338.000	28
Venta de Solares	-	-	6.017.000	72
Otras	24.200	3	20.814	-
Total	957.879	100	8.375.814	100

El Grupo solo opera en el segmento inmobiliario por lo que no se incluye información por segmentos. Asimismo, toda la actividad es realizada en España por lo que no existe información por segmentos secundaria.

14.2 Aprovisionamientos

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

	2011	2010
Consumos de mercaderías		
Variación de existencias de mercaderías	(93.409)	6.693.255
	(93.409)	6.693.255
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		
- Nacionales	470.391	6.094.696
	470.391	6.094.696
Var. De deterioro de prod. Terminado y en curso de fabricación	1.002.766	5.003.051
	1.002.766	5.003.051
Total Aprovisionamientos	1.379.748	17.791.002

14.3 Servicios Exteriores

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

	2011	2010
Gastos de comunidad de propietarios	9.871	33.151
Arrendamientos	45.957	80.346
Reparaciones y conservación	16.912	7.526
Servicios de profesionales independientes	265.993	369.282
Transportes	237	375
Primas de seguros	30.182	44.731
Servicios bancarios y similares	1.637	2.986
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	-	5.066
Suministros	9.603	10.817
Otros servicios	35.006	118.448
Total Servicios Exteriores	415.398	672.728

14.4 Gastos de personal

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

	2011	2010
Sueldos y salarios	328.273	413.959
Seguridad Social a cargo de la empresa	79.992	90.757
Otros gastos sociales	1.642	3.152
Total Gastos de Personal	409.907	507.868

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2011 y 2010, distribuido por géneros y categorías, es el siguiente:

	2011	2010
Altos directivos	1	1
Personal Administrativo y Comercial	4	5
Personal Auxiliar	4	5
Total	9	11

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

	2011			2010		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos (no consejeros)	1	-	1	1	-	1
Directivos y técnicos	1	3	4	2	3	5
Personal Auxiliar	1	3	4	1	4	5
Total personal al término del ejercicio	3	6	9	4	7	11

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 no existía personal discapacitado trabajando para el Grupo.

14.5 Resultados financieros

El detalle de ingresos y gastos financieros por intereses es el siguiente:

	31/12/2011	31/12/2010
Ingresos:		
Ingresos de valores de representación de deuda, entidades crédito	-	(5.950)
Otros Ingresos Financieros	(182)	(477)
Total ingresos	(182)	(6.427)
Gastos:		
Intereses de deudas con entidades de Crédito	7.714.860	1.183.546
Otros Gastos financieros	35.305	172.617
Variación del valor razonable	244.858	39.844
Total gastos	7.995.023	1.396.007
Resultados	7.994.841	1.389.580

NOTA 15. REMUNERACIONES, PARTICIPACIONES Y SALDOS MANTENIDOS CON EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD DOMINANTE Y CON LOS AUDITORES DE CUENTAS

Remuneraciones al Consejo de Administración

Los importes recibidos por el Consejo de Administración, compuesto por seis hombres, durante los ejercicios 2011 y 2010, se detallan a continuación, en euros:

	2011	2010
Honorarios de Presidencia	10.000	30.000
	10.000	30.000

Ni al cierre del ejercicio 2011 ni al cierre del ejercicio 2010 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.

El Grupo tiene personal Alta Dirección y está compuesta por un hombre y su retribución en los ejercicios 2011 y 2010 asciende a 74 miles de euros y 90 miles de euros respectivamente.

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 Dominante y las personas vinculadas a las que se refiere el

artículo 231 de la citada ley, ostentan participaciones en otras sociedades con el mismo, análogo o complementario objeto social, según el siguiente detalle:

D. Francisco García Beato representante de de Banco Mare Nostrum

Sociedad	% Participación	Actividad	Cargo
Invernostra S.L.U.		Inmobiliaria Prom.	Consejero
Ámbito Sur, S.A.		Inmobilia. Prom.	Representante físico Consejero Invernostra
Barinsa S.L.		Inmobilia. Prom.	Representante físico Consejero Invernostra

D. Antonio Cabello Sánchez, representante de Sa Nostra de Inversiones, E.F.C., S.A.

Sociedad	% Participación	Actividad	Cargo
Townsur Andalucía, S.L.		Promo. Inmobili.	Consejero

D. José Luis Miguel Belenger representante de Grupo Onofre Miguel, s.l.

Sociedad	% Participación	Actividad	Cargo
Grupo Onofre de Miguel, S.L.		Inmobiliaria	Administrador
Onofre Valores, S.L.			Administrador

D. Óscar Fernández Huerga representante de Invergestión Sociedad de Inversiones de Gestión, S.A.:

Sociedad	% Participación	Actividad	Cargo
Compañía para los desarrollos Inmobiliarios Ciudad Hispalis	-	Inmobiliaria	Liquidador Mancomunado (*)
Inmocaja, S.A.	-	Inmobiliaria	Consejero/Apoderado
Lico Inmuebles, S.A.	-	Inmobiliaria	Consejero (**)
Viproelco, S.A.	-	Inmobiliaria	Consejero(**)

(*) Nombrado en la JGA el 20/02/2012

(**) Causó baja el 16/02/2012

Banco Mare Nostrum, S.A. (BMN)

