

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

INFORMACIÓN FINANCIERA
Consolidadas del
del ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2012

AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
ACTIVO NO CORRIENTE		122.382	113.410	PATRIMONIO NETO		(33.408.105)	10.536.020
Inmovilizado intangible	Nota 5.1	640	640	FONDOS PROPIOS-			
Inmovilizado material	Nota 6	27.772	42.662	Capital	Nota 12.1	13.384.853	13.384.853
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8.1	14.077	15.797	Capital escriturado		13.384.853	13.384.853
Activos por impuesto diferido	Nota 15.1	79.893	54.311	Prima de emisión	Nota 12.2	12.596.570	12.596.570
				Reservas de la Sociedad Dominante	Nota 12.3	(14.685.525)	(4.473.422)
				Reservas en Sociedades Consolidadas		(674.087)	(424.799)
				Acciones de la Sociedad Dominante	Nota 12.4	(20.426)	(20.426)
				Resultado del ejercicio		(43.838.210)	(10.415.166)
				AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-			
				Otros ajustes por cambios de valor	Nota 12.5	(171.280)	(111.590)
						307.731	222.459
				PASIVO NO CORRIENTE			
				Provisiones a largo plazo	Nota 13.1	60.444	60.444
				Deudas a largo plazo	Nota 14.1	247.287	162.015
				Derivados	Nota 10	244.686	159.414
				Otros pasivos financieros		2.601	2.601
ACTIVO CORRIENTE		126.106.235	163.501.764			159.328.991	152.856.695
Existencias	Nota 11	123.634.288	161.019.531	PASIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		903.695	2.190.999	Provisiones a corto plazo	Nota 13.2	2.425.133	240.655
Clientes por ventas y prestación de servicios	Nota 8.2	513.705	983.129	Deudas a corto plazo	Nota 14.2	149.027.047	146.477.611
Deudores varios	Nota 8.2	93.497	964.071	Deudas con entidades de crédito		149.027.047	146.470.821
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 15.1	296.493	243.799	Acreedores por arrendamiento financiero		-	6.790
Inversiones en empresas vinculadas	Nota 8.2	549.734	119.774	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 17.1	2.042.690	42.690
Créditos a empresas	Nota 17.1	118.283	119.774	Otras deudas		2.042.690	42.690
Otros activos financieros		431.451	-	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		5.834.121	6.095.739
Inversiones financieras a corto plazo		105.540	105.755	Proveedores	Nota 14.2	1.431.021	2.226.972
Valores representativos de deuda	Nota 8.2	101.000	101.000	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas		-	921
Otros activos financieros	Nota 8.2	4.540	4.755	Otros acreedores	Nota 14.2	679.544	804.099
Periodificaciones a corto plazo		41.622	53.020	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 15.1	3.723.556	3.053.028
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 9	871.356	12.685	Anticipos de clientes	Nota 14.2	-	10.719
TOTAL ACTIVO		126.228.617	163.615.174	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		126.228.617	163.615.174

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2012

AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2012

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 16.1	4.241.344	957.879
Ventas		4.239.345	933.679
Prestación de servicios		1.999	24.200
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 11	(4.754.279)	(638.200)
Aprovisionamientos		(32.158.398)	(1.379.748)
Consumo de mercaderías	Nota 11	789.034	93.409
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	Nota 11	(259.554)	(470.391)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	Nota 11	(32.687.878)	(1.002.766)
Otros ingresos de explotación		2.070	162.954
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		2.070	162.954
Gastos de personal	Nota 16.2	(315.490)	(409.907)
Sueldos, salarios y asimilados		(231.593)	(328.273)
Cargas sociales		(83.897)	(81.634)
Otros gastos de explotación		(4.077.811)	(1.089.443)
Servicios exteriores	Nota 16.3	(634.655)	(415.398)
Tributos		(552.511)	(674.045)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones corrientes	Notas 8.2 y 13.2	(2.890.645)	-
Amortización del inmovilizado	Notas 5.1 y 6	(6.678)	(11.082)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 6	2.916	(12.778)
Resultados por enajenaciones y otros		2.916	(12.778)
Otros resultados		82.300	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(36.984.026)	(2.420.325)
Ingresos financieros	Nota 16.4	354.990	182
De participaciones en instrumentos de patrimonio		354.990	182
Gastos financieros	Nota 16.4	(7.209.174)	(7.995.023)
RESULTADO FINANCIERO		(6.854.184)	(7.994.841)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(43.838.210)	(10.415.166)
Impuestos sobre beneficios	Nota 15.4	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(43.838.210)	(10.415.166)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(43.838.210)	(10.415.166)
RESULTADO ATRIBUIBLE A TENEDORES DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD DOMINANTE		(43.838.210)	(10.415.166)
PÉRDIDA POR ACCIÓN (en euros):	Nota 5.15		
De operaciones continuadas-			
Básico		(9,86)	(2,34)
Diluido		(9,86)	(2,34)

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2012

AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

DEL EJERCICIO 2012

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(43.838.210)	(10.415.166)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
- Por cobertura de flujos de efectivo	(201.489)	181.586
- Efecto impositivo	60.447	(54.476)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	(141.042)	127.110
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
- Por cobertura de flujos de efectivo	116.217	244.858
- Efecto impositivo	(34.865)	(73.457)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	81.352	171.401
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(43.897.900)	(10.116.655)

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado correspondiente al ejercicio 2012

AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2012

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en Sociedades Consolidadas	Acciones propias	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2011	13.384.853	12.596.570	1.105.296	87.745	(20.426)	(6.091.262)	(410.100)	20.652.676
Aplicación del resultado de 2010	-	-	(5.578.718)	(512.544)	-	6.091.262	-	-
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(10.415.166)	298.510	(10.116.656)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2011	13.384.853	12.596.570	(4.473.422)	(424.799)	(20.426)	(10.415.166)	(111.590)	10.536.020
Aplicación del resultado de 2011	-	-	(10.212.103)	(203.063)	-	10.415.166	-	-
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(43.838.210)	(59.690)	(43.897.900)
Otros movimientos	-	-	-	(46.225)	-	-	-	(46.225)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2012	13.384.853	12.596.570	(14.685.525)	(674.087)	(20.426)	(43.838.210)	(171.280)	(33.408.105)

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2012

AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2012

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		656.381	(4.325.669)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(43.838.210)	(10.415.166)
Ajustes al resultado:			
- Amortización del inmovilizado (+)	Nota 6	6.678	11.082
- Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	Nota 11	32.687.878	1.002.766
- Variación de provisiones (+/-)	Notas 8.2 y 13.2	2.890.645	-
- Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	Nota 6	(2.916)	12.778
- Ingresos financieros (-)	Nota 16.4	(354.990)	(182)
- Gastos financieros (+)	Nota 16.4	7.209.174	7.995.023
- Otros ingresos y gastos (+/-)	Nota 11	(789.034)	-
Cambios en el capital corriente			
- Existencias (+/-)		4.697.365	(16.332)
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		581.137	33.629
- Otros activos corrientes (+/-)		13.104	34.177
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		527.416	859.576
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
- Pagos de intereses (-)		(2.928.000)	(3.843.202)
- Cobros de intereses (+)		2.359	182
- Otros pagos (cobros) (+/-)		(46.225)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		12.848	500
Pagos por inversiones (-)			
- Inmovilizado material	Nota 6	(990)	-
Cobros por desinversiones (+)			
- Inmovilizado material		12.118	500
- Otros activos financieros	Nota 8.1	1.720	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		189.442	3.197.030
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
- Emisión:			
Deudas con entidades de crédito (+)		3.191.444	4.174.928
Otras deudas (+)		1.568.549	-
- Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito (-)		(4.570.551)	(977.898)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		858.671	(1.128.139)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		12.685	1.140.824
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		871.356	12.685

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2012.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada del ejercicio 2012

1. Actividad de la empresa

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

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

Su objeto social consiste, fundamentalmente, en los siguientes aspectos:

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

La Sociedad Dominante es cabecera de un Grupo de varias sociedades cuyas actividades son complementarias a las que lleva a cabo.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Ayco del ejercicio 2012, han sido formuladas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo.

