



**CCAA CONSOLIDADAS – MEMORIA
INFORME GESTION
2013**



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

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2013

AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
ACTIVO NO CORRIENTE		41.436	122.382	PATRIMONIO NETO		(32.309.626)	(33.408.105)
Inmovilizado intangible	Nota 5.1	640	640	FONDOS PROPIOS-			
Inmovilizado material	Nota 6	27.333	27.772	Capital	Nota 12.1	13.384.853	13.384.853
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8.1	6.977	14.077	Capital escriturado		13.384.853	13.384.853
Activos por impuesto diferido	Nota 15.1	6.486	79.893	Prima de emisión	Nota 12.2	12.596.570	12.596.570
				Reservas de la Sociedad Dominante	Nota 12.3	(59.395.406)	(14.685.525)
				Reservas en Sociedades Consolidadas		197.584	(674.087)
				Acciones de la Sociedad Dominante	Nota 12.4	(20.426)	(20.426)
				Resultado del ejercicio		927.199	(43.838.210)
				AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-			
				Otros ajustes por cambios de valor	Nota 12.5	-	(171.280)
						19.440.211	307.731
				PASIVO NO CORRIENTE			
				Provisiones a largo plazo	Nota 13.1	60.444	60.444
				Deudas a largo plazo	Nota 14.1	19.379.767	247.287
				Deudas con entidades de crédito		2.640.000	-
				Derivados	Nota 10	-	244.686
				Otros pasivos financieros		16.739.767	2.601
ACTIVO CORRIENTE		79.281.742	126.106.235			92.192.593	159.328.991
Existencias	Nota 11	74.503.203	123.634.288	PASIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		252.751	903.695	Provisiones a corto plazo	Nota 13.2	1.155.425	2.425.133
Clientes por ventas y prestación de servicios	Nota 8.2	-	513.705	Deudas a corto plazo	Nota 14.2	87.002.572	149.027.047
Deudores varios	Nota 8.2	108.385	93.497	Deudas con entidades de crédito		132.955	149.027.047
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 15.1	144.366	296.493	Otros pasivos financieros		86.869.617	-
Inversiones en empresas vinculadas	Nota 8.2	47.314	549.734	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 17.1	-	2.042.690
Créditos a empresas	Nota 17.1	47.314	118.283	Otras deudas		-	2.042.690
Otros activos financieros		-	431.451	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		4.034.596	5.834.121
Inversiones financieras a corto plazo		2.293.393	105.540	Proveedores	Nota 14.2	219.061	1.431.021
Valores representativos de deuda	Nota 8.2	101.000	101.000	Otros acreedores	Nota 14.2	550.491	679.544
Otros activos financieros	Nota 8.2	2.192.393	4.540	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 15.1	3.265.044	3.723.556
Periodificaciones a corto plazo		-	41.622				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 9	2.185.081	871.356				
TOTAL ACTIVO		79.323.178	126.228.617	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		79.323.178	126.228.617

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2013

AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2013

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 16.1	45.209.272	4.241.344
Ventas		45.209.272	4.239.345
Prestación de servicios			1.999
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 11	(7.874.717)	(4.754.279)
Aprovisionamientos		(37.334.556)	(32.158.398)
Consumo de mercaderías		(37.258.330)	789.034
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(76.226)	(259.554)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		-	(32.687.878)
Otros ingresos de explotación		608.736	2.070
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		608.736	2.070
Gastos de personal	Nota 16.2	(242.371)	(315.490)
Sueldos, salarios y asimilados		(200.575)	(231.593)
Cargas sociales		(41.796)	(83.897)
Otros gastos de explotación		(675.275)	(4.077.811)
Servicios exteriores	Nota 16.3	(387.876)	(634.655)
Tributos		(191.974)	(552.511)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones corrientes	Notas 8.2 y 13.2	(95.425)	(2.890.645)
Amortización del inmovilizado		-	(6.678)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 6	-	2.916
Resultados por enajenaciones y otros		-	2.916
Excesos de provisiones	Nota 13.2	1.345.133	-
Otros resultados		-	82.300
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.036.222	(36.984.026)
Ingresos financieros	Nota 16.4	10.107.682	354.990
De participaciones en instrumentos de patrimonio		10.107.682	354.990
Gastos financieros	Nota 16.4	(9.901.050)	(7.209.174)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 10	(244.686)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(70.969)	-
RESULTADO FINANCIERO		(109.023)	(6.854.184)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		927.199	(43.838.210)
Impuestos sobre beneficios	Nota 15.4	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		927.199	(43.838.210)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		927.199	(43.838.210)
RESULTADO ATRIBUIBLE A TENEDORES DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD DOMINANTE		927.199	(43.838.210)
BENEFICIO/(PÉRDIDA POR ACCIÓN) (en euros):	Nota 5.15		
De operaciones continuadas-			
Básico		0,21	(9,86)
Diluido		0,21	(9,86)

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 2013

AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES, S.A.

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2013

(Euros)

	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (I)	927.199	(43.838.210)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
- Por cobertura de flujos de efectivo	-	(201.489)
- Efecto impositivo	-	60.447
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	(141.042)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
- Por cobertura de flujos de efectivo	244.686	116.217
- Efecto impositivo	(73.406)	(34.865)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	171.280	81.352
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	1.098.479	(43.897.900)

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado del resultado global consolidado reconocidos consolidado correspondiente al ejercicio 2013

AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2013

(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 2012	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)
Aplicación del resultado de 2012	-	-	(44.709.881)	871.671	-	43.838.210	-	-
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	927.199	171.280	1.098.479
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2013	13.384.853	12.596.570	(59.395.406)	197.584	(20.426)	927.199	-	(32.309.626)

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2013

AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2013

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(4.265.724)	656.381
Resultado del ejercicio antes de impuestos		927.199	(43.838.210)
Ajustes al resultado:			
- Amortización del inmovilizado (+)		-	6.678
- Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		70.969	32.687.878
- Variación de provisiones (+/-)		(1.249.708)	2.890.645
- Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		-	(2.916)
- Ingresos financieros (-)	Nota 16.4	(10.107.682)	(354.990)
- Gastos financieros (+)	Nota 16.4	9.901.050	7.209.174
- Otros ingresos y gastos (+/-)		(625.844)	(789.034)
Cambios en el capital corriente			
- Existencias (+/-)		(389.316)	4.697.365
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		650.944	581.137
- Otros activos corrientes (+/-)		(1.643.811)	13.104
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(1.799.525)	527.416
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
- Pagos de intereses (-)		-	(2.928.000)
- Cobros de intereses (+)		-	2.359
- Otros pagos (cobros) (+/-)		-	(46.225)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(551)	12.848
Pagos por inversiones (-)			
- Inmovilizado material		(551)	(990)
Cobros por desinversiones (+)			
- Inmovilizado material		-	12.118
- Otros activos financieros		-	1.720
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		5.580.000	189.442
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
- Emisión:			
Deudas con entidades de crédito (+)		-	3.191.444
Otras deudas (+)		6.440.000	1.568.549
- Devolución y amortización de:			
Obligaciones y otros valores negociables (-)		-	
Deudas con entidades de crédito (-)		(860.000)	(4.570.551)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		1.313.725	858.671
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		871.356	12.685
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.185.081	871.356

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2013.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada del ejercicio 2013

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

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

Con fecha 27 de junio 2013 la Junta General de Accionistas modificó el objeto social de la Sociedad Dominante a efectos de su adecuación al artículo 2 de la Ley 1/2009, de 26 de octubre, sobre Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Su objeto social consiste, fundamentalmente, en:

1. La adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyéndose la actividad de promoción y rehabilitación de edificios.
2. La tenencia de participaciones en el capital social de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario o en el capital social de otras entidades residentes o no en el territorio español, que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
3. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
4. La realización de obras y construcciones públicas o privadas.
5. La urbanización de terrenos y parcelas.
6. La adquisición, tenencia, uso, disfrute, administración, enajenación de títulos valores.
7. La representación de empresas y sociedades y de sus marcas, productos y patentes.
8. Asesoramiento, gestión o colaboración en favor de personas físicas o jurídicas españolas o extranjeras, incluyendo específicamente la gestión de activos inmobiliarios y financieros procedentes de la reestructuración de entidades financieras.
9. La valoración por cuenta de terceros, de bienes y derechos

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 2013, 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 Dominante están admitidas a cotización en el mercado de corros en la Bolsa de Madrid, Barcelona y Bilbao. Su cotización a 31 de diciembre de 2013 y 2012 asciende a 3,81 y 9,40 euros, respectivamente.