Sociedad	% Participación	Actividad	Cargo
Altos de Brijan, S.A.	41,7		
Ambito Sur Hoteles, S.L.	8,5		
Ambito Sur, S.A.	16,0		
Anta Inmobiliaria y Proyectos Urbanísticos, S.L.	50,0		
Aramfor XXI, S.L.	50,0		
Arco del Levante, S.A.	40,0		
Barinsa, S.L.	40,0		
Big Bang Servicios Avanzados, S.L.	50,0		
Buriram Balear Promoción de Viviendas, S.L.	30,0		
Campus Patrimonial, S A	5,6		
Carpeto Siglo XX, S.L.	30,0		
Cartagena Joven, S.L.	30,0		
Casas del Mar Levante, S.L.	33,3		
C-EME Inmuebles Gestión de Proyectos y Mant.	100,0		
Centro Integrado de Transporte de Murcia, S.A.	20,0		
Ciutat Savall, S.L.	45,0		
Compañía para los Desarrollos Inmobiliarios	7,5		
Construcciones y suelo Bergen, S.L.	100,0		
Costa Bonita, S.L.	18,0		
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L.	2,7		
Dofasum, S.L.	50,0		
Edificadora del Puig, S.L.	50,0		
Gilda Inversions Inmobiliarias, S.L.	25,0		
Gramma Desarrollos Comerciales, S.L.	50,0		
Guadalmar club Ressort, S.L.	50,0		
Impluvium I S.L.	100,0	Administrador Mancomunado	
Iniciativas y desarrollos Industriales de Jaen, S.A.	20,0		
Inmobiliaria Mapinver, S.A.	50,0		
Inverporfolio Internacional, S.A.	5,6		
Isla Mujeres, S.L.	20,5		
Jalisco Hotels, S.L.	50,0		
Kevir Inversiones, S.L.	40,0		
Key Mur, S.L.	50,0		
Kotiza Eurocentro, S.L.	38,8		
Licasa I, S.A.	12,5		
Los Pehces Inversiones, S.A.	100,0		
M.B. Desarrollo y Gestion de Suelo, S.L.	15,0		
Mac Insular Seguda, S.L.	50,0		
Metro House Invest, S.L.	25,0		
Miramadrid Inversiones Inmobiliarias, S.L.	35,0		
Monteixo Balear, S.L.	50,0		
Nefisa Desarroll Inmobiliario, S.L.	35,0		
Netmobilia, S.L.	100,0		
Nostraura, S.L.U.	100,0		
Nostrest, S.L.U.	100,0		
Nueva Marina Real Estate, S.L.	20,0		
Nueva Vivienda Joven de Murcia, S.L.	43,5		
Optimum Berlin Property Two, S.A.	14,1		
Orbi Mediterránea, S.L.	45,0		
Paine Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	100,0		
Paine Desarrollos Urbanísticos, S.L.	100,0		
Paine Inversiones, S.A.U.	100,0		
Parue Tecnológico Fuente Álamo, S.L.	22,5		
Playa Caracol, S.L.	30,0		

Sociedad	% Participación	Actividad	Cargo
Altos de Brijan, S.A.	41,7		
Playa Tortugas, S.L.	20,0		
Potrox Residencial, S.L.	30,0		
Premia Mare Comerci Oci, S.L.	2,6		
Promoción y Gestión de Terrenos Siglo XXI, S.A.	11,8		
Promociones Can Barliu, S.L.	41,7		
Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L.	41,7		
Promociones y Proyectos Murcilor, S.L.	50,0		
Prossan Desarrollos Empresariales, S.L.	50,0		
Prossan Desarrollos Empresariales, S.L.	42,4		
Provisoc Malaga, S.L.	100,0		
Proyecto Paladriu, S.L.	25,2		
Puertas de Lorca Desarrollos Empresariales, S.L.	45,0		
Radion Iberkat, S.L.	38,1		
Resnostrum, S.L.	100,0		
Retiro en Campos de Mallorca, S.L.	21,0		
Revalua Inversiones, S.L.	100,0	Administrador	
Sacyr Vallehermoso, S.A.	1,9		
Sagib Valencia, S.L.	21,9		
Sepik Bienes de Inversión, S.L.	98,8		
Sociedad Anónima de Promoción y equipamient	5,0		
Sociedad gestora Cetus, S.L.	16,0		
Sociedad para la explotación y recuperación de aacact.a	100,0	Administrador	
Som Promociones 2004, S.L.	100,0		
Sonmobilia, 2008 S.L.	100,0		
Soto Hermoso Servicios Inmobiliarios, S.L.	100,0		
Summa Inversiones Inmobiliarias, S.A.	100,0		
Towsur Andalucía, S.L.	100,0		
Triangulum eurotrust, S.L.	28,6		
Urbanizadora Maria de Cope, S.L.	20,0		
Vimodesarrollos, S.L.	50,0		
Viña Herrera, S.L.	20,0		

Grupo Onofre Miguel, s.l.

Sociedad	% Participación	Actividad	Cargo
Onofre Desarrollo S.L.	100	Inmobiliaria	
Onofre Gestion S.L.U	100	Inmobiliaria	
Onofre Valores S.L.U.	100		
Ciudad Jardín Betera SL	90	Inmobiliaria	
Míbor Urbana S.L.U.			
H2onofre Alcoy S.L.U.	100		
Altipla S.L.	90		
Onofre Hospitality S.L.U.	100	Inmobiliaria	
Nueva Sra Barbara S.A.U	100		
Parques Empresariales S.L.	75		
Oropeak S.L.U.	100		
Espacios Para Vivir S.A.	88,46		
Nuevo Campanar	40		
Centro Europeo de Desarrollo y Tecnología Aplicadas	61,92		

Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión.

Sociedad	% Participación	Actividad	Cargo
Cerquia Urbana, S.L.	20	Promo. inmbo	Consejero
Cerro del Baile, S.L.	20	Inmobiliaria	Presidente
Cuatro Estaciones Inmo Siglo XXI S.L.	10	Inmobiliaria	
Gestión e Investigación de Activos, S.A. (Geinsa)	31,71	Inmobiliaria	
Gestión e Inversiones en Alquileres, S.A.	44	Inmobiliaria	Consejero
Layetana Development Partners I S.A.	5,99	Inmobiliaria	
Lazora II, S.A.	1	Inmobiliaria	
Patrimonio Inmobiliario Empresarial S.A. en Liquid.	29,09	Inmobiliaria	
San Marcos Cipsa, S.L.		Inmobiliaria	Consejero Delegado
Viproelco, S.A.		Prom. Inmbo.	

Remuneración a los Auditores

Durante los ejercicios 2011 y 2010, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, (Deloitte, S.L. y BDO Auditores, S.L., respectivamente) han sido los siguientes (en euros):

	2011	2010
Servicios de auditoría	31.800	24.000
Total	31.800	24.000

No se han prestado otros servicios por parte de los citados auditores o entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión a la Sociedad Dominante o a cualquier otra sociedad del Grupo.

NOTA 16. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

El Grupo no tienen activos ni han incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

NOTA 17. HECHOS POSTERIORES

La aprobación del Real Decreto-Ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sistema financiero, puede tener efectos significativos sobre el valor de mercado de los activos inmobiliarios en el ejercicio 2012. La aprobación del mencionado Real Decreto y los impactos potenciales que se puedan derivar del mismo en relación con el valor de mercado de los activos inmobiliarios se considera por el Grupo como un hecho posterior que evidencia condiciones que no existían a la fecha cierre del ejercicio y por tanto no se ha considerado en la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2011, que han sido preparadas tomando en consideración las valoraciones de expertos independientes disponibles al 31 de diciembre de 2011.

No se ha refinanciado ningún importe entre el 31 de diciembre de 2011 y la fecha de formulación de estas cuentas anuales, encontrándose actualmente en curso las negociaciones con entidades financieras.