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el mercado de corros en la Bolsa de Madrid, Barcelona y Bilbao. Su cotización a 31 de diciembre de 2012 y 2011 asciende a 9,40 euros.

2. Consolidación

La consolidación se ha realizado aplicando el método de integración global a todas las sociedades dependientes, que son aquellas en las que el Grupo ejerce o puede ejercer, directa o indirectamente, su control, entendido como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa para obtener beneficios económicos de sus actividades. Esta circunstancia se manifiesta, en general aunque no únicamente, por la titularidad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de la sociedad.

Según se indica en la Nota 1, Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. posee participaciones directas e indirectas en diversas sociedades nacionales. Al 31 de diciembre de 2012, se ha efectuado la consolidación de las sociedades integrantes del Grupo, a excepción de diversas sociedades que por su pequeña importancia relativa no afectan sustancialmente a la situación patrimonial global, figurando su detalle en la Nota 8.1.

El detalle de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2012 y 2011, es el siguiente:

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

No se han producido variaciones en el perímetro de consolidación durante los ejercicios 2012 y 2011

Una breve descripción de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2012 y 2011, es la que se indica a continuación.

Sociedad	Año de Constitución	Domicilio Social	Objeto Social
Altos de Briján, S.A.U.	21/10/1989	Avenida Pío XII 57, Madrid	Promoción inmobiliaria
Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L.	14/10/2004	Avenida Pío XII 57, Madrid	Promoción inmobiliaria
Can Batliu, S.L.U.	22/12/2005	Avenida Pío XII 57, Madrid	Promoción inmobiliaria

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

3.1 Bases de presentación e Imagen Fiel

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

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil
- b) Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.
- c) El resto de la normativa contable que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales consolidadas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2012, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Ayco, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 26 de marzo de 2013.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2012 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2012 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Las cuentas anuales consolidadas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2011 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 20 de junio de 2012. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2012, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

3.2 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 han sido elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002, en virtud de los cuales todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deben presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2005 de acuerdo con las NIIF que hubieran sido convalidadas por la Unión Europea. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre de 2003, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo se presentan en la Nota 5.

Durante el ejercicio 2012 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2012, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que comenzó el 1 de enero de 2012:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
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.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de julio de 2011
No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea		
Modificación de NIC 12 – Impuesto sobre las ganancias-impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias (publicada en diciembre de 2010)	Sobre el cálculo de impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias según el modelo de valor razonable de NIC40.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2012

Modificación de NIIF 7 “Instrumentos financieros: Desgloses - Transferencias de activos financieros”. Refuerza los requisitos de desglose aplicables a las transferencias de activos, tanto aquellas en las que los activos no se dan de baja del balance de situación como, y principalmente, aquellas que califican para su baja en el balance de situación pero la entidad tiene todavía alguna implicación continuada. En el caso de estas últimas que son en las que hay un mayor número de desgloses nuevos, a título de ejemplo y entre otros, habrá que desglosar información sobre la pérdida máxima a que puede dar lugar dicha implicación continuada, las salidas de flujos para recompra de activos con análisis de vencimientos, los ingresos y gastos procedentes de esa implicación continuada en el período y acumuladamente y en general también mayor información cualitativa sobre la transacción que produjo la baja en cuentas del activo financiero (descripción, naturaleza de la implicación continuada, riesgos a los que sigue sometida la entidad, etc.). La norma permite la aplicación anticipada y ya está aprobada para su uso en Europa.

Modificación de NIC 12 “Impuesto sobre las ganancias - Impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias”. La modificación introduce una excepción a los principios generales de NIC 12 que afecta a los impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias valoradas de acuerdo al modelo de valor razonable de NIC 40 Propiedades de inversión. En estos casos, se introduce una presunción de cara al cálculo de los impuestos diferidos que sean aplicables de que el valor en libros de esos activos será recuperado en su totalidad vía venta. Esta presunción puede refutarse cuando esta propiedad inmobiliaria sea amortizable y su modelo de negocio sea mantenerla para obtener sus beneficios económicos a lo largo del tiempo mediante su uso en lugar de mediante venta.

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2012 (aplicables de 2013 en adelante):

A la fecha de aprobación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros semestrales resumidos consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificación de NIC 1 –Presentación del Otro Resultado Integral (publicada en junio de 2011)	Modificación menor en relación con la presentación del Otro Resultado Integral	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de julio de 2012
Modificación de NIC 19 Retribuciones a los empleados (publicada en junio de 2011)	Las modificaciones afectan fundamentalmente a los planes de beneficios definidos puesto que uno de los cambios fundamentales es la eliminación de la “banda de fluctuación”.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
NIIF 10 Estados financieros consolidados (publicada en mayo de 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
NIIF 11 Acuerdos conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
NIIF 12 Desgloses sobre participaciones en otras entidades (publicada en mayo de 2011)	Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
NIIF 13 Medición del Valor Razonable (publicada en mayo de 2011)	Establece el marco para la valoración a Valor Razonable.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
NIC 27 (Revisada) Estados financieros individuales (publicada en mayo de 2011)	Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
NIC 28 (Revisada) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11 Acuerdos conjuntos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
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 e introducción de nuevos desgloses asociados en NIIF 7.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificación de NIIF 7. Desgloses: Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011)		Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Interpretación CINIIF 20: Costes de extracción en la fase de producción de una mina a cielo abierto (publicada en octubre de 2011)	El Comité de Interpretaciones de las NIIF aborda el tratamiento contable de los costes de eliminación de materiales residuales en las minas a cielo abierto.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013

No aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y valoración (publicada en noviembre de 2009 y en octubre de 2010) y modificación posterior de NIIF 9 y NIIF 7 sobre fecha efectiva y desgloses de transición (publicada en diciembre de 2011)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros y bajas en cuentas de NIC 39.	Periodos anuales iniciados a partir del 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 e introducción de nuevos desgloses asociados en NIIF 7.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificación de NIIF 7. Desgloses: Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011)		Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Mejoras a las NIIF Ciclo 2009-2011 (publicada en mayo de 2012)	Modificaciones menores de una serie de normas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Reglas de transición: Modificación a NIIF 10, 11 y 12 (publicada en junio de 2012)	Clarificación de las reglas de transición de estas normas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Sociedades de inversión: Modificación a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 (publicada en octubre de 2012)	Excepción en la consolidación para sociedades dominantes que cumplen la definición de sociedad de inversión	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Modificaciones de NIIF 1	Tratamiento de Préstamos gubernamentales	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de estas normas podría tener en los estados financieros una vez entren en vigor. Excepto por lo indicado para la NIIF 9, la evaluación preliminar del Grupo es que los impactos de la aplicación de esta norma no serán significativos.

3.3 Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.

Los datos expresados en estas cuentas anuales, salvo que se indique lo contrario, se expresan en euros.

3.4 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012, se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas ratificadas posteriormente por sus Administradores para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales e intangibles (véanse Notas 5.2 y 5.1)
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 5.3 y 5.5).
- El valor razonable de determinados activos no cotizados, en particular los activos inmobiliarios (véase Nota 5.6).
- La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 8.3).
- El valor de mercado de las existencias (Nota 5.6).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 5.9).

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

3.5 Principios contables no obligatorios aplicados

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

3.6 Comparación de la información

El balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la información contenida en esta memoria referida al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012, se presentan, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2011.

3.7 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación, 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.

3.8 Cambios en criterios contables

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

3.9 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2011.