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 2013, 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 2013 y 2012, 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 2013 y 2012.

Una breve descripción de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2013 y 2012, 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 2013, 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 25 de marzo de 2014.

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 2013 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 2013 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 2012 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 27 de junio de 2013. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2013, 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 2013 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 2013 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2013, 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 2013:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas 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 2013
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
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
Modificación de NIIF 7. Instrumentos financieros; Información a revelar – Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre 2011)	Introducción a nuevos desgloses relacionados con la compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32.	Periodos 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.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Interpretación IFRIC 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

Las normas mencionadas no han tenido un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio.

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2013 (aplicables de 2014 en adelante):

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
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 (1)
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 (1)
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 (1)
Reglas de transición: Modificación a NIIF 10, 11 y 12 (publicada en junio de 2012)	Clarificación de las reglas de transición de estas normas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
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 (1)
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 (1)
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 sociedades de inversión.	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.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
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) y contabilidad de coberturas y otras modificaciones (publicada en noviembre de 2013)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros, bajas en cuentas y contabilidad de coberturas de NIC 39.	Sin definir (2)

Modificaciones a NIC 39 - Novación de derivados y la continuación de la contabilidad de coberturas (publicada en junio de 2013)	Las modificaciones determinan, en qué casos y con qué criterios, la novación de un derivado no hace necesaria la interrupción de la contabilidad de coberturas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificación de NIC 19 – Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013)	La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo período en que se pagan si se cumplen ciertos requisitos	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 y Ciclo 2011-2013 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
IFRIC 21 Gravámenes (publicada en mayo de 2013)	Interpretación sobre cuando reconocer un pasivo por tasas o gravámenes que son condicionales a la participación de la entidad en una actividad a una fecha especificada.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014

- (1) La Unión Europea retrasó la fecha de aplicación obligatoria en un año. La fecha de aplicación original del IASB es el 1 de enero de 2013.
- (2) En noviembre de 2013 el IASB ha eliminado la fecha de aplicación obligatoria de NIIF 9 quedando pendiente el establecimiento de una nueva fecha hasta que la norma esté completa. La nueva fecha no se espera que sea anterior al 1 de enero de 2017.

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. La evaluación preliminar del Grupo es que los impactos de la aplicación de estas normas 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 2013, 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 5.1 y 5.2).
- 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 2013, 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 consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado del resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012, se presentan, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2013.

3.7 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado del resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado 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 2013, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2012.

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 2012.

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 inmobiliario y afectó a las valoraciones de los activos inmobiliarios, impactando negativamente a la actividad del Grupo y provocando que haya incurrido en pérdidas continuadas en los últimos ejercicios.

Al 31 de diciembre de 2013, el Grupo tiene un fondo de maniobra negativo de 12.910.851 euros (33.222.756 euros en 2012) y, adicionalmente, su patrimonio neto es negativo por importe de 32.309.626 euros (33.408.105 euros en 2012), encontrándose al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad Dominante en causa de disolución conforme a lo establecido en el artículo 363.1.d) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades del Capital, que establece que 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. En este sentido, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas el Consejo de Administración se encuentra en estudio de las distintas alternativas que permitan subsanar el mencionado desequilibrio patrimonial (negociaciones en curso con el principal acreedor al objeto de materializar acuerdos de dación en pago y/o conversión en participativo de los importes actualmente adeudados que en cuantía suficiente permitan restituir el desequilibrio patrimonial existente al cierre del ejercicio 2013, ampliaciones de capital u otras alternativas).

En base al estado de las negociaciones con el principal acreedor financiero, actualmente en curso, y cuyos términos tienen por objeto reforzar la capacidad financiera de la Sociedad Dominante, los Administradores estiman como probable que la Sociedad Dominante formalice un acuerdo con el mencionado acreedor que permita subsanar el desequilibrio patrimonial en los plazos previstos por la legislación vigente, motivo por el cual han preparado las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013 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 los beneficios del ejercicio por importe de 965.118 euros a compensar 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 2013 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 2013 y 2012 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 consolidada 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 2013 y 2012 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 de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento 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 consolidada.

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 titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, 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 titulaciones 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 2013 y 2012.

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.

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 2013 y 2012 la Sociedad Dominante mantiene 1.240 acciones propias valoradas por un importe de 20.426 euros deteriorado en su totalidad. Durante los ejercicios 2013 y 2012 la Sociedad Dominante no ha realizado transacciones con acciones propias (véase Nota 12.4).

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 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.

5.6 Existencias

Este epígrafe del balance de situación consolidado 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 2013 y 2012 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. En este sentido, el Grupo realizó con fecha 25 de marzo de 2013 una valoración de su cartera inmobiliaria a través de Alteba Servicios Inmobiliarios. Dicha valoración se realizó conforme a la metodología valorativa establecida en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles y supuso el registro de provisiones por deterioro de valor de existencias inmobiliarias por importe de 32.687.878 euros en las cuentas anuales del ejercicio 2012. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen deterioros adicionales al 31 de diciembre de 2013.

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 imponible 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 consolidado 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 consolidado, 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 consolidadas 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 consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. 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 presentes cuentas anuales consolidadas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que al 31 de diciembre de 2013 no están previstas situaciones de esta naturaleza.

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

Las sociedades del Grupo realizan todas sus operaciones 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	
	2013	2012
Existencias	60.396.373	118.796.407
Total activos corrientes	60.396.373	118.796.407
Deudas con entidades de crédito	-	37.707.395
Otros pasivos financieros	41.790.616	-
Total pasivos corrientes	41.790.616	37.707.395

5.14 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo consolidado 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:

	2013	2012
Beneficio/ Pérdida atribuible del ejercicio (en euros)	927.199	(43.838.210)
Número medio ponderado de acciones en circulación (número de acciones)	4.445.555	4.445.555
Pérdida/Beneficio básica por acción (euros)	0,21	(9,86)

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 2013y del 2012, 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 2013y 2012, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes (en euros):

	Euros						
	31/12/2011	Altas	Bajas	31/12/2012	Altas	Bajas	31/12/2013
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	118.430	990	-	119.420	-	(990)	118.430
Equipos proceso de información	130.528	-	-	130.528	551	-	131.079
Elementos de transporte	72.203	-	(56.638)	15.565	-	-	15.565
Otro inmovilizado material	394	-	-	394	-	-	394
	371.177	990	(56.638)	315.529	551	(990)	315.090
Amortización Acumulada:							
Construcciones	(22.490)	-	-	(22.490)	-	-	(22.490)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(2.001)	-	-	(2.001)	-	-	(2.001)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(118.430)	-	-	(118.430)	-	-	(118.430)
Equipos proceso de información	(129.271)	-	-	(129.271)	-	-	(129.271)
Elementos de transporte	(56.323)	(6.678)	47.436	(15.565)	-	-	(15.565)
	(328.515)	(6.678)	47.436	(287.757)	-	-	(287.757)
Inmovilizado Material, Neto	42.662	(5.688)	(9.202)	27.772	551	(990)	27.333

Al cierre del ejercicio 2013 y 2012 el Grupo tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle (datos en euros):

	Euros	
	31/12/2013	31/12/2012
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	15.565	15.565
	286.416	286.416

La Sociedad Dominante mantiene en garantía del 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 2013 y 2012 (véase Nota 15).

No se han identificado deterioros sobre los activos materiales al cierre de los ejercicios 2013 y 2012.

Durante los ejercicios 2013 y 2012 no se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material del Grupo.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 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 operativo

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2013 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 10.834 euros (4.327 euros en el ejercicio 2012) (Véase Nota 16.3).

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad Dominante tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Euros	
	Valor Nominal	
	2013	2012
Menos de un año	17.400	-
Entre uno y cinco años	69.600	-
Total	87.000	-

Al 31 de diciembre de 2013, el contrato de arrendamiento operativo más significativo que tiene la Sociedad Dominante se corresponde con el arrendamiento de sus oficinas situadas en la avenida de Pío XII nº 57 de Madrid, que fue firmado con fecha 10 de diciembre de 2013, entrando en vigor a partir del 1 de enero de 2014.