Con fecha 17 de febrero de 2012, Banco Mare Nostrum, S.A. concedió a la Sociedad Dominante un préstamo participativo con vencimiento 17 de febrero de 2013. El citado préstamo, por importe de 1.351.702 euros, devenga intereses referenciado a Euribor más un diferencial que varía en función del EBITDA obtenido por la Sociedad Dominante.

En la misma fecha Invergestión Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A. concedió a la Sociedad Dominante otro préstamo participativo por importe de 648.298 euros con el mismo vencimiento y devengo de intereses que el concedido por Banco Mare Nostrum, S.A.

No se han producido otros acontecimientos significativos desde el 31 de diciembre de 2011 hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas que, afectando a las mismas, no se hubiera incluido en ellas, o cuyo conocimiento pudiera resultar útil a un usuario de las mismas.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
2011

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CONSOLIDADOS

Con fecha 30 de marzo de 2012 el Consejo de Administración de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.** ha formulado las Cuentas Anuales Consolidadas que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 59, así como el Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011.

Madrid, 30 de marzo de 2012
El Consejo de Administración

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

Grupo Onofre Miguel, S.L.
Representada por:
D. Elías Ros López
Consejero

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

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

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

RGA Gesin
Representada por:
D. Romualdo García Ambrosio
Consejero Independiente

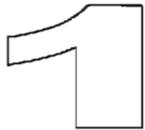
D. Manuel Álvarez-Cienfuegos García
Secretario no Consejero



2011

MEMORIA ANUAL





COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Presidente

Banco Mare Nostrum SA representado por D. Francisco Garcia Beato.

Vocales

SA NOSTRA Inversiones EFC, SA representado por Don Antonio Cabello.

Grupo Onofre Miguel SL representado por D. Elias Ros López

Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión SA, representada por D. Oscar Fernández Huerga

Complejo Empresarial del Levante SL representado por D. Jose Luis de Miguel

RGA Gesin como Consejero independiente representado por D. Romualdo Garcia Ambrosio.

Secretario no consejero

D. Manuel Alvarez-Cienfuegos García

2

Informe de Actividad

EJERCICIO 2.011

INTRODUCCIÓN

La cifra de ingresos consolidada ascendió a 957.878,70 euros.

La situación económica general ha provocado que los resultados no hayan sido los esperados inicialmente, debido fundamentalmente, a que las ventas no se han reactivado en la forma prevista. No obstante cabe destacar que a pesar del parón global del sector, la Compañía ha cerrado, durante el ejercicio, las ventas de 4 viviendas del Vicario III .

Por otro lado, durante este ejercicio también se ha procedido a dotar el valor del patrimonio de la Compañía,, por lo que se han incorporado minusvalía por importe de 1.002.766,00 €.

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

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

2.1 ACTIVIDAD INMOBILIARIA

2.1.1 Ventas

Durante el ejercicio 2.011 las ventas se han reducido considerablemente, debido fundamentalmente a la situación económica.

Vicario fase III (Ojén, Málaga)

A lo largo del presente ejercicio se ha formalizado la venta de 4 viviendas de la promoción de la fase III del Vicario.

Quedarían, por tanto, 15 viviendas, pendientes de venta.

2.1.2 Promociones en curso

2.1.2.1 El Vicario .- OJEN, Málaga.

Solar ubicado en el termino municipal de Ojen, Málaga,

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

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

A pocos minutos de Marbella y a 30 minutos del aeropuerto de Málaga.

Cuenta con dos piscinas y zona deportiva con paddle.

La promoción, realizada en 5 fases, se encuentra finalizada en su totalidad 4 fases, estando vendidas en su totalidad las fases 1ª y 2ª.

La fase III de 29 viviendas, finalizada en el 2007, se encuentra en fase de comercialización. (quedan 15 viviendas pendientes de venta)



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

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

2.1.2.2 Suelo en el PUIG.- Valencia.

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

En la playa de El Puig, a diez minutos de la ciudad de Valencia, Ayco Grupo Inmobiliario participa en el desarrollo del complejo residencial Golf - Mar, compuesto por viviendas plurifamiliares, zona hotelera y campo de Golf; y todo esto a escasos metros de la playa. La Compañía posee unos 55.000 m² de suelo para desarrollo residencial.

El complejo se encuentra rodeado de amplias zonas ajardinadas, y perfectamente integrado con el futuro campo de Golf de El Puig, gozando además de un entorno envidiable con espacios protegidos por su gran valor ecológico.

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

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

La Compañía posee suelo para construir unas 60 viviendas.

2.1.2.3 Villanueva de la Cañada– Madrid.

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

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

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



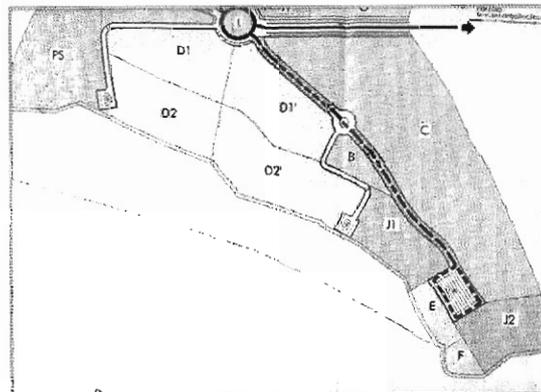
2.1.2.4 La Línea de la Concepción.

Solar adquirido en el año 2.001

Situado en el término de la Línea de la Concepción, en Cádiz, y a pocos metros de la urbanización de lujo de la Alcaidesa, se está desarrollando la urbanización de Torrenueva Playa.

La Compañía posee las parcelas H2 y H2' con uso hotelero para unos 12.000 m2 en primera línea de playa.

Las obras de urbanización, las cuales están en su mayor parte



realizadas, estando pendiente solamente las obras de jardinería
Este suelo está previsto para su venta una vez urbanizado.

2.1.2.5 La Dalena .- Estepona

Solar adquirido en el ejercicio 2006

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

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



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

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

Durante este ejercicio, el exceso de precipitaciones ocurridas en la zona de Estepona, que han ocasionado movimientos de tierra y daños en las obras de urbanización, ya realizadas, así como el abandono de las obras por parte de la empresa Guadalmasa Instalaciones, que ha obligado a la Compañía a asumir la finalización de los trabajos negociando con nuevos proveedores, ha provocado el retraso en la finalización prevista inicialmente para junio 2010 .