3.10 Fondo de maniobra negativo y desequilibrio patrimonial en la Sociedad Dominante

Desde mediados de 2007 la disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional deterioró significativamente la situación del mercado 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 reestructuración de deuda para ajustar principalmente los vencimientos de los débitos y partidas a pagar corrientes.

Al 31 de diciembre de 2012, el Grupo tiene un fondo de maniobra negativo por importe de 33.222.756 euros y un patrimonio neto negativo por importe de 33.408.105 euros si bien conforme a lo indicado en la Nota 12.6 la Sociedad Dominante no se encuentra en causa de disolución o reducción obligatoria de la capital.

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.

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la de traspasar las pérdidas del ejercicio por importe de 43.838.210 euros a resultados negativos de ejercicios anteriores.

5. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012 han sido las siguientes:

5.1 Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

Aplicaciones informáticas

El Grupo registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 4 años.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 existen en el Grupo aplicaciones informáticas totalmente amortizadas que continúan en uso por valor de 20.862 euros.

5.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 5.3.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

Durante los ejercicios 2012 y 2011 el Grupo no ha incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado material.

El Grupo amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

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

5.3 Deterioro de valor de activos intangibles y materiales

Al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor, el Grupo procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

5.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que 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 balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio.

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

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

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

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

No existen operaciones de arrendamiento financiero en las que el Grupo actúe como arrendador.

Arrendamiento operativo

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Cuando el Grupo actúa como arrendatario los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

5.5 Instrumentos financieros

5.5.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que el Grupo manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio el Grupo realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El Grupo evalúa esta existencia de evidencia objetiva de deterioro, en el caso de los préstamos y cuentas por cobrar, considerando las dificultades financieras del deudor así como los incumplimientos de cláusulas contractuales, si bien tiene en consideración otros aspectos tales como el retraso en los pagos, entre otros.

El Grupo da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, el Grupo no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

El Grupo no ha descontado efectos sin recurso durante los ejercicios 2012 y 2011.

5.5.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

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

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

5.5.3 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio del Grupo, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por el Grupo se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad Dominante durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Sociedad Dominante mantiene 1.240 acciones propias valoradas por un importe de 20.426 euros deteriorado en su totalidad. Durante los ejercicios 2012 y 2011 la Sociedad Dominante no ha realizado transacciones con acciones propias (véase Nota 12.4).

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la cifra total de acciones de la Sociedad Dominante en el balance de situación representaba el 0,028% del total de acciones de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

5.5.4 Instrumentos financieros derivados

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés. Para cubrir estas exposiciones, 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 estos instrumentos financieros puedan calificar como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, el Grupo verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80 al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

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

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

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

5.6 Existencias

Este epígrafe del balance de situación recoge los activos que el Grupo:

- a. Mantiene para su venta en el curso ordinario de su negocio,
- b. Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o
- c. Prevé consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los "Terrenos y Solares" se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante los seis meses previos al comienzo de ejecución de las obras de construcción, o a su valor de mercado, si éste fuera menor.

En las "Promociones en curso" e "Inmuebles terminados" se incluyen los costes incurridos hasta el cierre del ejercicio, en la construcción de las promociones inmobiliarias. En estos costes se incluyen básicamente: la urbanización, el proyecto, las licencias, la construcción y los gastos financieros específicos correspondientes al período de construcción, así como el coste de los terrenos.

Para aquellas existencias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, el coste incluye los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la fabricación o construcción. Durante los ejercicios 2012 y 2011 no se han activado intereses financieros en las construcciones, puesto que las obras del Grupo se han mantenido paralizadas durante la práctica totalidad del ejercicio

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

Al 25 de marzo de 2013, el Grupo ha realizado la valoración de su cartera inmobiliaria a través de Alteba Servicios Inmobiliarios (Ver Nota 11 Existencias). La valoración se ha realizado conforme a la metodología valorativa establecida en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre norma de valoración de inmuebles.

5.7 Impuesto sobre Beneficios

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que el Grupo satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imposables negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuesto diferido sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que el Grupo vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Asimismo, a nivel consolidado se consideran también las diferencias que puedan existir entre el valor consolidado de una participada y su base fiscal. En general estas diferencias surgen de los resultados acumulados generados desde la fecha de adquisición de la participada, de deducciones fiscales asociadas a la inversión y de la diferencia de conversión, en el caso de las participadas con moneda funcional distinta del euro. Se reconocen los activos y pasivos por impuesto diferido originados por estas diferencias salvo que, en el caso de diferencias imponibles, la inversora pueda controlar el momento de reversión de la diferencia y en el caso de las diferencias deducibles, si se espera que dicha diferencia revierta en un futuro previsible y sea probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras en cuantía suficiente.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuesto diferido registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuesto diferido no registrados en el balance de situación y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

5.8 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha del balance de situación, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, el Grupo sigue el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida.

El Grupo sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo cuando se transmiten los riesgos y beneficios de la propiedad del mismo, lo cual habitualmente sucede cuando se firma la escritura de compraventa.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y, los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

5.9 Provisiones y contingencias

Los Administradores del Grupo en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

5.10 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que al 31 de diciembre de 2012 no se habían adoptado decisiones de despido.

5.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

5.12 Transacciones con vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5.13 Partidas corrientes y no corrientes

El Grupo presenta los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

	Euros	
	2012	2011
Existencias	118.796.407	151.701.990
Deudores comerciales	-	450.000
Total activos corrientes	118.796.407	152.151.990
Deudas con entidades de crédito	37.707.395	92.571.827
Total pasivos Corrientes	37.707.395	92.571.827

5.14 Estado de flujos de efectivo

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

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

5.15 Resultado por acción

Resultado básico por acción

El resultado básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	2012	2011
Pérdida neta atribuible del ejercicio (en euros)	(43.838.210)	(10.415.166)
Número medio ponderado de acciones en circulación (número de acciones)	4.445.555	4.445.555
Pérdida básica por acción (euros)	(9,86)	(2,34)

Resultado diluido por acción

Para proceder al cálculo del resultado diluido por acción, tanto el importe del resultado atribuible a los accionistas ordinarios, como el promedio ponderado de las acciones en circulación, neto de las acciones propias, deben ser ajustados por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales (opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible).

Al 31 de diciembre de 2012 y del 2011, el resultado diluido por acción coincide con el resultado básico por acción al no tener el Grupo instrumentos con efecto dilutivo.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2012 y 2011, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes (en euros):

	31/12/2010	Altas	Bajas	31/12/2011	Altas	Bajas	31/12/2012
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	-	(73.925)	118.430	990	-	119.420
Equipos proceso de información	133.291	-	(2.763)	130.528	-	-	130.528
Elementos de transporte	72.203	-	-	72.203	-	(56.638)	15.565
Otro inmovilizado material	394	-	-	394	-	-	394
	447.865	-	(76.688)	371.177	990	(56.638)	315.529
Amortización Acumulada:							
Construcciones	(22.490)	-	-	(22.490)	-	-	(22.490)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(2.001)	-	-	(2.001)	-	-	(2.001)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(177.166)	(1.911)	60.647	(118.430)	-	-	(118.430)
Equipos proceso de información	(131.976)	(58)	2.763	(129.271)	-	-	(129.271)
Elementos de transporte	(47.420)	(8.903)	-	(56.323)	(6.678)	47.436	(15.565)
	(381.053)	(10.872)	63.410	(328.515)	(6.678)	47.436	(287.757)
Inmovilizado Material, Neto	66.812	(10.872)	(13.278)	42.662	(5.688)	(9.202)	27.772

Al cierre del ejercicio 2012 y 2011 el Grupo tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle (datos en euros):

	31/12/2012	31/12/2011
Construcciones	22.490	22.490
Maquinaria	2.001	2.001
Otras instalaciones	99.600	99.600
Mobiliario	18.830	18.830
Equipos proceso de información	127.930	127.930
Elementos de transporte	15.566	15.566
	286.417	286.417

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

La Sociedad 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 2012 y 2011 (véase Nota 15).