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 2013 y 2012 es el siguiente (datos en euros):

Categorías	Clases	Instrumentos Financieros a Largo Plazo					
		Instrumentos de Patrimonio		Créditos, Derivados y Otros		Total	
		2013	2012	2013	2012	2013	2012
Inversiones en Empresas del Grupo y Asociadas		3.116	3.116	-	-	3.116	3.116
Préstamos y partidas a cobrar		-	-	3.861	10.961	3.861	10.961
Total		3.116	3.116	3.861	10.961	6.977	14.077

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 2013 y 2012:

Ejercicio 2013

Denominación	Actividad	% Participación	Euros							
			Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros			
							Coste	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Desembolso Pendiente
R. Cala Millor, S.A.	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 CanPicafort, S.L.	Sin actividad	-	3.005	-	-	3.005	3.382	-	-	-
El Encinar del Guadaíro, S.A.	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 2012

Denominación	Actividad	% Participación	Euros							
			Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros			
							Coste	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Desembolso Pendiente
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'nPicafort	Sin actividad	-	3.005	-	-	3.005	3.382	-	-	-
El Encinar del Guadaíro	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 2013 y 2012 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 o sin actividad.

Créditos derivados y Otros

El Grupo incluye en la presente cuenta 3.861 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 2013 y 2012 es el siguiente, en euros:

Categorías	Clases	Instrumentos Financieros a Corto Plazo					
		Valores Representativos de Deuda		Créditos, Derivados y Otros		Total	
		2013	2012	2013	2012	2013	2012
Inversiones financieras a corto plazo		101.000	101.000	-	-	101.000	101.000
Préstamos y partidas a cobrar		-	-	2.348.092	1.161.476	2.348.092	1.161.476
Total		101.000	101.000	2.348.092	1.161.476	2.449.092	1.262.476

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 CEISS (antes Caja España) (Véase Nota 18).

Créditos derivados y otros

	Euros	
	31/12/2013	31/12/2012
Créditos por operaciones comerciales		
Cientes terceros	-	513.705
Deudores terceros	108.385	93.497
Total créditos por operaciones comerciales	108.385	607.202
Créditos por operaciones no comerciales		
A empresas vinculadas (Nota 17.1)	47.314	118.283
Otros activos financieros	-	431.451
Fianzas y depósitos	2.192.393	4.540
Total créditos por operaciones no comerciales	2.239.707	554.274
Total	2.348.092	1.161.476

Al 31 de diciembre de 2013, la cuenta “Fianzas y depósitos” del balance adjunto recoge, fundamentalmente, cuentas corrientes con Banco Mare Nostrum, accionista de la Sociedad Dominante, por importe de 2.188.639 euros que se encuentran pignoradas y de las que la Sociedad no puede disponer.

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 2.185.081 euros (871.356 euros al 31 de diciembre de 2012). La práctica totalidad del endeudamiento financiero a corto plazo que asciende a 87.002.572 euros al 31 de diciembre de 2013 tiene garantía hipotecaria. El importe de préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2013 no es significativo.

Durante el ejercicio 2013 se ha producido 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 al Grupo.

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, al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad Dominante no mantiene contratos de derivados. No obstante, al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad mantenía contratado un derivado de cobertura con notional de 4.078.202 euros por el que pagaba un tipo fijo para el citado notional del 4,75 % y que ha sido liquidado con un impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio por importe de 244.686 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 2013 existen restricciones sobre el uso de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad en importe de 2.178.035euros (857.265 euros al 31 de diciembre de 2012).

10. Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2013, el Grupo no tiene instrumentos financieros derivados en su balance adjunto. En el ejercicio 2013, el Grupo ha cancelado, como parte de la operación realizada con el Banco Sabadell, por la que ha amortizado su préstamo hipotecario (véase Nota 11), el derivado que mantenía suscrito con dicha entidad. En este sentido, el Grupo ha registrado en el epígrafe “Variación del valor razonable en instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2013 adjunta 244.686 euros, correspondiente al importe pendiente de imputar a resultados derivado de la aplicación de contabilidad de coberturas.

El detalle de los derivados mantenidos en 2012 era el siguiente:

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

Durante el ejercicio 2012 se devengaron 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.

Al 31 de diciembre de 2012 los instrumentos financieros de la Sociedad Dominante se clasificaban como nivel 2, que son aquellos instrumentos financieros cuyo valor razonable se estima con referencia a otros inputs observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precio) o indirectamente (derivado de precio).

11. Existencias

El detalle de las existencias a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

Descripción	Euros				
	31/12/2012	Altas	Bajas	Aplicaciones	31/12/2013
Terrenos y Solares	136.389.858	-	(73.850.806)	-	62.539.052
Promociones en Curso	38.848.217	76.226	(3.088.659)	-	35.835.784
Inmuebles Terminados	4.914.715	-	(4.862.284)	-	52.431
Deterioros	(56.518.502)	-	-	32.205.122	(24.313.380)
Anticipo de proveedores	-	389.316	-	-	389.316
Total	123.634.288	465.542	(81.801.749)	32.205.122	74.503.203

La tipología de las existencias de los inmuebles terminados del Grupo al 31 de diciembre de 2013 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 2013 y 2012 el Grupo no ha capitalizado gastos financieros como mayor valor de las existencias.

En el ejercicio 2013 han tenido lugar las siguientes transacciones relativas a las existencias inmobiliarias:

- Venta de los solares y obra en curso situados en Las Moreras (Valencia) a SolviaDevelopment, S.L. (Sociedad vinculada a Banco Sabadell) y cancelación de la deuda hipotecaria, derivados y otras deudas contraídas con Banco Sabadell por importe de 27.874.792 euros. Como resultado de esta transacción la Sociedad Dominante ha obtenido un resultado positivo por importe de 7.914.914 euros, incluido en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2013 adjunta.
- Venta de los solares y obra en curso situados en Villanueva de la Cañada (Madrid) a Banco Mare Nostrum, S.A. cancelándose la deuda hipotecaria mantenida con esta entidad por importe de 23.741.739 euros, obteniéndose un resultado financiero positivo por importe de 1.178.405 euros, incluido en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2013 adjunta.
- Adjudicación a las entidades financieras acreedoras de los solares y obra en curso situados en Can Picafort (Palma de Mallorca) y la promoción Jazmines-CªSuarez (Málaga) como resultado de las sentencias dictadas en relación con las acciones de ejecución hipotecaria emprendidas por las entidades acreedoras. El importe de las deudas canceladas como resultado de estas ejecuciones asciende a 543.568 euros en el caso del activo situado en Can Picafort y a 17.056 euros en el caso de Jazmines-CªSuarez, permaneciendo contraídas obligaciones por parte de la Sociedad Dominante por importe de 92.994 euros en relación a Can Picafort. Como consecuencia de estas operaciones la Sociedad Dominante ha incurrido en un resultado financiero negativo por importe de 2.194.232 euros en el caso de Can Picafort y positivo por importe de 17.056 euros incluidos en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2013 adjunta.
- En relación con la promoción Vicario IV, con fecha 3 de junio de 2013 la Sociedad Dominante y Deutsche Bank suscribieron un contrato en virtud del cual la Sociedad Dominante se compromete a vender todas las viviendas de la citada promoción y la entidad financiera a aceptar la subrogación del comprador en el préstamo hipotecario. Asimismo, se establece que, llegado al 30 de marzo de 2014 y si no se hubiese vendido la totalidad de las viviendas, el contrato se prorrogaría por períodos de 1 año, salvo denuncia de una de las partes. Finalmente, las partes acordaron conceder a Deutsche Bank una opción de compra de las viviendas no enajenadas, quedando la Sociedad Dominante obligada a formalizar dicha transacción y cancelar la totalidad de la deuda hipotecaria. En virtud de este acuerdo, al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad Dominante ha dado de baja la totalidad de las existencias inmobiliarias correspondientes a la mencionada promoción así como el pasivo hipotecario asociado, así como un ingreso financiero por importe de 197.868 euros. Al 31 de diciembre de 2013 el importe de las viviendas pendientes de formalizar su venta a terceros y subrogación ascendían a 1.996.223 euros y la deuda financiera a 2.045.303 euros.

En el ejercicio 2013 el Grupo ha aplicado, como consecuencia de las transacciones descritas anteriormente, 32.205.122 euros de provisión por deterioro de valor.

La totalidad de las existencias del Grupo están hipotecadas al 31 de diciembre de 2013 y 2012 (véase Nota 14.2).

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 al Grupo, ascendía a 122.474.557 euros. La valoración se realizó de acuerdo con los estándares indicados en la Nota 5.6. Asimismo, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que al 31 de diciembre de 2013 no han tenido lugar deterioros adicionales de las existencias inmobiliarias.