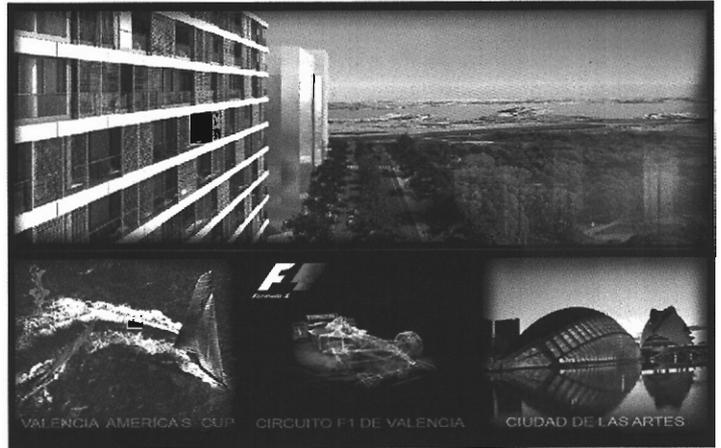
Las fases II y III, para 72 y 48 viviendas respectivamente, poseen licencia de obras y el inicio de las obras se formalizará a medida que se vaya finalizando y comercializando la fase anterior.

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

2.1.2.6.- Las Moreras (Valencia).

Solar adquirido en el año 2007.
El suelo se adquiere urbanizado por cuenta del vendedor.

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



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

Obras de urbanización totalmente realizadas.

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

2.1.3. Reservas de suelo

2.1.3.1 Ca'n Picafort.

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

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

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

Suelo previsto para su venta.



2.1.3.2 Bens D'Avall.

Situado en la Sierra Tramuntana, término municipal de Soller, Mallorca. Se trata de una urbanización de 25 años de antigüedad poco consolidada. La Compañía es propietaria de 54 parcelas para viviendas unifamiliares. El nuevo Plan Territorial de la Isla de Mallorca ha desclasificado el suelo dándole la calificación de suelo rústico con la máxima protección (ANEI). La Sociedad esta tramitando la interposición de un recurso económico administrativo contra esta desclasificación por importe superior a los 8,2 millones de euros.

2.1.3.3 La Manga y Los Rando (Málaga)

Se trata de dos fincas rústicas en proindiviso con una superficie de 206.362 m² y 422.704 m² para los Rando y La Manga respectivamente. En la actualidad se está trabajando para incluir estas parcelas dentro del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Málaga dotándolas de cierta edificabilidad.

2.2. Promociones desarrolladas por filiales

2.2.1 Altos de Briján SA

2.2.1.1 Velázquez 123, Madrid



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

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

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

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

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

Durante este ejercicio se espera iniciar las obras de rehabilitación

2.2.2 Can Batliu SL

Inca, Mallorca

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

Esta Sociedad adquiere un solar de 9.005 m2 en el término municipal de Inca, Mallorca.

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

Uso.- Primera residencia

2.3.- Resumen del PATRIMONIO AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y GRUPO

Situación	Promoción	Tipología	Superficie de terreno	Uso y destino
Madrid	Velázquez 123 Villanueva de la Cañada	Residencial	2.000 m2	Obra en Curso
		Residencial	135.000 m2	Obra en Curso
Málaga	Vicario III, Vicario IV La Manga y los Randos Oficina San Pedro La Dalena	Residencial	15 viviendas	Obra terminada
		Residencial	19 viviendas	Obra terminada
		Solar	400.000 m2	Reserva de Suelo
		Oficina	Oficina Málaga	En patrimonio
Cádiz	La Linea.- suelo hoteleros	Residencial	43.000 m2	Suelo en promoción
		Hotelero	12.000 m2	Suelo urbanizado
Valencia	Golf Mar.- El Puig Las Moreras	Residencial	30.895 m2	Suelo para promover
		Residencial	8300 m2	En promoción
Mallorca	Ben 's D'Avall Can Picafort Inca	Residencial	34.075 m2	Reserva de suelo
		Residencia Señor	232.204 m2	Suelo en venta
		Residencial	9.005 m2	Solar en tramitación

3

Información financiera

INFORMACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA

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

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

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

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

3.1- INGRESOS

La cifra de negocios en el Balance Individual de la Sociedad. ha sido de 957.878,70 euros que corresponden a la venta de viviendas en el Vicario III.

En el Balance Consolidado la cifra de negocios alcanza el importe de 957.878,70 euros, por las ventas realizadas por la matriz y las filiales.

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

Actividad	Balance Individual	Balance Consolidado
Ventas viviendas	933.678,70	933.678,70
Venta de solares		
Otros	24.200,00	24.200,00
T O T A L	957.878,70	957.878,70

3.2 - INVERSIONES

Durante este ejercicio se han realizado las inversiones correspondientes al avance de las obras actualmente en marcha en "La Dalena" en Estepona, Málaga..

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

3.3 - RESULTADOS

Ayco Grupo Inmobiliario S.A. ha presentado en este ejercicio un resultado consolidado después de impuestos de (10.415.166) euros de pérdidas

Los resultados obtenidos en el Balance individual de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. han dado una pérdida después de impuestos de (10.212.104) euros.

3.4 - PATRIMONIO NETO (en Balance Consolidado NIIF)

Los Fondos Propios de la Compañía a 31/12/11 ascienden a 10.647.608,86 euros en el Balance Individual. En el Balance Consolidado, el Patrimonio atribuido a la Dominante antes de la distribución del resultado, asciende a 10.536.019,32 euros.

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

Concepto	Balance individual	Balance Consolidado (NIIF)
Capital suscrito	13.384.852,95	13.384.852,95
Prima de emisión	12.596.569,90	12.596.569,90
Reservas revalorización (NIC 40)		5.238.103,02
Reservas	9.083.970,11	3.421.068,10
Acciones Propias	(20.426,12)	(20.426,12)
Resultados de ejerc. Anteriores	(13.557.393,07)	(13.557.393,07)
Resultado del ejercicio	(10.212.104,45)	(10.415.165,92)
Ajustes cambio de valor	(111.589,54)	(111.589,54)
TOTAL	11.163.879,78	10.536.019,32