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

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

Durante los ejercicios 2012 y 2011 no se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material del Grupo.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existen compromisos en firme de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

No existen activos materiales fuera del territorio nacional.

La política de la Sociedad Dominante es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que la cobertura existente es adecuada.

7. Arrendamientos

Arrendamiento financiero

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

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

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

Arrendamiento operativo

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 4.327 euros (45.957 en el ejercicio 2011) (Véase Nota 16.3).

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

8. Inversiones financieras (largo y corto plazo)

8.1 Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al cierre del ejercicio 2012 y 2011 es el siguiente (datos en euros):

Categorías	Clases	Instrumentos Financieros a Largo Plazo					
		Instrumentos de Patrimonio		Créditos, Derivados y Otros		Total	
		2012	2011	2012	2011	2012	2011
Inversiones en Empresas del Grupo y Asociadas		3.116	3.116	-	-	3.116	3.116
Préstamos y partidas a cobrar		-	-	10.961	12.681	10.961	12.681
Total		3.116	3.116	10.961	12.681	14.077	15.797

Instrumentos de Patrimonio

La información más significativa relacionada con las inversiones en instrumentos de patrimonio no consolidadas en las que el Grupo mantiene un porcentaje igual o superior al 5% es la siguiente al cierre del ejercicio 2012 y 2011:

Ejercicio 2012

Denominación	Actividad	% Participación	Euros								
			Directa	Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros			
								Coste	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Desembolsos Pendientes
R. Cala Millor	En liquidación	47	43.243	-	-	43.243	28.248	-	(7.330)	(21.186)	
Royalquívir S.A.	En liquidación	100	156.263	-	(2.308)	153.955	96.313	-	(96.312)	-	
Cofeba-AC J. Mat/H- Cupido	Sin actividad	100	1	-	-	1	4.431	-	(4.430)	-	
Royaltur España	En liquidación	55	144.243	-	(690.515)	(546.272)	3.005.061	-	(3.005.061)	-	
Residencia Senior Ca'n Picafort	Sin actividad	-	3.005	-	-	3.005	3.382	-	-	-	
El Encinar del Guadairo	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	3.002.919	-	(3.002.209)	710	3.512.601	-	(3.512.601)	-	
Total			3.349.674	-	(3.695.032)	(345.358)	6.650.036	-	(6.625.734)	(21.186)	

Ejercicio 2011

Denominación	Actividad	% Particip.	Euros								
			Directa	Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros			
								Coste	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Desembolsos Pendientes
R. Cala Millor	En liquidación	47	43.243	-	-	43.243	28.248	-	(7.330)	(21.186)	
Royalquívir S.A.	En liquidación	100	156.263	-	(2.308)	153.955	96.313	-	(96.312)	-	
Cofeba-AC J. Mat/H- Cupido	Sin actividad	100	1	-	-	1	4.431	-	(4.430)	-	
Royaltur España	En liquidación	55	144.243	-	(690.515)	(546.272)	3.005.061	-	(3.005.061)	-	
Residencia Senior Ca'n Picafort	Sin actividad	-	3.005	-	-	3.005	3.382	-	-	-	
El Encinar del Guadairo	Promoción Inmobiliaria Edificaciones	100	3.002.919	-	(3.002.209)	710	3.512.601	-	(3.512.601)	-	
Total			3.349.674	-	(3.695.032)	(345.358)	6.650.036	-	(6.625.734)	(21.186)	

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

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en Bolsa.

En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante no existen riesgos adicionales al coste de la inversión ligados a las sociedades participadas en liquidación ó sin actividad.

Créditos derivados y Otros

El Grupo incluye en la presente cuenta 10.961 euros en relación a fianzas entregadas en el curso normal de sus operaciones.

8.2 Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a corto plazo” al cierre del ejercicio 2012 y 2011 es el siguiente:

Categorías	Clases	Instrumentos Financieros a Corto Plazo					
		Valores Representativos de Deuda		Créditos, Derivados y Otros		Total	
		2012	2011	2012	2011	2012	2011
Inversiones financieras a corto plazo		101.000	101.000	-	-	101.000	101.000
Préstamos y partidas a cobrar		-	-	1.161.476	2.071.729	1.161.476	2.071.729
Total		101.000	101.000	1.161.476	2.071.729	1.262.476	2.172.729

Valores representativos de deuda

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

Créditos derivados y otros

	31/12/2012	31/12/2011
Créditos por operaciones comerciales		
Clientes terceros	513.705	983.129
Deudores terceros	93.497	964.071
Total créditos por operaciones comerciales	607.202	1.947.200
Créditos por operaciones no comerciales		
A empresas del grupo (Nota 17.1)	118.283	119.774
Otros activos financieros	431.451	-
Fianzas y depósitos	4.540	4.755
Total créditos por operaciones no comerciales	554.274	124.529
Total	1.161.476	2.071.729

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

Entre los créditos por operaciones no comerciales al 31 de diciembre de 2012 se incluyen 431.451 euros no dispuestos de los préstamos participativos recibidos por la Sociedad Dominante de sus principales accionistas, Banco Mare Nostrum e Invergestión Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A, el 17 de febrero de 2012. Los mencionados préstamos participativos por importe de 1.351.702 euros y 648.298 euros, respectivamente, se concedieron con vencimiento el 17 de febrero de 2013 y devengan un interés Euribor más un diferencial que varía en función del EBITDA obtenido por la Sociedad Dominante (véase Nota 17.1).

Durante el ejercicio 2012 se han registrado con cargo al epígrafe "Otros gastos de explotación - Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones corrientes" de la cuenta de pérdidas y ganancias 706.167 euros en relación a créditos comerciales de dudosa cobrabilidad.

En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, el valor razonable de los créditos concedidos y cuentas por cobrar registradas no difiere significativamente de su coste contable.

8.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está coordinada por su Dirección, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan al Grupo:

a) Riesgo de crédito:

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

El riesgo de crédito del Grupo es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección de la Sociedad Dominante en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

Como norma general, el Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería o contratación de derivados se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

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

b) Riesgo de liquidez:

El Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 871.356 euros (12.685 euros al 31 de diciembre de 2011). La práctica totalidad del endeudamiento bancario total que asciende a 149.027.047 euros al 31 de diciembre de 2012 tiene garantía hipotecaria. El importe de préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2012 no es significativo.

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

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

c) Riesgo de tipo de interés:

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

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

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

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

Según se indica en la Nota 10, la Sociedad Dominante mantiene contratado un derivado de cobertura con nominal de 4.078.202 euros al 31 de diciembre de 2012 por el que paga un tipo fijo para el citado nominal del 4,75 % (2,74 % del total de deuda viva mantenida por el Grupo al 31 de diciembre de 2012).

La Dirección del Grupo 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 del Grupo estima que un incremento de los tipos de interés de 50 puntos básicos implicaría un aumento del gasto financiero de 724.163 euros.

d) Riesgo de tipo de cambio:

El Grupo no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la práctica totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros.

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería de la Sociedad y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2012 existen restricciones sobre el uso de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad en importe de 857.265 euros

10. Instrumentos financieros derivados

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

Ejercicio 2012

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

Ejercicio 2011

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

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

El Grupo ha cumplido con los requisitos detallados en la nota 5.5.4 sobre normas de valoración para poder clasificar los instrumentos financieros que se detallan abajo como cobertura. En concreto, han sido designados formalmente como tales, y se ha verificado que la cobertura resulta eficaz.