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 2013 es el siguiente:

Nombre	Euros			
	Terrenos y Solares	Promociones en curso	Inmuebles Terminados	Total Bruto
Ben'sD'Aval (Palma Mallorca)	1.869.733	159.819	-	2.029.552
La Manga (Málaga)	29.089	-	-	29.089
Los Randos (Málaga)	39.940	-	-	39.940
La Suiza (Madrid)	17.842	-	-	17.842
La Línea de la Concepción (Cádiz)	5.452.002	2.496	-	5.454.498
Vicario 1 fase (Málaga)	-	-	52.431	52.431
Vicario V Fase (Málaga)	534.887	38.810	-	573.697
El Puig (Valencia)	6.796.582	65.397	-	6.861.979
Dalena Golf (Estepona) Fase 1	12.129.016	17.661.641	-	29.790.657
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
Terrenos Inca Palma de Mallorca	5.571.228	-	-	5.571.228
Edificio Velázquez	-	16.142.957	-	16.142.957
	62.539.052	35.835.784	52.431	98.427.267

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

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

Otra información

Existencias en La Línea de la Concepción

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad Dominante ha aportado 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 coste de 5.454.498 euros (véase Nota 15).

Existencias en Ben'sD'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 Ben'sD'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 2013 no se han producido avances en los procesos judiciales relacionados con dichas existencias.

12. Patrimonio neto consolidado y fondos propios

12.1 Capital Social

Al cierre del ejercicio 2013 y 2012 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 2013 y a 31 de diciembre de 2012 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	41,7
Grupo Onofre de Miguel, S.A.	1.333.773	30,0
Invergestión , Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A. (Grupo CEISS antes Caja España)	889.351	20
Cleops	168.857	3,8
Resto	200.052	4,5
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	
	31/12/2013	31/12/2012
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	(68.479.377)	(23.769.496)
Reservas de la Sociedad Dominante	(58.395.406)	(14.685.525)

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 2013 y 2012 esta reserva se encontraba completamente constituida en la Sociedad Dominante.

Otras Reservas

Estas reservas son completamente disponibles al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

12.4 Acciones propias

Al cierre del ejercicio 2013 y 2012 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

Al 31 de diciembre de 2013 el Grupo no presenta en su balance de situación consolidado adjunto ajustes por cambio de valor dado que no tiene instrumentos de cobertura. Al 31 de diciembre de 2012, el importe de los ajustes por cambio de valor correspondía 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.d) 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.

Por otro lado, 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 ha sido ampliado de manera excepcional hasta 2014.

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	(32.469.291)
<i>Menos pérdidas por deterioro que no computan por existencias</i>	22.496.941
Patrimonio Neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital	(9.972.350)
Capital Social	13.384.853

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad Dominante se encuentra incurso en los supuestos contemplados en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital. Los Administradores de la Sociedad Dominante están evaluando las distintas opciones que se propondrán a la Junta General de Accionistas para reequilibrar la situación patrimonial de la Sociedad.

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.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el ratio de apalancamiento era el siguiente:

	Miles de euros	
	2013	2012
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	2.640.000	-
Derivados a largo plazo	-	244.686
Otros pasivos financieros a largo plazo	16.739.767	2.601
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	132.955	149.027.047
Otros pasivos financieros a corto plazo	86.869.617	-
Deuda bruta	106.382.339	149.274.334
Activos financieros no corrientes	(6.977)	(14.077)
Activos financieros corrientes	(2.340.707)	(655.274)
Tesorería y otros activos líquidos equivalentes (Nota 12)	(2.185.081)	(871.356)
Activos tesoreros	(4.532.765)	(1.540.707)
Total deuda neta	101.849.574	147.733.627
Total patrimonio neto	(32.309.626)	(33.408.105)
Apalancamiento financiero	(3,15)	(4,41)

13. Provisiones

13.1 Provisiones a largo plazo

El detalle de las provisiones a largo plazo del balance de situación consolidado al cierre del ejercicio 2013, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

Provisiones a Largo Plazo	Euros		
	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 consolidado al 31 de diciembre de 2013 y 2012 adjunto refiere a un importe pendiente de pago por AJD al haber reclamado la Sociedad Dominante para su cálculo la aplicación del valor de mercado.

13.2 Provisiones a corto plazo

Provisiones a Corto Plazo	Euros				
	Saldo Inicial	Aplicaciones	Reversiones	Dotaciones	Saldo Final
Otras responsabilidades	2.425.133	(12.000)	(1.345.133)	87.425	1.155.425
Total a largo plazo	2.425.133	(12.000)	(1.345.133)	87.425	1.155.425

La provisión a corto plazo existente al 31 de diciembre de 2012 correspondía a las siguientes circunstancias:

- Un procedimiento de apremio iniciado por un Ayuntamiento español frente a la Sociedad Dominante durante el ejercicio 2012 por el que se reclamaban 850.000 euros como consecuencia del impago de los gastos de urbanización de determinadas parcelas propiedad de la Sociedad Dominante, concretamente de Las Moreras.
- Un procedimiento judicial iniciado contra la Sociedad Dominante en el ejercicio 2012, por el cual fue condenada a pagar 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.
- 495.133 euros relativos a otras reclamaciones de proveedores y comunidades de propietarios.

En el ejercicio 2013 se han revertido provisiones con cargo al epígrafe "Excesos de provisiones" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2013 adjunta por importe de 1.345.133 euros, fundamentalmente, por la reversión de los 850.000 euros mencionados anteriormente, dado que con la venta de la promoción Las Moreras, a la que iba asociada la reclamación de dicho importe, la compradora ha asumido los riesgos asociados a la misma. Adicionalmente, se han revertido 495.133 euros por otras reclamaciones que no han prosperado o por haberse llegado a un acuerdo, siendo el importe finalmente pagados inferior a lo provisionado. Finalmente, 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 consolidada del ejercicio 2013 adjunta 87.425 euros en relación a otras reclamaciones.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, consideran que las provisiones registradas en el balance de situación consolidado 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 2013 y 2012 es el siguiente, euros:

Categorías	Clases	Instrumentos Financieros a Largo Plazo					
		Deudas con Entidades de Crédito y Arrendamiento Financiero		Derivados y Otros		Total	
		2013	2012	2013	2012	2013	2012
Débitos y partidas a pagar		2.640.000	-	16.739.767	2.601	19.379.767	2.601
Derivados (Nota 9)		-	-	-	244.686	-	244.686
Total		2.640.000	-	16.739.767	247.287	19.379.767	247.287

Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se indica a continuación, en euros:

	Euros	
	31/12/2013	31/12/2012
Préstamos	2.640.000	-
	2.640.000	-

El préstamo a largo plazo del Grupo al 31 de diciembre de 2013 es como sigue:

Deuda	Euros	Tipo de garantía	Vencimiento	Cobertura tipo
BMN	2.640.000	Personal	01/06/2016	Préstamo personal- Promociones y Alojamientos Residenciales
	2.640.000			

Derivados y otros

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se indica a continuación, en euros:

	Euros	
	31/12/2013	31/12/2012
Préstamos	3.500.000	-
Créditos	12.900.000	-
Deudas por intereses	339.166	-
Derivados	-	244.686
Otros pasivos financieros	601	601
	16.739.767	245.287

Préstamos

Las características de los préstamos a largo plazo de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2013 son como siguen:

Euros	Tipo de garantía	Último vencimiento	Cobertura tipo
3.500.000	Personal	30/06/2015	Préstamo personal
3.500.000			

Pólizas de Crédito

El detalle de las pólizas de crédito a largo plazo al 31 de diciembre de 2013, expresadas en euros, se indica a continuación:

Límite	31/12/2013	Tipo garantía	Último vencimiento	Cobertura tipo
12.900.000	12.900.000	Personal	31/10/2015	Póliza de Crédito
	12.900.000			

El préstamo y la póliza de crédito detalladas anteriormente fueron suscritas originalmente con Banco Mare Nostrum. El vencimiento de dichas deudas fue renovado en 2013 hasta 2015. Posteriormente, también en el ejercicio 2013, Banco Mare Nostrum cedió su posición acreedora a la Sociedadde Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), motivo por el cual se ha clasificado en el epígrafe "Otros pasivos financieros" del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2013 adjunto.