3.5 - PARTICIPACIÓN EN FILIALES

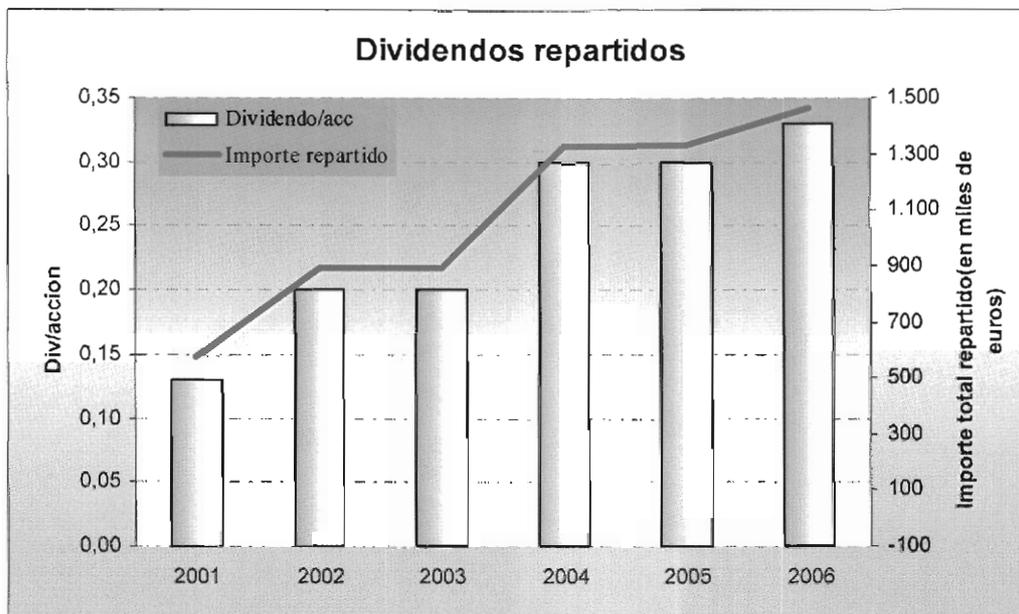
El siguiente cuadro detalla las participaciones financieras a 31 de Diciembre en las Sociedades consolidadas.

Inversión	%	Euros
Altos de Brijau S.A.	100,0%	4.060.101,21
Promociones y Alojamientos Resid	100,0%	1.543.475,77
Can Batliu SL	100,0%	2.200.000,00

4

Política

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



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

5

Política Gestión de Riesgos

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

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

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

Riesgos de Mercado.

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

Riesgo de tipos de interés.

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

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

Riesgo de crédito.

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

Riesgo de liquidez.

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

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

CUENTA DE RESULTADOS PREVISIONAL CONSOLIDADA

DATOS PREVISIONALES DE LA CUENTA RESULTADOS										
	2011		2012		2013		2014		2015	
	s/Vtas.		s/Vtas.		s/Vtas.		s/Vtas.		s/Vtas.	
Ventas de activos	2.512	100,00%	15.924	100,00%	16.131	100,00%	30.837	100,00%	25.881	100,00%
Otros ingresos (2)	200	7,96%								
Coste imputable a las ventas	2.498	99,44%	14.928	93,75%	15.061	93,37%	24.324	78,88%	24.210	93,54%
Margen Bruto	214	8,52%	996	6,25%	1.070	6,63%	6.513	21,12%	1.671	6,46%
Gastos de personal (1)	418	16,64%	314	1,97%	300	1,86%	320	1,04%	320	1,24%
Otros gastos	523	20,82%	369	2,32%	375	2,32%	385	1,25%	385	1,49%
EBIDTA	-727	-28,94%	313	1,97%	395	2,45%	5.808	18,83%	966	3,73%
Gastos financieros (estimaciones)	1.500	59,72%	1.017	6,39%	995	6,17%	895	2,90%	716	2,77%
BAI	-2.227	-88,65%	-704	-4,42%	-600	-3,72%	4.913	15,93%	250	0,97%

CASH FLOW GENERADO

DATOS PREVISIONALES DEL CASH FLOW GENERADO					
	2011	2012	2013	2014	2015
Ingresos					
generado en Cta R	2.512	15.924	16.131	30.837	25.881
Otros ingresos (dev IVA)		1.875			
Pagos					
Amortización deuda promociones	2.066	10.405	13.091	24.589	16.217
Otras amortizaciones	0	3.065	0	0	0
Gastos propios obra	173	866	882	1.218	1.263
Gastos de personal	418	314	300	320	320
Otros gastos	523	369	375	385	385
Deuda por fraccion IVA	2.887				
Financieros	1.500	1.017	995	895	716
Total pagos	7.586	16.035	15.644	27.387	18.900
Ingresos - pagos	-5.055	1.764	487	3.460	6.981
CF acumulado	-5.055	-3.290	-2.804	646	7.627

6 Situación bursátil

MERCADO DE CAPITAL E INFORMACIÓN BURSÁTIL

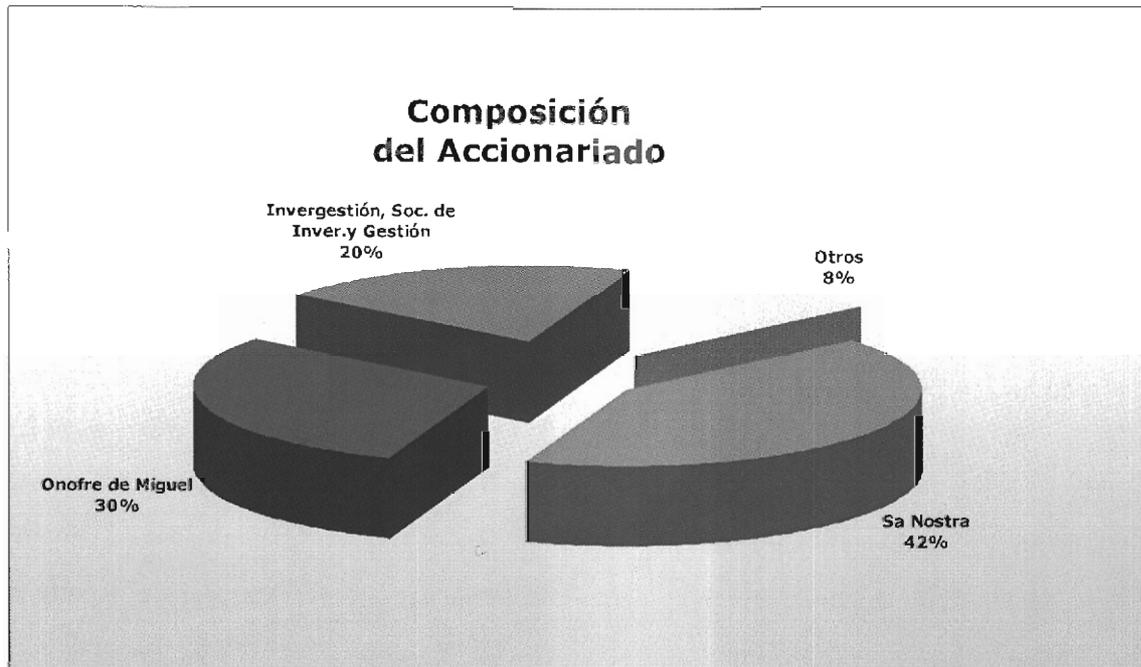
El capital social de la compañía, a 31 de diciembre de 2.011 es de 13.384.852,95 euros representado por 4.446.795 acciones, de valor nominal de 3,01 euros cada uno, que cotiza en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao.