Los notacionales 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

11. Existencias

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

Descripción	31/12/2011	Altas	Bajas	31/12/2012
Terrenos y Solares	136.332.944	56.914	-	136.389.858
Promociones en Curso	38.588.663	259.554	-	38.848.217
Inmuebles Terminados	9.928.548	-	(5.013.833)	4.914.715
Deterioros	(23.830.624)	(32.687.878)	-	(56.518.502)
Total Existencias	161.019.531	(32.371.410)	(5.013.833)	123.634.288

La tipología de las existencias de los inmuebles terminados del Grupo al 31 de diciembre de 2012 se corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

Durante los ejercicios 2012 y 2011 el Grupo no ha capitalizado gastos financieros como mayor de las existencias.

La totalidad de bajas del ejercicio 2012 corresponden a la promoción Vicario III en Málaga. En esta promoción se ha vendido una vivienda y se han entregado al Banco Popular otras 15 en dación en pago para cancelar el préstamo hipotecario que se mantenía contratado. Dicha operación ha incluido condonación de deuda. El Grupo ha registrado un ingreso financiero de 156.485 euros en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 adjunta (véase Nota 16.4) por este concepto.

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

Al 31 de diciembre de 2012 los deterioros de existencias del Grupo ascienden a 56.518.502 euros, habiéndose registrado un importe de 32.687.878 euros en el ejercicio 2012 con cargo al epígrafe "Aprovisionamientos-Deterioros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012. Al 31 de diciembre de 2011 los deterioros de existencias de la Sociedad ascendían a 23.830.624 euros, habiéndose registrado un importe de 1.002.766 euros en el ejercicio 2011 con cargo al epígrafe "Aprovisionamientos – Deterioros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2011.

La totalidad de las existencias de la Sociedad están hipotecadas al 31 de diciembre de 2012 y 2011 (véase Nota 14.2).

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

El valor razonable de los terrenos, solares y promociones en curso del Grupo al 25 de marzo de 2013, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por Alteba Servicios Inmobiliarios, expertos independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 122.474.557 euros. La valoración ha sido realizada de acuerdo con los estándares indicados en la nota 5.6. El valor razonable de los inmuebles terminados se aproxima, en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, a su coste contable que asciende a 4.914.715 euros al 31 de diciembre de 2012.

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

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

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

Nombre	Terrenos y Solares	Promociones en curso	Inmuebles Terminados	Total Bruto
Can Picafort (Palma Mallorca)	4.810.037	1.291.442	-	6.101.479
Ben's D'Aval (Palma Mallorca)	1.869.733	159.819	-	2.029.552
La Manga (Málaga)	29.089	-	-	29.089
Los Randos (Málaga)	39.940	-	-	39.940
La Suiza (Madrid)	17.842	-	-	17.842
La Linea de la Concepción (Cádiz)	5.452.002	2.496	-	5.454.498
Vicario 1 fase (Málaga)	-	-	52.432	52.432
Vicario 3 y 4ª fase (Málaga)	-	-	4.836.082	4.836.082
Vicario V Fase (Málaga)	534.887	38.810	-	573.697
Jazmines-CªSuarez (Malaga)	-	-	26.201	26.201
El Puig (Valencia)	6.796.582	65.397	-	6.861.979
Villanueva de la Cañada (Madrid)	32.703.758	1.479.844	-	34.183.602
Dalena Golf (Estepona) Fase 1	12.129.016	17.601.458	-	29.730.474
Dalena Golf (Estepona) Fase 2	9.703.213	1.123.489	-	10.826.702
Dalena Golf (Estepona) Fase 3	6.468.808	455.435	-	6.924.243
Dalena Golf (Estepona) Fase 4	13.479.098	185.740	-	13.664.838
Dalena Comercial	447.614	-	-	447.614
Las Moreras (Valencia)	36.337.011	303.575	-	36.640.586
Terrenos Inca Palma de Mallorca	5.571.228	-	-	5.571.228
Edificio Velázquez	-	16.140.712	-	16.140.712
	136.389.858	38.848.217	4.914.715	180.152.790

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

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

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 euros al 31 de diciembre de 2012 y 2011 (véase Nota 15).

Existencias en Ben's D'Aval

Como consecuencia de la aprobación del PTM (Plan Territorial de Mallorca) aprobado en el ejercicio 2004, ciertos terrenos propiedad de la Sociedad Dominante situados en 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. Al 31 de diciembre de 2012 no se han producido avances en los procesos judiciales relacionados con dichas existencias.

Existencias en Can Picafort

A lo largo del ejercicio 2010, esta propiedad fue calificada como rústica. Así, el 28 de mayo de 2010, se presentó escrito ante el Ayuntamiento de Santa Margarita donde se formulaba la responsabilidad patrimonial de esa Administración, así como la del Govern y el Consell, por todas las lesiones producidas en los bienes y derechos de la Sociedad 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 fue del 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. El presente contencioso, se encuentra en fase probatoria estando a la espera de que

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

12. Patrimonio neto consolidado y fondos propios

12.1 Capital Social

Al cierre del ejercicio 2012 y 2011 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 13.384.853 euros, representado por 4.446.795 acciones de 3,01 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

La composición del accionariado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2012 y a 31 de diciembre de 2011 con un % de participación superior al 3 %, es la siguiente de acuerdo con la información publicada en la CNMV:

Socio	Nº Participaciones	% Participación
Banco Mare Nostrum (BMN)	1.854.497	42
Grupo Familiar Onofre de Miguel, S.A.	1.334.038	30
Invergestión , Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	889.351	20
Resto	368.909	8
Total	4.446.795	100

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao en el mercado de corros.

12.2 Prima de emisión

La Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital, y no establece restricción específica alguna en cuanto a su disponibilidad.

12.3 Reservas de la Sociedad Dominante

En este epígrafe se incluyen las siguientes reservas:

Concepto	Euros	
	31/12/2012	31/12/2011
Reserva legal	2.676.971	2.676.971
Reserva para Acciones Propias (Véase Nota 12.4)	20.426	20.426
Otras Reservas	6.386.574	6.386.574
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(23.769.496)	(13.557.393)
Reservas de la Sociedad Dominante	(14.685.525)	(4.473.422)

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 esta reserva se encontraba completamente constituida en la Sociedad Dominante.

Otras Reservas

Estas reservas son completamente disponibles al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

12.4 Acciones propias

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

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

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

12.5 Otros ajustes por cambios de valor

El desglose y naturaleza de los otros ajustes por cambios de valor es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2012	31/12/2011
Operaciones de cobertura	(171.280)	(111.590)
	(171.280)	(111.590)

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, corresponden a la valoración del instrumento de cobertura de tipo de interés contratado con el Banco Sabadell (véase Nota 10).

12.6 Situación patrimonial de la Sociedad Dominante

De acuerdo con el artículo 363.1.e) de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) la sociedad de capital deberá disolverse por pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso. Asimismo, de acuerdo al artículo 327 de la citada Ley, la disminución del patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes de la cifra de capital social es causa de reducción obligatoria de capital si transcurrido un ejercicio no se hubiese recuperado el patrimonio.

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

originados en operaciones de cobertura de flujos de efectivo pendientes de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias no se considerarán patrimonio neto.

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

Asimismo, el Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre estableció que durante un periodo de tiempo de dos años la disminución del patrimonio neto de una sociedad por pérdidas de deterioro derivadas del inmovilizado material, de las inversiones inmobiliarias y de las existencias, no se tendría en cuenta a efectos de los supuestos de reducciones de capital y de las causas obligatorias de disolución. Este periodo de vigencia de dos años fue ampliado posteriormente en tres ocasiones siendo de aplicación hasta ejercicios que finalicen el 31 de diciembre de 2013.

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

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

(*) Sin considerar el efecto fiscal en la medida en que la Sociedad Dominante tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar por importe de 60.480.346 euros (Véase Nota 15.5).