14.2 Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al cierre del ejercicio 2013 y 2012 es el siguiente, euros:

Categorías	Clases	Instrumentos Financieros a Corto Plazo					
		Deudas con Entidades de Crédito y Arrendamiento Financiero		Derivados y Otros		Total	
		2013	2012	2013	2012	2013	2012
Deudas con empresas vinculadas	-	-	-	2.042.690	-	2.042.690	
Débitos y partidas a pagar	132.955	149.027.047	87.639.169	2.110.565	87.772.124	151.137.612	
Total	132.955	149.027.047	87.639.169	4.153.255	87.772.124	153.180.302	

El detalle de los vencimientos de los débitos y partidas a pagar de pasivo al cierre del ejercicio 2013 es como sigue:

	Euros							
	Deuda Vencida	2014	2015	2016	2017	2018	Más de 5	Total
Deudas a corto plazo	132.955	-	-	-	-	-	-	132.955
Deudas con entidades de crédito	132.955	-	-	-	-	-	-	132.955
Otros pasivos financieros	45.079.001	-	32.355.767	2.640.000	-	-	26.174.616	106.249.384
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	769.552	-	-	-	-	-	769.552
Proveedores	-	219.061	-	-	-	-	-	219.061
Acreeedores varios	-	550.491	-	-	-	-	-	550.491
Total	45.211.956	769.552	32.355.767	2.640.000	-	-	26.174.616	107.151.891

El vencimiento de los débitos y partidas a pagar en 2014 es como sigue:

	Euros			
	Menos de 1 mes	1-3 meses	3-12 meses	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	769.552	-	769.552
Proveedores	-	219.061	-	219.061
Acreeedores varios	-	550.491	-	550.491
Total	-	769.552	-	769.552

La cuenta "Otros pasivos financieros" incluye un importe de 41.790.616 euros correspondiente a vencimientos en 2015 y ejercicios siguientes que están clasificados como corrientes en el balance de situación consolidado del ejercicio 2013 adjunto al estar garantizados por existencias inmobiliarias también clasificadas como corrientes. Por otro lado, las columnas "2015" y "2016" del cuadro anterior incluyen los préstamos y pólizas de crédito descritos en la Nota 14.1.

Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se indica a continuación, en euros:

	Euros	
	31/12/2013	31/12/2012
Préstamos	92.994	124.571.452
Créditos	-	11.512.112
Cuentas corrientes excedidas	39.961	269.725
Deudas por intereses	-	12.673.758
	132.955	149.027.047

Préstamos

Los préstamos del Grupo y las garantías otorgadas al 31 de diciembre de 2013 son como siguen, en euros:

Deuda	31/12/2013	Tipo de garantía	Último vencimiento	Activo en garantía	Promoción asociada al Préstamo
Ibercaja	92.994	-	31/05/2011	-	-
	92.994				

Los préstamos de la Sociedad y las garantías otorgadas al 31 de diciembre de 2012 eran como siguen, en euros:

Entidad	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	BensDaval
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	Dalena General
Caja España	28.200.000	26.174.617	Hipotecaria	08/07/2035	Promoción Inmobiliaria	Dalena 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
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
		124.571.452				

En el ejercicio 2013 ha tenido lugar la cancelación de determinadas deudas hipotecarias así como la cesión de deudas realizadas por las entidades financieras BMN y CEISS (antes Caja España) a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), tal y como se detalla en esta Nota.

- Con fecha 4 de junio de 2013 la Sociedad ha procedido a cancelar el préstamo de BBVA con garantía hipotecaria sobre la promoción Villanueva de la Cañada mediante la asunción del préstamo por parte de BMN y posteriormente la venta a esta entidad de la citada promoción inmobiliaria.
- Tal y como se detalla en la Nota 10 con fecha 3 de junio de 2013 la Sociedad ha suscrito con Deutsche Bank un contrato en virtud del cual ha dado de baja la deuda que mantenía con dicha entidad.
- El 10 de septiembre de 2013, el préstamo de Ibercaja ha sido cancelado, prácticamente en su totalidad, mediante la ejecución de la hipoteca que recaía sobre Can Picafort, procediéndose a subastar el bien afecto en subasta pública. Al 31 de diciembre de 2013 el importe pendiente de pago asciende a 92.994 euros. Por otro lado, el préstamo hipotecario con BMN por importe de 3.500.000 euros con garantía

hipotecaria sobre Can Picafort ha pasado a convertirse en el ejercicio 2013 en un préstamo personal, habiéndose traspasado en dicho ejercicio a SAREB.

- Con fecha 21 de noviembre de 2013, el préstamo hipotecario de Cajamar por importe de 11.987 euros al 31 de diciembre de 2012, ha sido cancelado mediante la ejecución de la hipoteca que recaía sobre la promoción de Los Jazmines.
- Las deudas existentes con el Sabadell, esto es el préstamo hipotecario con garantía sobre la promoción inmobiliaria de Las Moreras por importe de 21.675.810 euros al 31 de diciembre de 2012 y las pólizas de crédito por importes de 1.041.788 euros y 270.000 euros al 31 de diciembre de 2012, junto con el derivado y los intereses asociados a la deuda han sido cancelados durante el ejercicio 2013 mediante la compra de la promoción por parte SolviaDevelopment, S.L. (sociedad vinculada a Banco Sabadell) y la correspondiente cancelación de las deudas.

Pólizas de Crédito

El detalle de las pólizas de crédito al 31 de diciembre de 2012, expresadas en euros, era el siguiente:

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			

La póliza de crédito de límite 9.100.000 euros que mantenía la Sociedad Dominante con Banco Mare Nostrum al 31 de diciembre de 2012 ha sido refinanciada en una nueva póliza de crédito por importe de 12.900.000 euros con fecha 7 de febrero de 2013, siendo traspasada, asimismo a la SAREB durante el ejercicio 2013. En relación con las líneas de crédito contraídas con Banco Sabadell y Deutsche Bank, éstas han sido canceladas en virtud de las operaciones descritas en el apartado "Préstamos" de esta nota.

La deuda que la Sociedad Dominante mantenía con Bankia ha sido adquirida en 2013 por un tercero, Orado Investments Sarl, clasificándose dicha deuda, asimismo, como "Otros pasivos financieros". Esta deuda se encuentra vencida al 31 de diciembre de 2013.

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

Derivados y otros

El resumen de los débitos y partidas a pagar al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se indica a continuación, en euros:

	Euros	
	31/12/2013	31/12/2012
Préstamos	74.214.394	-
Créditos	728.942	-
Deudas por intereses	11.926.281	-
Deudas con empresas Asociadas	-	2.042.690
Acreedores comerciales	769.552	2.110.565
Total	87.639.169	4.153.255

En el ejercicio 2013 BMN y CEISS (antes Caja España) han traspasado y cedido a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) los préstamos y créditos que mantenían frente al Grupo. Esta cesión incluye los préstamos hipotecarios, las pólizas de crédito, los intereses pendientes de pago así como el préstamo participativo que ambas entidades financieras concedieron a la Sociedad Dominante durante el ejercicio 2012.

El detalle de los préstamos al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente, en euros:

Importe inicial	31/12/2013	Tipo de garantía	Último vencimiento	Activo en garantía	Promoción asociada al Préstamo
3.350.000	3.350.000	Hipotecaria	30/06/2015	Promoción Inmobiliaria	El Puig
846.000	846.000	Hipotecaria	30/06/2015	Promoción Inmobiliaria	Inca
4.000.000	4.000.000	Hipotecaria	30/06/2015	Promoción Inmobiliaria	BensDaval
-	1.351.702	Participativo	-	-	-
4.000.000	4.000.000	Hipotecaria	30/09/2015	Promoción Inmobiliaria	Altos de Briján
3.420.000	3.420.000	Hipotecaria	31/10/2015	Promoción Inmobiliaria	Can Batliu
28.200.000	20.127.432	Hipotecaria	08/05/2013	Promoción Inmobiliaria	Dalena General
28.084.000	26.174.616	Hipotecaria	08/05/2038	Promoción Inmobiliaria	Dalena Fase I
1.060.000	968.786	Hipotecaria	08/05/2013	Promoción Inmobiliaria	La Manga y Los Randos
-	648.298	Participativo	-	-	-
9.327.560	9.327.560	Hipotecaria	04/07/2013	Promoción Inmobiliaria	Altos de Briján
	74.214.394				

Según se indica en la Nota 3.10 a la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas la Sociedad se encuentra en negociaciones con SAREB para reestructurar su deuda financiera al objeto de materializar acuerdos de dación en pago y/o conversión en participativo de los importes actualmente adeudados que en cuantía suficiente permitan restituir el desequilibrio patrimonial existente al cierre del ejercicio 2013.