Durante el ejercicio 2011 la cotización de la acción de Ayco Grupo Inmobiliario quedó establecido en 9,8 €/acc.

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

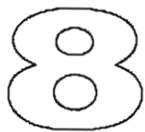


Accionariado



Durante el ejercicio 2.011 no se han producido cambios en el accionariado de referencia de la Compañía.

No obstante lo anterior, reseñar que en el primer trimestre del ejercicio actual se ha producido la sustitución del accionista Caja de Baleares (Sa Nostra) por Banco Mare Nostrum SA debido a la adquisición de las participaciones de Sa Nostra por esta nueva entidad.



Situación Jurídica

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

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

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



Operaciones con acciones propias

La Sociedad Dominante no ha realizado en el ejercicio 2011 ninguna operación de acciones propias.

- Nombramiento de D. Manuel Álvarez-Cienfuegos García en el cargo de Secretario no Consejero de la Sociedad.
- Toma de razón de la sustitución del representante persona física del Consejero Grupo Onofre Miguel, S.L., por D. Elías Ros López.
- Nombramiento de Complejos Empresariales del Levante, S.L. como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, por el procedimiento de cooptación para cubrir la vacante del Sr. Montejo Pérez. Se designa como representante persona física a D. Jose Luis Miguel Belenguer.
- Toma de razón de la no aceptación de Nuevo Campanar, S.L. del nombramiento de miembro del Consejo de Administración acordado en la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el pasado 19 de diciembre de 2011.

En consecuencia, el Consejo de Administración de la Sociedad está integrado 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. Oscar Fernández Huerga).

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

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

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

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

Secretario no Consejero

D. Manuel Álvarez-Cienfuegos García

Por último, el Consejo de Administración de la Sociedad en reunión celebrada en el día de hoy, habida cuenta de los cambios acontecidos en su seno, acordó modificar el Comité de Auditoría que en lo sucesivo estará compuesto por los siguientes miembros:

Presidente y Vocal

RGA GESÍN, S.L.

(representada por D. Romualdo García Ambrosio).

Vocales

GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.

(representada por D. Elías Ros López).

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

(representada por D. Antonio Cabello Sánchez).

Secretario no Vocal

D. Manuel Álvarez-Cienfuegos García

13

Hechos posteriores y Previsiones Futuras

Como hechos ocurridos con posterioridad al cierre cabe destacar la firma de un préstamo concedido por los accionistas de referencia y dirigido al mantenimiento de la actividad de la Compañía y el inicio de negociaciones con las Entidades Financieras y con la Hacienda Pública para refinanciar la deuda y sus vencimientos.

El Consejo de Administración es consciente de la difícil situación por la que atraviesa la compañía, que no es sino un reflejo de la también difícil situación en la que se encuentra el sector. Por ello, se han intentado adoptar todo tipo de medidas para paliar la situación, lo que se ha logrado de manera transitoria pero lamentablemente no definitiva.

En estos momentos, se ha procedido a mantener negociaciones con las Administraciones Públicas y Entidades Financieras con el fin de renegociar los vencimientos de deuda actuales de forma que se permita que la empresa pueda acometer los proyectos actuales en curso

Asimismo los accionistas de referencia han mostrado su apoyo a la realización y comercialización de los proyectos en curso.

En ese sentido, la Compañía está trabajando, conjuntamente con despachos externos en la puesta en marcha de un nuevo Plan de Negocio para los próximos tres años que doten a la Compañía de viabilidad y de generación de ingresos recurrentes que garanticen la viabilidad y estabilidad financiera necesaria para proseguir su actividad futura.

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, y habida cuenta de que el modelo vigente de Informe Anual de Gobierno Corporativo no contempla la opción de incluir la información solicitada, a continuación se detallan los siguientes epígrafes.:

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

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

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

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

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

Se pone de manifiesto que BANCO MARE NOSTRUM, S.A. ha devenido titular de las acciones de CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE LAS BALEARES, SA NOSTRA en la Sociedad en virtud de escritura de segregación otorgada el 14 de septiembre de 2011 ante el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles bajo el número 1.119 de su orden de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el pasado 28 de septiembre de 2011.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2011, la participación significativa en el capital social de la Sociedad la ostentaban 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 las Juntas.

e) Los pactos parasociales.

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

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

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

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

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

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

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

- 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 2012, 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 Mare Nostrum S.A.
Representada por:
D. Francisco García Beato
Presidente

Grupo Onofre Miguel, S.L.
Representada por:
D. Elías Ros López
Consejero

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

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

Complejo Empresarial del Levante, S.L.

Representada por:
D. Jose Luis de Miguel
Consejero

~~RGA Gasin~~

Representada por:
D. Romualdo Garcia Ambrosio
Consejero

D. Manuel Alvarez-Cienfuegos García
Secretario no Consejero

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2011

C.I.F.: A-28004240

Denominación social: AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	28/09/2011	Se ha superado el 40% del capital Social

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
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	49,994
--	--------

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

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

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

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

NO

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

NO

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

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

NO

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

A fecha de cierre del ejercicio:

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

(*) A través de:

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

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

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

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

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 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 aquella 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 podrán agruparse a nombre de uno de ellos para la asistencia a la Junta.

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

NO

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

NO

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

B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

B.1 Consejo de Administración

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

Número máximo de consejeros	20
Número mínimo de consejeros	3

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

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES	ENRIQUE FONS DONET	PRESIDENTE	21/08/2002	20/06/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	JOSE LUIS MIGUEL BELENGUER	CONSEJERO	06/07/2005	25/05/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	OSCAR FERNÁNDEZ HUERGA	CONSEJERO	14/06/2006	19/12/2011	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.	--	CONSEJERO	12/05/2004	17/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
DON RAFAEL MONTEJO PEREZ	--	SECRETARIO CONSEJERO	12/05/2004	17/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

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

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

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

CONSEJEROS EJECUTIVOS

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

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

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

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

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

Número total de otros consejeros externos	1
% total del consejo	20,000

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

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

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

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

NO

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

NO

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

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

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

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

NO

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

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

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

a) En la sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en milles de euros
Retribucion Fija	10
Retribucion Variable	0

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

Total	10
--------------	----

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 contraídas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

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

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

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 contraídas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

c) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	0	0
Externos Dominicales	10	0
Externos Independientes	0	0
Otros Externos	0	0
Total	10	0

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	10
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)	74
---	----

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

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

A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos,	SI
---	----

así como sus cláusulas de indemnización.	
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:

NO

¿Ha utilizado asesoramiento externo?	
--------------------------------------	--

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 periodo para el que fueron nombrados o cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente.