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

12.7 Gestión del capital

Los objetivos del Grupo en la gestión del capital son salvaguardar la capacidad de continuar como una empresa en funcionamiento, de modo que pueda seguir dando rendimientos a los accionistas además de mantener una estructura financiero-patrimonial óptima para reducir el coste del capital. Esta política permite compatibilizar la creación de valor para el accionista con el acceso a los mercados financieros a un coste competitivo para cubrir las necesidades tanto de refinanciación de deuda como de financiación del plan de inversiones no cubiertas por la generación de caja del negocio.

13. Provisiones

13.1 Provisiones a largo plazo

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

Provisiones a Largo Plazo	Saldo Inicial	Dotaciones	Saldo Final
Otras responsabilidades	60.444	-	60.444
Total a largo plazo	60.444	-	60.444

La provisión para otras responsabilidades recogida en el pasivo no corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 y 2011 adjunto refiere a un importe pendiente de pago por AJD al haber reclamado la Sociedad para su cálculo la aplicación del valor de mercado.

13.2 Provisiones a corto plazo

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

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

Durante el ejercicio 2012 se han registrado con cargo al epígrafe "Otros gastos de explotación – Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones corrientes" de la cuenta de pérdidas y ganancias 2.184.478 euros en relación a reclamaciones existentes contra la Sociedad Dominante por los siguientes conceptos.

- Procedimiento judicial iniciado contra la Sociedad Dominante, por el cual le reclaman 1.080.000 euros como consecuencia de un incumplimiento contractual en cuanto a la entrega de una serie de derechos de urbanización, habiéndose dado tanto el incumplimiento de la vendedora como su negativa a restituir las cantidades entregadas como señal por la parte demandante. La defensa de la Sociedad 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. Sin perjuicio de lo anterior, el balance de situación al 31 de diciembre de 2012 recoge las provisiones necesarias para atender la reclamación presentada.
- Procedimiento de apremio iniciado por un Ayuntamiento español frente a la Sociedad Dominante por el que se reclaman 850.000 euros, aproximadamente, como consecuencia del impago de los gastos de urbanización de determinadas parcelas propiedad de la Sociedad Dominante.
- 254.478 euros relativos a otras reclamaciones de proveedores y comunidades de propietarios.

La Sociedad Dominante, considera que las provisiones registradas en el balance de situación adjunto cubren adecuadamente los riesgos por los litigios descritos en esta Nota, por lo que no esperan que de los mismos se desprendan pasivos adicionales a los registrados.

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

14. Deudas (Largo y Corto Plazo)

14.1 Pasivos financieros a largo plazo

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

Clases Categorías	Instrumentos Financieros a Largo Plazo			
	Derivados y Otros		Total	
	2012	2011	2012	2011
Débitos y partidas a pagar	2.601	2.601	2.601	2.601
Derivados (Nota 10)	244.686	159.414	244.686	159.414
Total	247.287	162.015	247.287	162.015

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

14.2 Pasivos financieros a corto plazo

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

Clases Categorías	Instrumentos Financieros a Corto Plazo					
	Deudas con Entidades de Crédito y Arrendamiento Financiero		Derivados y Otros		Total	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Deudas con empresas vinculadas	-	-	2.042.690	42.690	2.042.690	42.690
Débitos y partidas a pagar	149.027.047	146.477.611	2.110.565	3.042.711	151.137.612	149.520.322
Total	149.027.047	146.477.611	4.153.255	3.085.401	153.180.302	149.563.012

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

	Vencimiento años							
	Deuda Vencida	2013	2014	2015	2016	2017	Más de 5	Total
Deudas a corto	3.397.263	109.965.079	1.755.366	7.420.000	1.272.911	1.280.119	25.978.999	151.069.737
Deudas con entidades de crédito	3.397.263	107.922.389	1.755.366	7.420.000	1.272.911	1.280.119	25.978.999	149.027.047
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	2.042.690	-	-	-	-	-	2.042.690
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	2.110.565	-	-	-	-	-	2.110.565
Proveedores	-	1.431.021	-	-	-	-	-	1.431.021
Acreedores varios	-	655.545	-	-	-	-	-	655.545
Otros	-	23.999	-	-	-	-	-	23.999
Total	3.397.263	112.075.644	1.755.366	7.420.000	1.272.911	1.280.119	25.978.999	153.180.302

Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero

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

	31/12/2012	31/12/2011
Préstamos	124.571.452	128.792.981
Créditos	11.512.112	9.196.817
Cuentas corrientes excedidas	269.725	88.439
Deudas por leasings (Nota 7)	-	6.790
Deudas por intereses	12.673.758	8.392.584
	149.027.047	146.477.611

Préstamos

Los préstamos del Grupo y las garantías otorgadas al 31 de diciembre de 2012 son como siguen:

Deuda	Importe inicial	31/12/2012	Tipo de garantía	Último vencimiento	Activo en garantía	Promoción asociada al Préstamo
Banco Mare Nostrum	846.000	846.000	Hipotecaria	31/12/2013	Promoción Inmobiliaria	Inca
Banco Mare Nostrum	3.500.000	3.500.000	Hipotecaria	31/12/2013	Promoción Inmobiliaria	Can Picafort
Banco Mare Nostrum	4.000.000	4.000.000	Hipotecaria	03/10/2013	Promoción Inmobiliaria	Bens Daval
Banco Mare Nostrum	3.350.000	3.350.000	Hipotecaria	03/10/2013	Promoción Inmobiliaria	El Puig
Banco Mare Nostrum	4.000.000	4.000.000	Hipotecaria	30/06/2013	Promoción Inmobiliaria	Altos de Briján
Banco Mare Nostrum	3.420.000	3.420.000	Hipotecaria	31/07/2013	Promoción Inmobiliaria	Can Batliu
Caja España	20.127.432	20.127.432	Hipotecaria	08/05/2013	Promoción Inmobiliaria	Dalenas General
Caja España	28.200.000	26.174.617	Hipotecaria	08/07/2035	Promoción Inmobiliaria	Dalenas Fase I
Caja España	1.060.000	968.786	Hipotecaria	08/05/2013	Promoción Inmobiliaria	La Manga y Los Randos
Caja España	340.000	-	Hipotecaria	08/05/2013	Promoción Inmobiliaria	La Manga y Los Randos
Bco. Caja España	9.327.560	9.327.560	Hipotecaria	04/07/2013	Promoción Inmobiliaria	Altos de Briján
BBVA	22.800.000	22.469.260	Hipotecaria	28/02/2013	Promoción Inmobiliaria	Villanueva de la Cañada
Cajamar	2.207.159	11.987	Hipotecaria	31/01/2026	Promoción Inmobiliaria	Jazmines
Deutsche Bank	4.802.000	4.100.000	Hipotecaria	26/07/2034	Promoción Inmobiliaria	Vicario IV
Sabadell	21.675.810	21.675.810	Hipotecaria	31/03/2013	Promoción Inmobiliaria	Las Moreras
Ibercaja	600.000	600.000	Hipotecaria	31/05/2011	Promoción Inmobiliaria	Can Picafort
TOTAL		124.571.452				