Según se indica en la Nota 3.10 a la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas la Sociedad se encuentra en negociaciones con SAREB para reestructurar su deuda financiera al objeto de materializar acuerdos de dación en pago y/o conversión en participativo de los importes actualmente adeudados que en cuantía suficiente permitan restituir el desequilibrio patrimonial existente al cierre del ejercicio 2013.

Pólizas de Crédito

El detalle de las pólizas de crédito al 31 de diciembre de 2013, expresadas en euros, se indica a continuación:

Deuda	Límite	31/12/2013	Tipo garantía	Último vencimiento	Cobertura tipo
OradoInvestmentSarl	588.196	588.196	Personal	-	-
SAREB	140.746	140.746	Personal	05/08/2012	Póliza de crédito
		728.942			

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

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			
	2013		2012	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	497.028	39%	456.969	91%
Resto	791.276	61%	46.263	9%
Total pagos del ejercicio	1.288.304		503.232	100%
PMPE (días) de pagos	360		350	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	649.909		324.472	

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 60 días (75 días al 31 de diciembre de 2012).

15. Administraciones Públicas y situación fiscal

15.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

Saldos deudores

	2013	2012
Activos por impuesto diferido por valoración de derivados (Nota 10)	-	73.406
Otros Activos por impuesto diferido	6.486	6.487
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	96.912	94.894
Hacienda Pública, deudora por Impuesto sobre el Valor añadido	47.454	201.599
Total	150.852	376.386

Saldos acreedores

	2013	2012
Hacienda Pública acreedora por IVA	3.241.339	3.239.970
Hacienda Pública acreedora por IRPF	17.426	20.767
Organismos de la Seguridad Social acreedores	3.273	15.268
Otros conceptos	3.006	447.551
Total	3.265.044	3.723.556

La Sociedad Dominante solicitó aplazamiento de la liquidación del IVA correspondiente a la autoliquidación del mes de mayo de 2009, siendo concedido por la Administración Tributaria en noviembre 2009. Una vez vencido el citado aplazamiento, mediante escrito de fecha 31 de agosto de 2011 la Dependencia Regional de Recaudación de la AEAT, dictó providencia de apremio relativa a la deuda en concepto de IVA requiriendo a la Sociedad Dominante al abono de la deuda principal más los recargos aplicables. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas la Sociedad Dominante no ha desembolsado el importe reclamado aunque se sigue negociando 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) cubren suficientemente la deuda garantizada y que la Sociedad Dominante será capaz de gestionar la venta de las parcelas, dadas como garantía a la Hacienda Pública, de modo que pueda hacer frente a dicha deuda sin que se produzcan quebrantos patrimoniales para la Sociedad Dominante como consecuencia de la ejecución de garantías por parte de las Administraciones Públicas.

En el epígrafe "Otros Conceptos" la Sociedad Dominante mantenía 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, que se ha procedido a pagar durante el ejercicio 2013.

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	
	31/12/2013	31/12/2012
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)	927.199	(43.838.210)
Diferencias permanentes – gastos no deducibles	30.556	84.864
Diferencias temporarias - Gastos Financieros no deducibles	-	5.123.863
Diferencias temporarias - Otras diferencias	-	2.184.478
Compensación de bases impositivas negativas	(1.841.956)	
Base imponible fiscal	(884.201)	(36.445.005)

Las diferencias permanentes del ejercicio 2013 y 2012 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 netos de dichos ejercicios 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 2013 no se han reconocido impuestos en el patrimonio neto. Asimismo, durante el ejercicio 2012 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 2013 y 2012 es la siguiente (en euros):

	2013	2012
Resultado contable antes de impuestos	927.199	(43.838.210)
Diferencias permanentes	30.556	84.864
Compensación de bases impositivas negativas	(1.841.956)	-
Resultado ajustado	(884.201)	(43.753.346)
Cuota (30%)	268.610	13.126.004
Impuesto sobre Sociedades del ejercicio (ingreso)	-	-

15.5 Activos por impuesto diferido no registrados

La Sociedad Dominante no ha registrado en el balance de situación consolidado 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	6.136.719
2010	2028	5.485.833
2011	2029	9.699.162
2012	2030	37.316.676
Total		58.638.390

Por su parte, el resto de sociedades incluidas en el perímetro de consolidación 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
2013	2031	794.160
Total		3.967.912

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.

Con fecha 30 de enero de 2013, la Agencia Estatal de la Administración Tributaria inició un procedimiento de comprobación e investigación en relación con el Impuesto sobre Sociedades y el Impuesto sobre el Valor Añadido del ejercicio 2009 de la Sociedad Dominante.

En este sentido, con fecha 22 de octubre de 2013, se ha completado la revisión, por la cual la Agencia Estatal de la Administración Tributaria ha levantado las correspondientes actas por importe de 48.592 euros por el Impuesto sobre Sociedades y por importe de 25.916 euros por el Impuesto sobre el Valor Añadido de la Sociedad Dominante. Tras analizar los argumentos aportados por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la Sociedad ha presentado las correspondientes alegaciones ante la Oficina Técnica de la Inspección tributaria. Los Administradores estiman que como resultado de este proceso no se pondrá de manifiesto quebranto patrimonial alguno para la Sociedad Dominante.

16. Ingresos y gastos

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

Las ventas del Grupo en el ejercicio 2013 se han desarrollado en territorio nacional y han correspondido, fundamentalmente, a las ventas, adjudicaciones y daciones descritas en la Nota 11 y que están relacionadas con la promoción Las Moreras, Villanueva de la Cañada, el Vicario IV y la subasta pública de Can Picafort.

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias del Grupo, por categorías de actividades, para el ejercicio 2013 y 2012, es la siguiente:

Descripción de la actividad	2013		2012	
	Euros	%	Euros	%
Promoción Inmobiliaria				
Venta de Apartamentos	42.471.472	94%	4.239.345	100%
Otras	2.737.800	6%	1.999	0%
Total	45.209.272	100%	4.241.344	100%

Información por segmentos

El Grupo solo opera en el segmento inmobiliario, dentro del mercado geográfico español, por lo que no se ofrece información adicional por segmentos.

16.2 Gastos de personal

El detalle del epígrafe al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, es el siguiente, en euros:

	Euros	
	2013	2012
Sueldos y salarios	134.243	231.593
Indemnizaciones	66.332	-
Seguridad Social a cargo de la empresa	41.796	71.399
Otros Gastos sociales	-	12.498
Total Gastos de Personal	242.371	315.490

16.3 Servicios exteriores

El detalle del epígrafe al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, es el siguiente, en euros:

	Euros	
	2013	2012
Gastos de comunidad de propietarios	1.937	131.624
Arrendamientos	10.834	4.327
Reparaciones y conservación	3.786	2.246
Servicios de profesionales independientes	280.454	448.230
Transportes	176	40
Primas de seguros	43.432	13.502
Servicios bancarios y similares	12.948	2.220
Suministros	4.647	6.044
Otros servicios	29.662	26.422
Total Servicios Exteriores	387.876	634.655

16.4 Resultado financiero

El detalle de ingresos y gastos financieros por intereses durante el ejercicio 2013 y 2012 es el siguiente:

	2013	2012
Ingresos:		
Otros Ingresos Financieros	10.107.682	354.990
Total ingresos	10.107.682	354.990
Gastos:		
Intereses de deudas con entidades de Crédito	(3.116.607)	(6.926.127)
Otros Gastos financieros	(6.784.443)	(283.047)
Total gastos	(9.901.050)	(7.209.174)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	(244.686)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(70.969)	-
Resultado Financiero	(109.023)	(6.854.184)

El epígrafe “Otros ingresos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2013 adjunta incluye, fundamentalmente, resultados procedentes de la cancelación de deuda financiera con entidades de crédito por importe de 9.308.243euros (véase Nota 11).

Los gastos financieros registrados como “Otros gastos financieros” corresponden, fundamentalmente, con los intereses devengados por las deudas recogidas como “Otros pasivos financieros”, así como la pérdida registrada como consecuencia de la adjudicación de Can Picafort (véase Nota 11) por importe 2.194.232 euros.