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

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

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

(i) Cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

(ii) Cuando por causa de delito doloso se haya dictado contra ellos un auto de procesamiento firme en un proceso ordinario por delitos graves o una sentencia condenatoria en un proceso abreviado.

(iii) Cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados.

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

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

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

NO

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

NO

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

SI

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

Descripción del acuerdo :

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

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

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

Descripción del acuerdo :

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

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

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

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

NO

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

SI

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

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

NO

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

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

NO

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

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

Explicación de los motivos y de las iniciativas
Con excepción del Secretario del Consejo de Administración, el resto de miembros del Consejo son personas jurídicas.

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	7
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

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

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

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

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	7
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	1,000

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

NO

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

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

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

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

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

SI

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

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:

SI

Auditor saliente	Auditor entrante
BDO AUDIBERIA AUDITORES, S.L.	DELOITTE, S.L.

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	1	1

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

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

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	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
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	MIBOR URBANA, S.L.	100,000	NO EJERCE

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
			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 CAMPANAR, S.A.	40,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	CENTRO EUROPEO DE DESARROLLO Y TECNOLOGÍA APLICADAS AL GOLF, S.L.	61,920	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	NUEVO SANTA BARBARA, S.A.	100,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ONOFRE DESARROLLO, S.L.	100,000	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y CONSEJERO DELEGADO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	LAYETANA DEVELOPMENT PARTNERS	5,990	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 DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
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.	LAZORA II, S.A.	1,000	NO EJERCE CARGO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	VIPROELCO, S.A.	0,000	CONSEJERO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	ZAPHIR LOGISTIC PROPERTIES, S.A.	12,120	VICEPRESIDENTE DEL CONSEJO DE

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
			ADMINISTRACIÓN
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	CUATRO ESTACIONES INM SIGLO XXI,	10,000	NO EJERCE CARGO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	CERQUIA URBANIA, S.L.	20,000	CONSEJERO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	SAN MARCOS CIPSA, S.L.	0,000	CONSEJERO DELEGADO

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

SI

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

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

SI

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

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

SI

Explique las reglas
<p>En cumplimiento de las modificaciones normativas introducidas por la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de</p>

Explique las reglas

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.

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

NO

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

NO

Decisión tomada	Explicación razonada

B.2 Comisiones del Consejo de Administración

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

COMITÉ DE AUDITORÍA

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

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

Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en	
--	--

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

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	Ingresos	Otros ingresos	25
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	Gastos	Otros gastos	1
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	Contrato	Arrendamientos	18
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	Gastos	Gastos financieros	856

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)
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	Contrato	Gastos financieros	2.271

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

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

NO

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

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

Articulo 25.- Conflictos de interes.

- 1.- El Consejero debera ausentarse de la reunion del organo social del que forme parte cuando se delibere sobre cuestiones en las que, a juicio del mismo o del Consejo de Administracion, tenga, directa o indirectamente intereses personales.
- 2.- El Consejero no podra realizar directa o indirectamente transacciones profesionales o comerciales con la Compañía ni con cualquiera de sus Sociedades filiales, a no ser que informe anticipadamente de ellas al Consejo de Administracion.

Articulo 26.- Deber de confidencialidad del Consejero.

- 1.- Cada Consejero debera guardar el mas riguroso secreto sobre las deliberaciones del Consejo de Administracion y de todas aquellas materias de naturaleza reservada o confidencial que conozca como consecuencia del desempeño de su cargo, aun despues de cesar en el mismo. En ningun caso podra utilizar tales informaciones mientras no sean de conocimiento general.
- 2.- El Consejero debera preservar, asimismo, la confidencialidad de toda aquella documentacion que se le facilite como consecuencia de las reuniones del Consejo y el ejercicio de su cargo.

Articulo 27.- Obligacion de no competencia.

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

Articulo 28.- Uso de informacion y activos sociales.

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

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

Articulo 29.- Oportunidades de negocios.

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

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	
26/06/2011	65,531	0,000	0,000	0,000	65,531
19/12/2011	92,115	0,000	0,000	0,000	92,115

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

A) Los siguientes puntos tratados según lo previsto en el Orden del Día de la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2011, fueron aprobados con el voto favorable del 65,531% de los accionistas de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., salvo que expresamente se indique lo contrario:

1. Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales (Balance, Cuentas de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria) e Informe de Gestión individuales de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2010. No se sometió a votación.

2. Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales (Balance, Cuentas de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria) e Informe de Gestión consolidados del grupo de compañías del que AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. es entidad dominante, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2010. No se sometió a votación.

3.- Aprobación, en su caso, de la gestión del Consejo de Administración durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2010. No se sometió a votación.

4.- Aprobación, si procede, de la autorización a la Compañía para la compra del 5% de acciones propias en autocartera. No se sometió a votación.

5.- Propuesta de reelección y, en su caso, nombramiento de Consejeros de la Compañía. Aprobado con el voto favorable del 65,531% de los accionistas

6.- Delegación de facultades en el Consejo de Administración para la subsanación, complemento, ejecución, desarrollo y formalización de los acuerdos que se adopten por la Junta General. Aprobado con el voto favorable del 65,531% de los accionistas

7.- Ruegos y preguntas

8.- Aprobación del acta de la reunión. Aprobado por unanimidad de los accionistas asistentes

B) Los siguientes puntos tratados según lo previsto en el Orden del Día de la Junta General de Accionistas celebrada el 19 de diciembre de 2011, fueron aprobados con el voto favorable del 92,115% de los accionistas de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., salvo que expresamente se indique lo contrario:

1. Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales (Balance, Cuentas de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria) e Informe de Gestión individuales de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2010. Aprobado con el voto favorable del 92,062% de los accionistas y la abstención del 0,0523% del capital social.

2. Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales (Balance, Cuentas de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria) e Informe de Gestión consolidados del grupo de compañías del que AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. es entidad dominante, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2010. Aprobado con el voto favorable del 92,062% de los accionistas y la abstención del 0,0523% del capital social.

3.- Aprobación, en su caso, de la gestión del Consejo de Administración durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2010. Aprobado con el voto favorable del 92,115% de los accionistas.

4.- Aprobación, si procede, de la autorización a la Compañía para la compra del 5% de acciones propias en autocartera. Aprobado con el voto favorable del 92,115% de los accionistas.

5.- Propuesta de reelección y, en su caso, nombramiento de Consejeros de la Compañía. Aprobado con el voto favorable del 92,115% de los accionistas.