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 en garantía	Promoción asociada al Préstamo
Ibercaja	600.000	600.000	Hipotecaria	31/05/2011	Promoción Inmobiliaria	Can Picafort
SA Nostra	3.500.000	3.500.000	Hipotecaria	31/03/2012	Promoción Inmobiliaria	Can Picafort
SA Nostra	4.000.000	4.000.000	Hipotecaria	30/06/2012	Promoción Inmobiliaria	Altos de Briján
SA Nostra	3.350.000	3.394.874	Hipotecaria	28/07/2012	Promoción Inmobiliaria	El Puig
SA Nostra	3.420.000	3.420.000	Hipotecaria	31/07/2012	Promoción Inmobiliaria	Can Batliu
SA Nostra	500.000	500.000	Hipotecaria	30/09/2012	Promoción Inmobiliaria	La Línea
B.popular Hipotecario	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
Sabadell	21.675.810	21.675.810	Hipotecaria	31/03/2013	Promoción Inmobiliaria	Las Moreras
SA Nostra	4.000.000	4.054.410	Hipotecaria	04/05/2013	Promoción Inmobiliaria	Bens Daval
Bco. Caja España	20.127.432	20.127.432	Hipotecaria	08/05/2013	Promoción Inmobiliaria	Dalenas General
Bco. Caja España	1.060.000	1.060.000	Hipotecaria	08/05/2013	Promoción Inmobiliaria	La Manga y Los Randos
Bco. Caja España	340.000	293.409	Hipotecaria	08/05/2013	Promoción Inmobiliaria	La Manga y Los Randos
Bco. Caja España	9.327.560	9.327.560	Hipotecaria	04/07/2013	Promoción Inmobiliaria	Altos de Briján
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
Bco. Caja España	28.200.000	26.174.617	Hipotecaria	08/07/2035	Promoción Inmobiliaria	Dalenas Fase I
B.popular Hipotecario	8.967.200	3.119.258	Hipotecaria	04/08/2038	Promoción Inmobiliaria	Vicario III
Total		128.792.981				

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

Pólizas de Crédito

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

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

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

Deuda	Límite	31/12/2011	Tipo garantía	Último vencimiento	Cobertura tipo
Bankia	2.000.000	680.246	Personal	20/06/2011	Póliza de crédito
Sabadell	270.000	270.000	Personal	03/07/2011	Póliza de crédito
Deutsche Bank	205.000	198.065	Personal	14/10/2011	Póliza de crédito
Banco Santander	850.000	354.167	Personal	19/12/2011	Póliza de crédito
SA Nostra	150.000	151.663	Personal	03/02/2012	Póliza de crédito
Sabadell	900.000	900.000	Personal	31/03/2012	Póliza de crédito
SA Nostra	2.500.000	2.567.564	Personal	03/05/2012	Póliza de crédito
Mare Nostrum	293.000	292.222	Personal	28/05/2012	Póliza de crédito
SA Nostra	3.000.000	3.069.159	Personal	31/07/2012	Póliza de crédito
SA Nostra	572.000	577.133	Personal	31/07/2012	Póliza de crédito
Bco. Caja España	136.598	136.598	Personal	05/08/2012	Póliza de crédito
	10.876.598	9.196.817			

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

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

Durante el ejercicio 2012 la Sociedad Dominante ha procedido a cancelar su póliza de crédito con el Banco Santander mediante el pago parcial de la misma y la condonación de un importe de 195.146 euros (véase Nota 16.4).

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

Las deudas que mantenía la Sociedad Dominante con el Banco Popular se cancelaron el 22 de diciembre de 2012 mediante la dación en pago mencionada en la Nota 11. Adicionalmente, la Sociedad Dominante

ha procedido a renovar su póliza de circulante con el Deutsche Bank ampliando su vencimiento hasta octubre de 2013.

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

Deudas con empresas asociadas

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

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	31/12/2012	31/12/2011
Por operaciones comerciales:		
Proveedores	1.431.021	2.226.972
Proveedores partes vinculadas (Nota 17.1)	-	921
Acreedores	655.545	784.382
Personal	23.999	19.717
Anticipos de clientes	-	10.719
Total	2.110.565	3.042.711

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio			
	2012		2011	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	456.969	91%	1.118.578	95%
Resto	46.263	9%	62.629	5%
Total pagos del ejercicio	503.232	100%	1.181.207	100%
PMPE (días) de pagos	350		44	-
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	324.472		1.321.823	-

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable al 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 75 días (85 días para el ejercicio 2011).

15. Administraciones Públicas y situación fiscal

15.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente (en euros):

Saldos deudores

	2012	2011
Activos por impuesto diferido por valoración de derivados (Nota 10)	73.406	47.824
Otros Activos por impuesto diferido	6.487	6.487
Retenciones y pagos a cuenta del Impuesto sobre Sociedades	94.894	85.252
Hacienda Pública, deudora por Impuesto sobre el Valor añadido	201.599	158.547
Total	376.386	298.110

Saldos acreedores

	2012	2011
Hacienda Pública acreedora por IVA	3.239.970	2.976.078
Hacienda Pública acreedora por IRPF	20.767	66.801
Organismos de la Seguridad Social acreedores	15.268	10.149
Otros conceptos	447.551	-
Total	3.723.556	3.053.028

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 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 11) 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 la Sociedad Dominante como consecuencia de la ejecución de garantías por parte de las Administraciones Públicas.

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

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

15.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La Sociedad Dominante a efectos del impuesto sobre Sociedades no presenta declaración consolidada con sus filiales. No obstante lo anterior, la conciliación del resultado contable consolidado del ejercicio con la base imponible de Impuesto sobre Sociedades declarado por las sociedades del Grupo es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2012	31/12/2011
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)	(43.838.210)	(10.415.166)
Diferencias permanentes	84.864	512.941
Diferencias temporarias - Gastos Financieros no deducibles	5.123.863	-
Diferencias temporarias - Otras diferencias	2.184.478	-
Base imponible fiscal	(36.445.005)	(9.902.225)

Las diferencias permanentes del ejercicio 2012 y 2011 corresponden, básicamente, a gastos considerados fiscalmente no deducibles.

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

15.3 Impuestos reconocidos directamente en el Patrimonio Neto

Durante el ejercicio 2012 y 2011 no se han reconocido impuestos en el patrimonio neto a excepción de los relativos a la valoración de instrumentos de cobertura (véase Nota 10).

15.4 Conciliación entre resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades al cierre del ejercicio 2012 y 2011 es la siguiente (en euros):

	2012	2011
Resultado contable antes de impuestos	(43.838.210)	(10.212.103)
Diferencias permanentes	84.864	512.941
Resultado ajustado	(43.753.346)	(9.699.162)
Cuota (30%)	13.126.004	2.909.749
Impuesto sobre Sociedades del ejercicio (ingreso)	-	-

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

15.5 Activos por impuesto diferido no registrados

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

El detalle de dichos activos no registrados es el siguiente:

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

Por su parte, el resto de sociedades incluidas en el perímetro de consolidación (véase Nota 2) mantienen bases imponibles pendientes de compensación para las que no se han registrado activos fiscales conforme al siguiente detalle:

Año de origen	Año límite para compensar	Euros
2008	2026	9.491
2009	2027	9.987
2010	2028	690
2011	2029	909.936
2012	2030	2.243.648
Total		3.173.752

15.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2012 el Grupo tiene sujetos a inspección los cuatro últimos ejercicios, cinco en el caso del Impuesto sobre Sociedades, para todos los impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa aplicable a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

16. Ingresos y gastos

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias del Grupo, por categorías de actividades, para el ejercicio 2012 y 2011, es la siguiente:

Descripción de la actividad	2012		2011	
	Euros	%	Euros	%
Promoción Inmobiliaria				
Venta de Apartamentos	4.239.345	100%	933.679	97%
Otras	1.999	0%	24.200	3%
Total	4.241.344	100%	957.879	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

16.2 Gastos de personal

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

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

16.3 Servicios exteriores

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

	2012	2011
Gastos de comunidad de propietarios	131.624	9.871
Arrendamientos	4.327	45.957
Reparaciones y conservación	2.246	16.912
Servicios de profesionales independientes	448.230	300.999
Transportes	40	237
Primas de seguros	13.502	30.182
Servicios bancarios y similares	2.220	1.637
Suministros	6.044	-
Otros servicios	26.422	9.603
Total Servicios Exteriores	634.655	415.398

16.4 Resultado financiero

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

	2012	2011
Ingresos:		
Otros Ingresos Financieros	(354.990)	(182)
Total ingresos	(354.990)	(182)
Gastos:		
Intereses de deudas con entidades de Crédito	6.926.127	7.714.860
Otros Gastos financieros	283.047	35.305
Variación del valor razonable	-	244.858
Total gastos	7.209.174	7.995.023
Resultado Financiero	6.854.184	7.994.841

El epígrafe "Otros ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2012 adjunta incluye, fundamentalmente, condonaciones de pólizas de crédito por importe de 195.146 euros (véase Nota 14.2) y condonaciones de pasivo en operaciones de dación en pago de existencias por importe de 156.485 euros (véase Nota 11).

