

INFORME DE GESTION – EJERCICIO SOCIAL 2014.

1. SITUACIÓN DE LA ENTIDAD

1.1 ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

ESTRUCTURA DE LA ENTIDAD Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO

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

1. BANCO MARE NOSTRUM, S.A.: 41,7%.
2. INVERGESTIÓN, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTIÓN, S.A.: 20%.
3. GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L. 30,0%.
4. COMPAÑÍA LEVANTINA DE EDIFICACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS, S.A. (CLEOP): 3,8% de las acciones.
5. RESTO DE ACCIONISTAS: 4,6%.

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

Presidente:

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

Consejero Delegado:

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

Vocales:

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

1.2 FUNCIONAMIENTO DE LA ENTIDAD

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

1. La adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyéndose la actividad de promoción y rehabilitación de edificios.
2. La tenencia de participaciones en el capital social de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario o en el capital social de otras entidades residentes o no en territorio español, que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
3. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

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

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

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

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

2.1 EVOLUCIÓN Y TENDENCIA SEGUIDA POR LOS INGRESOS

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

Con el cierre y formalización de los acuerdos la deuda se ha reducido en un importe muy significativo.

- **INFORMACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA**

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

- **INGRESOS**

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

2.2 EVOLUCIÓN Y TENDENCIA SEGUIDA POR LOS COSTES

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

- **COSTES DE APROVISIONAMIENTOS. INVERSIONES.**

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

- **OTRAS PARTIDAS SIGNIFICATIVAS DEL COSTE: GASTOS**

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

2.3 EVOLUCIÓN Y TENDENCIA DEL RESULTADO

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

2.4 INDICADORES FUNDAMENTALES DE CARÁCTER FINANCIERO Y NO FINANCIERO.

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

La Sociedad superaría esta negativa situación mediante la conversión de los préstamos participativos concedidos por BMN de forma que los mismos posibiliten la reposición de su patrimonio neto y permitan la continuidad de la actividad social.

2.5 CUESTIONES RELATIVAS AL MEDIOAMBIENTE Y AL PERSONAL

2.5.1. INDICADORES DE ASPECTOS AMBIENTALES

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

2.5.2. INDICADORES DE ASPECTOS SOCIALES

Debido al reducido número actual de trabajadores, y a la situación económica de la Compañía, las políticas de formación y de educación del personal se encuentran paralizadas, a la espera de que la coyuntura económica propicie la contratación de nuevo personal.

3. LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

3.1 LIQUIDEZ

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

3.2 RECURSOS DE CAPITAL

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

El Consejo de Administración tiene previsto acordar dicha ampliación de capital, para reforzar los recursos propios de la sociedad, de forma que la Sociedad sea viable.

4. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

4.1. RIESGOS OPERATIVOS

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

- a) Cumplir las normas de Buen Gobierno Corporativo
- b) Evaluación constante de los riesgos y factores que influyen en el sector de la promoción inmobiliaria.

4.2. RIESGOS FINANCIEROS

Riesgo de tipos de interés.

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

Riesgo de crédito.

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

5. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES ACAECIDAS DURANTE EL EJERCICIO

5.1. COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Durante el presente ejercicio se produjeron los ceses de los consejeros, Invergestión Sociedad de Inversión y de Onofre de Miguel S.L. por lo que el Consejo de Administración, ha quedado compuesto por:

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

5.2. RENOVACIÓN DEL NOMBRAMIENTO DE AUDITOR.

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

6. INFORMACIÓN SOBRE EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA ENTIDAD

El accionista Banco Mare Nostrum, S. A. ha seguido manteniendo el apoyo financiero necesario para facilitar, tras el cierre y formalización del acuerdo con SAREB, la continuidad de la actividad social, tras el cierre y formalización del acuerdo con SAREB, que ha consistido en la venta/dación de la totalidad del patrimonio financiado por ésta entidad con la cancelación total de la financiación otorgada.

Sobre dichas bases, la Compañía está elaborando un plan de viabilidad, con un horizonte de diez años, que contempla la necesaria ampliación de capital autorizada por su Junta General de 27 de junio de 2013.

7. ACTIVIDADES DE I +D+ I

Inexistentes, en la actualidad.

8. ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

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

9. OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

9.1. INFORMACIÓN BURSÁTIL

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

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

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

9.2. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La sociedad no tiene previsto distribuir dividendos en este ejercicio.

9.3. GESTIÓN DE LA CALIFICACIÓN CREDITICIA

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

10. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES ACAECIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

10.1. NOMBRAMIENTO DE CONSEJEROS

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

10.2.DISOLUCIÓN DE LA COMISIÓN EJECUTIVA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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