6. Propuesta de nombramiento de Auditores de la Compañía. Aprobado con el 92,115% de los accionistas.

7.- Delegación de facultades en el Consejo de Administración para la subsanación, complemento, ejecución, desarrollo y formalización de los acuerdos que se adopten por la Junta General. Aprobado con el voto favorable del 92,115% de los accionistas

8.- Ruegos y preguntas

9.- Aprobación del acta de la reunión. Aprobado por unanimidad de los accionistas asistentes

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 la Junta General se ponen a disposición de los accionistas las propuestas de acuerdos que se someten a la Junta General sobre cada uno de los puntos del Orden del Día.

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

- a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
- b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Ver epígrafe: E.8

Cumple

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

Ver epígrafe: E.4

Cumple

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

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

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

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

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

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

b) Las siguientes decisiones :

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

Ver epígrafe: B.1.14

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

Ver epígrafe: B.1.14

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

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

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

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

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

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

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple Parcialmente

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

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

Ver epígrafe: B.1.1

Cumple

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

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

Cumple

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

Ver epígrafe: B.1.3

Explique

La recomendación Novena del Código de Buen Gobierno exige como requisito de independencia que el Consejero haya sido propuesto por la Comisión de Nombramientos.

En consecuencia el Secretario del Consejo de Administración, Don Rafael Montejó Pérez, no puede considerarse como independiente en aplicación de tal exigencia, toda vez que no existe creada Comisión de Nombramientos (dada la magnitud de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.). Sin embargo, ello no afecta a la independencia y profesionalidad del referido Consejero.

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

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

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

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

Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3

Cumple

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

Ver epígrafe: B.1.3

Explique

Como se ha explicado en el punto F.11 anterior, no existen Consejeros independientes de la Sociedad.

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

Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4

Cumple Parcialmente

Como se ha referido en el epígrafe F.11 anterior, la Sociedad no cuenta con Comisión de Nombramientos, por lo que la presente recomendación se cumple excepto en lo que se refiere a la verificación de la Comisión de Nombramientos.

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

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

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Explique

Con excepción del Secretario del Consejo de Administración, el resto de miembros del Consejo son personas jurídicas.

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 Nombramientos, 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 íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2

Cumple

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

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26

Cumple

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

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

Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44

Cumple

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

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

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

Cumple

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

Ver epígrafe: B.1.5

No Aplicable

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

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
 - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.
 - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
 - iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
 - iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
 - i) Duración;
 - ii) Plazos de preaviso; y
 - iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple

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

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

Ver epígrafes: A.3 y B.1.3

Cumple

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

Cumple

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

No Aplicable

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

No Aplicable

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

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

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

Ver epígrafe: B.1.16

Explique

A pesar de no existir Comisión de Retribuciones, la remuneración de los miembros del Consejo de Administración se recoge en el artículo 23 de los Estatutos Sociales. La remuneración consiste en una participación en los beneficios líquidos con una cuantía máxima del 10% de los mismos, debiéndose cumplir las prioridades establecidas por el artículos 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 específica cada ejercicio.

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

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

Cumple

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

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

No Aplicable

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

No Aplicable

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

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

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

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3

Explique

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

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

Cumple

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

Cumple

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

Cumple

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

Cumple

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

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

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

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

2º En relación con el auditor externo:

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

iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

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

Cumple

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

Cumple

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

a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.

b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple

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

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

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

Ver epígrafe: B.2.1

No Aplicable

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

a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.

b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.

c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.

d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

No Aplicable

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

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

No Aplicable

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

a) Proponer al Consejo de Administración:

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

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

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

No Aplicable

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

No Aplicable

G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

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

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

1. D. Enrique Fons Donet, representante del miembro del Consejo CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE LAS BALEARES, ostenta los siguientes cargos en las siguientes sociedades participadas por CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE LAS BALEARES:

1.a. SA NOSTRA DE RENTING - Consejero

2. D. Marcos Edelmiro Fernández Fernández, representante del miembro del Consejo y accionista significativo INVERGESTIÓN SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTIÓN, S.A. hasta el 8 de noviembre de 2011, ostenta los siguientes cargos en las siguientes sociedades participadas por INVERGESTIÓN:

2.a. INMOCAJA, S.A.- Apoderado

2.b. LICASA I, S.A.- Representante del Consejero (INVERGESTIÓN)

2.c. ZAPHIR INDUSTRIAL PROPERTIES, S.A.- Representante del Vicepresidente (INVERGESTIÓN)

3. D. Óscar Fernández Huerga, representante del miembro del Consejo y accionista significativo INVERGESTIÓN, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTIÓN, S.A. desde el 8 de noviembre de 2011, ostenta los siguientes cargos en las siguientes sociedades participadas por INVERGESTIÓN:

3.a. COMPAÑÍA PARA LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS CIUDAD HISPALIS.- Presidente

3.b. INMOCAJA, S.A.- Consejero/Apoderado

3.c. LICO INMUEBLES, S.A.- Consejero

3.d. VIPROELCO, S.A.- Consejero

Por otro lado, poner de manifiesto que INVERGESTIÓN SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTIÓN, S.A., miembro del Consejo de Administración, es una sociedad que forma parte del grupo de sociedades de CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD. En este sentido, y en relación a las operaciones relevantes entre administradores y la sociedad y/o entidades del grupo indicadas en el apartado C.3 de este informe, las operaciones referentes al miembro del Consejo de Administración INVERGESTIÓN SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTIÓN, S.A. se entenderán realizadas por la sociedad CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD.

Por último, BANCO MARE NOSTRUM, S.A. ha devenido titular de las acciones de CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE LAS BALEARES, SA NOSTRA en la Sociedad en virtud de escritura de segregación otorgada el 14 de septiembre de 2011 ante el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles bajo el número 1.119 de su orden de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el pasado 28 de septiembre de 2011. En consecuencia, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE LAS BALEARES, SA NOSTRA, en su calidad de miembro del Consejo de Administración, no posee derechos de voto de las acciones de la sociedad (A.3).

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

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

Definición vinculante de consejero independiente:

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

NO

Fecha y firma:

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

sesión de fecha

30/03/2012

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

NO

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO ANUAL

Los miembros del Consejo de Administración de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., declaran, hasta donde alcanza su conocimiento, que las cuentas anuales individuales de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y Memoria) así como de las Consolidadas con sus sociedades dependientes (Estado de situación financiera, Cuenta de resultados consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y Memoria) y los informes de gestión individual y consolidado correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2011, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión de 30 de marzo de 2012 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, y que los informes de gestión complementarios de las cuentas anuales individuales y consolidadas incluyen un análisis fiel de la evolución y resultados empresariales y de la posición de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. y de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Madrid a 30 de marzo de 2012

El Consejo de Administración