17. Operaciones y saldos con partes vinculadas

17.1. Operaciones con vinculadas

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

Saldos con vinculadas	2012	2011
1. Inversiones financieras a corto plazo		
- Créditos, de los cuales:	424.322	425.813
- Royaltur España	373.773	373.773
- El Encinar del Guadairo	50.549	50.549
- Otros	-	1.491
- 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)
Total Activo Corriente	118.283	119.774
1. Deudas a corto plazo		
- Obligaciones y otros valores negociables – Préstamos Participativos	(2.000.000)	-
- Banco Mare Nostrum	(1.351.702)	-
- Caja España	(648.298)	-
- Otros pasivos financieros	(42.690)	(42.690)
- Resort España SA	(514)	(514)
- Resort Chiclana SA	(42.176)	(42.176)
2. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
- Proveedores a corto plazo	-	(921)
Total Pasivo Corriente	(2.042.690)	(43.611)

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.

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.

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

En la Nota 14.2. se informa además de los préstamos y créditos contratados por la Sociedad con sus Accionistas Banco Mare Nostrum y Caja España.

17.2. Transacciones con vinculadas

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

	31/12/2012	31/12/2011
Gastos		
Financieros	4.441.906	3.127.762
Otros gastos	-	1.165
Arrendamientos	-	18.564
Total gastos	4.441.906	3.147.491
Ingresos		
Financieros	3.359	863
Otros ingresos	-	24.200
Total ingresos	3.359	25.063

En la Nota 18 se informa además de los avales recibidos por el Grupo de sus Accionistas Sa Nostra (en la actualidad Banco Mare Nostrum) y Caja España.

18. Avales y contingencias

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

Banco	2012	2011
Constituidos a favor de la Sociedad		
Unicaja	229.057	229.057
Popular	2.320	2.320
BBVA	565.622	565.622
Sa Nostra	24.068.182	22.910.245
Andalucía	126.158	126.158
Deutsche Bank	493.598	493.598
B. Caja España de inversiones Salamanca y Soria	101.000	101.000
Total	25.585.937	24.428.000

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 11).

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que de la resolución de este contencioso no se derivará quebranto alguno para el Grupo por lo que el balance de situación al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no recoge provisión alguna en relación al mismo.

19. Retribuciones a los Administradores y a la alta dirección

En cumplimiento del artículo 260 de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que los importes recibidos por el Consejo de Administración, compuesto por seis hombres, durante los ejercicios 2012 y 2011, se detallan a continuación, en euros:

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

Ni al cierre del ejercicio 2012 ni al cierre del ejercicio 2011 existen anticipos mantenidos con miembros del Consejo de Administración ni otros compromisos por complementos de pensiones, avales o garantías concedidas a favor de los mismos.

Asimismo, en cumplimiento del artículo 260 de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que la Alta Dirección de la sociedad está compuesta por un hombre y su retribución en los ejercicios 2012 y 2011 asciende a 65.936 euros y 74.571 euros respectivamente.

20. Información sobre medio ambiente

La normativa medioambiental vigente no afecta de forma relevante a las actividades desarrolladas por la Sociedad, no existiendo por este motivo responsabilidades, gastos, ingresos, subvenciones, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. En consecuencia, no se incluyen desgloses específicos en estas cuentas anuales abreviadas respecto a información sobre aspectos medioambientales.

21. Otra información

21.1. Personal

El número medio de personas empleadas durante los 2012 y 2011, detallado por categorías, es el siguiente:

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

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

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

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

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

21.2. Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2012 y 2011, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad Dominante, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	2012	2011
Servicios de auditoría	32.700	31.800
Total	32.700	31.800

No se han prestado otros servicios al Grupo por parte de Deloitte, S.L. o por otras sociedades de la red Deloitte.

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

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

22. Hechos posteriores al cierre

El 28 de febrero de 2013 se produjo el traspaso y cesión a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), por parte de las entidades financieras vinculadas Banco Mare Nostrum y de Banco Ceiss (antes Caja España), de los créditos que ambas entidades ostentaban frente a la Sociedad Dominante y sus filiales, que representan el 78,94 % de los préstamos y créditos descritos en la Nota 14. Como consecuencia de dicha cesión de créditos, desde la mencionada fecha, la Sociedad Dominante clasifica el total de la deuda traspasada a SAREB registrada en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" a "Otros pasivos financieros corrientes".

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Grupo mantiene negociaciones para reestructurar y refinanciar préstamos y créditos que representan el 99,44 % de los pasivos financieros descritos en la Nota 14 si bien a la mencionada fecha un 81,42 % de los mismos no se encontraba vencido. El Consejo de Administración espera formalizar la reestructuración y refinanciación de los mencionados pasivos en el corto plazo

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

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

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

Nombre del Consejero	Nombre Sociedad Objeto	Actividad Realizada	% Participación	Cargo o Funciones
OSCAR FERNANDEZ HUERGA	COMPAÑÍA PARA LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS CIUDAD HISPALIS. INMOCAJA, S.A.	Inmobiliaria	-	Liquidador Mancomunado
		Inmobiliaria	-	Consejero
BANCO MARE NOSTRUM, S.A. (BMN)	ABADI, PROMOCIONES Y DESARROLLOS URBANOS, S.L	Inmobiliaria	98,8%	-
	ACCIMERC, S.A. DE C.V.	Inmobiliaria	19,8%	-
	AHORRO GESTIÓN INMUEBLES, S.L.	Inmobiliaria	28,8%	Consejero
	ALTOS DE BRIJAN, S.A.	Inmobiliaria	41,7%	-
	AMBITO SUR HOTELES, S.L.	Inmobiliaria	8,5%	-
	AMBITO SUR, S.A.	Inmobiliaria	16,0%	-
	ARAMFOR XXI, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-
	ARCO DEL LEVANTE, S.A.	Inmobiliaria	40,0%	-
	ARQUITECTURA I IMMOBLES, S.A.	Inmobiliaria	50,0%	-
	ARTE BENICARLO,S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-
	ARTE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
	BARINSA, S.L.	Inmobiliaria	40,0%	-
	BERGA CENTRE, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-
	BIG BANG SERVICIOS AVANZADOS, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-
	BURIRAM BALEAR PROMOCION DE VIVIENDAS, S.L.	Inmobiliaria	30,0%	-
	CARIBBEAN FUNDS L.L.C	Inmobiliaria	100,0%	-
	CARIBBEAN FUNDS, S.L.U	Inmobiliaria	100,0%	-
	CARIBBEAN TOWER LLC	Inmobiliaria	100,0%	-
	CARPETO SIGLO XX,S.L.	Inmobiliaria	30,0%	-
	CARTAGENA JOVEN, S.L.	Inmobiliaria	30,0%	-
	CASAS DEL MAR LEVANTE, S.L.	Inmobiliaria	33,3%	-
	C-EME GERENS SL	Inmobiliaria	52,2%	-
	C- EME INMUEBLES GESTION DE PROYECTOS Y MANTENIMIENTO, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	CIUTAT SAVALL, S.L.	Inmobiliaria	45,0%	-
	COMPAÑÍA PARA LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE LA CIUDAD DE HISPALIS,	Inmobiliaria	7,5%	-
	COMPLEMENTOS INMOBILIARIOS DE PARETS, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
	CONTRUCCIONES Y SUELOS BERGEN, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	CORPORACION INMOBILIARIA IBEROBALEAR, S.L.	Inmobiliaria	33,3%	-
	COSTA BONITA, S.L.	Inmobiliaria	18,0%	-