17. Operaciones y saldos con partes vinculadas

17.1. Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, durante los ejercicios 2013 y 2012, es el siguiente:

Saldos con vinculadas	Euros	
	2013	2012
1. Inversiones financieras a corto plazo		
- Créditos, de los cuales:	424.322	424.322
- Royaltur España	373.773	373.773
- El Encinar del Guadairo	50.549	50.549
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	(377.008)	(306.039)
- Royaltur España	(373.773)	(302.804)
- El Encinar del Guadairo	(3.235)	(3.235)
Total Activo Corriente	47.314	118.283
1. Deudas a corto plazo		
- Obligaciones y otros valores negociables – Préstamos Participativos	-	(2.000.000)
- Banco Mare Nostrum	-	(1.351.702)
- CEISS (antes Caja España)	-	(648.298)
- Otros pasivos financieros	-	(42.690)
- Resort España SA	-	(514)
- Resort Chiclana SA	-	(42.176)
Total Pasivo Corriente	-	(2.042.690)

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

Con fecha 17 de febrero de 2012, Banco Mare Nostrum, S.A. concedió a la Sociedad Dominante un préstamo participativo con vencimiento 17 de febrero de 2013. El citado préstamo, por importe de 1.351.702 euros, ha sido cedido a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) con fecha 13 de febrero de 2013.

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. El citado préstamo ha sido cedido a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) con fecha 13 de febrero de 2013.

En la Nota 14 se informa además de los préstamos y créditos contratados por el Grupo con sus Accionistas Banco Mare Nostrum y CEISS (antes Caja España), que al igual que los préstamos participativos han sido cedidos a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB).

17.2. Transacciones con vinculadas

El Grupo, durante el ejercicio 2013, ha procedido a la venta de los solares y obra en curso en Villanueva de la Cañada por un importe de 23.741.740 euros a Banco Mare Nostrum, S.A. cancelando la deuda hipotecaria mantenida con esa Entidad.

Aparte de esa enajenación, el Grupo no ha mantenido otras transacciones significativas con empresas vinculadas, ni durante el ejercicio 2013 ni el 2012. Asimismo, tampoco han tenido lugar durante el ejercicio 2013 otras transacciones significativas con sus accionistas (Banco Mare Nostrum y Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A. (Grupo CEISS antes Caja España)) dado que la totalidad de las deudas mantenidas con ellos han sido trasladadas y cedidas a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB).

Al 31 de diciembre de 2012, las operaciones vinculadas con sus accionistas Banco Mare Nostrum y Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A. (Grupo CEISS antes Caja España) fueron 4.441.906 euros de gastos financieros y 3.359 euros de ingresos financieros.

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 CEISS (antes 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 2013 y 2012:

Banco	Euros	
	2013	2012
Constituidos a favor de la Sociedad		
Unicaja	-	229.057
Popular	-	2.320
BBVA	-	565.622
BMN	78.568	24.068.182
Andalucía	-	126.158
Deutsche Bank	493.598	493.598
B. Caja España de inversiones Salamanca y Soria	101.000	101.000
Total	673.166	25.585.937

La Sociedad Dominante mantiene reclamaciones abiertas frente al Consell de Mallorca en relación a sus existencias de Ben'sD'Aval.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que de la resolución de este contencioso no se derivará quebranto alguno para el Grupo por lo que el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012 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 2013 y 2012, se detallan a continuación, en euros:

	2013	2012
Dietas	-	11.150
Prestación de servicios	76.816	62.253
Total	76.816	73.403

Ni al cierre del ejercicio 2013 ni al cierre del ejercicio 2012 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 2013 y 2012 asciende a 65.936 euros en ambos ejercicios.

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 2013 y 2012, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2013	2012
Alta Dirección	1	1
Personal administrativo y comercial	2	4
Personal auxiliar	-	4
Total	3	9

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2013 y 2012, detallado por categorías, es el siguiente:

	2013			2012		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos (no consejeros)	1	-	1	1	-	1
Directivos y técnicos	1	1	2	1	3	4
Personal Auxiliar	-	-	-	1	3	4
Total personal al término del ejercicio	2	1	3	3	6	9

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad no mantiene en su plantilla personas con discapacidad mayor o igual del 33%.

El Consejo de Administración al 31 de diciembre de 2013 y 2012 está formado por seis hombres.

21.2. Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2013 y 2012, 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:

	Euros	
	2013	2012
Servicios de auditoría	29.000	32.700
Total	29.000	32.700

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

Composición del Consejo de Administración.

Con posterioridad al cierre del ejercicio Grupo Onofre Miguel S. L. ha renunciado a su cargo de Consejero y SaNostra de Inversiones E. F. C. S. A. ha cesado asimismo en su cargo de Consejero, debido a que, al haber sido absorbida por Banco Mare Nostrum, S. A. ha quedado extinguida su personalidad jurídica.

Como consecuencia de dichos ceses, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad, celebrada el 25 del presente mes de marzo de 2014, ha acordado reducir a cuatro el número de miembros del Consejo de Administración, que ha quedado compuesto por:

- Banco Mare Nostrum, S.A., representada por D. Francisco García Beato
- Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S. A., representada por D. Oscar Fernández Huerga
- Complejos Empresariales del Levante, S. L., representada por D. Jose Luis de Miguel Berenguer
- RGA, Gesín, S. L., representada por D. Romualdo García Ambrosio

Renovación del nombramiento de Auditor.

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

Información económica complementaria de la nota 11 de la Memoria.

Como complemento de la nota 11 de la Memoria, es necesario destacar que, con posterioridad al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad Dominante ha procedido a formalizar en escritura pública la venta de las viviendas de la promoción Vicario IV, a que se refiere la mencionada Nota, quedando, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, sólo pendiente el otorgamiento de la escritura de una vivienda, cuyo coste neto asciende a la cantidad de 321.332 euros y la deuda financiera asociada a 314.148 euros.

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

Nombre del consejero	Nombre Sociedad Titular	Nombre Sociedad Objeto	Actividad	Participación	Cargo o Funciones
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	ALQLUNIA DUERO, S.L.	Inmobiliari a	60% + 40% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	ALTER INMUEBLES, S.L.	Inmobiliari a	14,79% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	GESTIÓN E INVESTIGACIÓN DE ACTIVOS S.A.	Inmobiliari a	31,71% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	BRUESA DUERO, S.L.	Inmobiliari a	82,67% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	CAMPING EL BRAO, S.A.	Inmobiliari a	25% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	CAPREDO INVESTMENTS GMBH	Inmobiliari a	50%	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	CERQUIA URBANIA S.L.	Inmobiliari a	20% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	CERRO DEL BAILE S.A.	Inmobiliari a	80% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	COMPAÑÍA PARA LOS DESARROLLOS INMOBILIAR.CIUDAD HISPALIS S.L EN LIQUIDACIÓN	Inmobiliari a	18,75% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	CUATRO ESTACIONES INM SIGLO XXI S.L.	Inmobiliari a	10%+11% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	DESARROLLO DE PROYECTOS DE CASTILLA Y LEÓN, S.L.	Inmobiliari a	19,50%	Consejero
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	GESTION DE INVERSIONES EN ALQUILERES S.A. (GIASA)	Inmobiliari a	56% + 44% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	LICO INMUEBLES S.A.	Inmobiliari a	9,49% Indir.	Consejero
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	GLOBALDUERO, S.A.	Inmobiliari a	50%	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	GUENDULAIN SUELO URBANO, S.L.	Inmobiliari a	100%	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	INMOCAJA S.A.	Inmobiliari a	100%	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	LARES VAL DE EBRO, S.A.	Inmobiliari a	33,33% Indir.	Consejero
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	LAYETANA DEVELOPMENT PARTNERS 1 S.A.	Inmobiliari a	5,99% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	LAZORA S.I.I., S.A.	Inmobiliari a	4,78% + 2,73% Indir.	Consejero
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	NUMZAAN S.L., EN LIQUIDACIÓN	Inmobiliari a	21,47%	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	PATRIMONIO INMOBILIARIO EMPRESARIAL S.A. EN LIQUIDACIÓN	Inmobiliari a	29,09% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	PRODESUR MEDITERRANEO S.L.	Inmobiliari a	25% Indir.	-
	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	PROINSUR MEDITERRANEO S.L.	Inmobiliari a	25% Indir.	-

Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	PROMOCIONES HERCANOR, S.L.	Inmobiliari a	25% Indir.	-
Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	RESIDENCIAL EL BEATO S.L.	Inmobiliari a	25% Indir.	-
Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	ROCHDUERO, S.L.	Inmobiliari a	54,09% Indir.	Consejero
Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	SAN MARCOS CIPSA S.L.	Inmobiliari a	50% Indir.	-
Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	TERRENOS ALAMEDA, S.A.	Inmobiliari a	0,25%	-
Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	VILLA DEL PRADO Y DE LA GRANJA, S.A.	Inmobiliari a	4%	-
Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	VIPROELCO S.A. EN LIQUIDACIÓN	Inmobiliari a	4,18% + 95,82% Indir.	-
Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	ZAPHIR LOGISTIC PROPERTIES, S.A.	Inmobiliari a	12,12% Indir.	-
Grupo de Negocios Duero, S.A	ALQLUNIA DUERO, S.L.	Inmobiliari a	40%	Administrador Único
Grupo de Negocios Duero, S.A	ALTER INMUEBLES, S.L.	Inmobiliari a	14,79%	Consejero
Grupo de Negocios Duero, S.A	BRUESA DUERO, S.L.	Inmobiliari a	82,67%	Consejero
Grupo de Negocios Duero, S.A	CAMPING EL BRAO, S.A.	Inmobiliari a	25%	Consejero
Grupo de Negocios Duero, S.A	GESTIÓN DE INVERSIONES EN ALQUILERES S.A. (GIASA)	Inmobiliari a	-	Secretario
Grupo de Negocios Duero, S.A	LARES VAL DE EBRO, S.A.	Inmobiliari a	33,33%	Consejero
Grupo de Negocios Duero, S.A	PROMOCIONES HERCANOR, S.L.	Inmobiliari a	6,44%	Consejero
Grupo de Negocios Duero, S.A	ROCHDUERO, S.L.	Inmobiliari a	54,09%	Presidente
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	GESTIÓN E INVESTIGACION DE ACTIVOS S.A.	Inmobiliari a	31,71%	Consejero
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	CERQUIA URBANIA S.L.	Inmobiliari a	20%	Consejero
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	CERRO DEL BAILE S.A.	Inmobiliari a	-	Presidente / Consejero Delegado
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	CUATRO ESTACIONES INM SIGLO XXI S.L.	Inmobiliari a	10%	-
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	GESTIÓN DE INVERSIONES EN ALQUILERES S.A. (GIASA)	Inmobiliari a	44%	Consejero
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	LAYETANA DEVELOPMENT PARTNERS 1 S.A.	Inmobiliari a	5,99%	-
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	LAZORA S.I.I., S.A.	Inmobiliari a	0,69%	-
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	PATRIMONIO INMOBILIARIO EMPRESARIAL S.A. EN LIQUIDACIÓN	Inmobiliari a	29,09%	-
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	SAN MARCOS CIPSA S.L.	Inmobiliari a	-	Consejero Delegado
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	VIPROELCO S.A., EN LIQUIDACIÓN	Inmobiliari a	-	Liquidador
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	ZAPHIR LOGISTIC PROPERTIES, S.A.	Inmobiliari a	12,12%	Vicepresidente
Inmocaja S.A.	CERRO DEL BAILE S.A.	Inmobiliari a	80%	Consejero
Inmocaja S.A.	COMPAÑÍA PARA LOS DESARROLLOS INMOBILIAR.CIUDAD HISPALIS S.L EN LIQUIDACIÓN	Inmobiliari a	18,75%	Liquidador Mancomunado

	Inmocaja S.A.	GESTIÓN DE INVERSIONES EN ALQUILERES S.A. (GIASA)	Inmobiliaria	-	Presidente / Consejero Delegado
	Inmocaja S.A.	LAZORA S.I.I., S.A.	Inmobiliaria	2,04%	Consejero
	Inmocaja S.A.	PRODESUR MEDITERRANEO S.L.	Inmobiliaria	25%	Vicepresidente
	Inmocaja S.A.	PROINSUR MEDITERRANEO S.L.	Inmobiliaria	25%	Vicepresidente
	Inmocaja S.A.	RESIDENCIAL EL BEATO S.L.	Inmobiliaria	25%	Vicepresidente
	Inmocaja S.A.	SAN MARCOS CIPSA S.L.	Inmobiliaria	50%	Consejero
	Inmocaja S.A.	VIPROELCO S.A., EN LIQUIDACIÓN	Inmobiliaria	95,82%	-
	Campo Inversiones, S.A.	BRUESA DUERO, S.L.	Inmobiliaria	-	Consejero
	Campo Inversiones, S.A.	CERRO DEL BAILE S.A.	Inmobiliaria	-	Consejero
	Alqlunia Duero, S.L.	GUENDULAIN SUELO URBANO, S.L.	Inmobiliaria	-	Administrador Único

Nombre del Consejero	Nombre Sociedad Objeto	Actividad Realizada	% Participación	Cargo o Funciones
OSCAR FERNANDEZ HUERGA	COMPAÑÍA PARA LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS CIUDAD HISPALIS.	Inmobiliaria	-	Liquidador Mancomunado Consejero
	INMOCAJA, S.A.	Inmobiliaria	-	
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, COMPLEMENTOS INMOBILIARIOS DE PARETS, SL	Inmobiliaria	7,5%	-
	CONTRUCCIONES Y SUELOS BERGEN, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-
	CORPORACION INMOBILIARIA IBEROBALEAR, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
			33,3%	-
	COSTA BONITA, S.L.	Inmobiliaria	18,0%	-
BANCO MARE NOSTRUM, S.A. (BMN)	DESARROLLO URBANÍSTICO SEVILLA ESTE, S.L.	Inmobiliaria	2,7%	-
	DESARROLLOS DE MALLORCA, S. DE R.L. DE C.V.	Inmobiliaria	21,5%	-
	DESARROLLOS DE PALMA, S. DE R.L. DE C.V.	Inmobiliaria	29,7%	-
	DOMUS CASTELAE, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
	EDIFICADORA EL PUIG, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-
	EL SALADO RESORT, S.L.	Inmobiliaria	30,0%	-
	ESQUEMES ELS JARDINS DEL CENTRE, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
	ESQUEMES I DETALLS, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
	EXPLOTACION DE APARCAMIENTOS, S.L.	Inmobiliaria	18,4%	-
	FONDIM 104, S.A.	Inmobiliaria	20,0%	-
	GRAMA DESARROLLOS COMERCIALES, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-
	GUADALMAR CLUB RESSORT, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-
	HANSA CABO, S.A. DE C.V.	Inmobiliaria	9,4%	-
	HANSA MEXICO, S.A. DE C.V.	Inmobiliaria	9,8%	-
	INDUSTRIALHAMA S.A.	Inmobiliaria	0,9%	-
	INICIATIVAS Y DESARROLLOS INDUSTRIALES DE JAEN, S.A.	Inmobiliaria	20,0%	-
	INMARE DIVISION INMOBILIARIA, S.A.U.	Inmobiliaria	100,0%	Consejero
	INMOBILIARIA CLUB DE BEGAS S.A.	Inmobiliaria	0,1%	-
	INMOPERAFORT, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
	INNOSTRUM DIVISION INMOBILIARIA, S.A.U.	Inmobiliaria	100,0%	Consejero Administrador mancomunado
	IMPLUVIUM 1 S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	INVERNIA URBANA, S.L.	Inmobiliaria	45,0%	-
	INVERPORFOLIO INTERNACIONAL, S.A.	Inmobiliaria	5,6%	-
	INVERSION GENERAL DE GRANADA 2, S.L.	Inmobiliaria	75,0%	-
	INVERSIONES INMOBILIARIAS SAGIB, S.L.	Inmobiliaria	48,7%	-
	INVERSIONES PROIGEN, S.L.	Inmobiliaria	40,0%	-
	INVERSIONES SAGITAL, S.A.	Inmobiliaria	33,3%	-
	ISLA MUJERES, S.L.	Inmobiliaria	21,7%	-

	JUVIGOLF, S.A.	Inmobiliaria	41,0%	-
	KEVIR INVERSIONES, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	Administrador mancomunado
	LOS PECHES INVERSIONES, S.A.	Inmobiliaria	100,0%	-
	M.B. DESARROLLO Y GESTION DE SUELO, S.L.	Inmobiliaria	15,0%	-
	MAHECO RONDA, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
	MAHECO Y ASOCIADOS GRUPO INMOBILIARIO, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
	MAIORIS CANCUN, S.DE R.L. DE C.V.	Inmobiliaria	10,8%	-
	MAMMOTH CAVE SPAIN, S.L.	Inmobiliaria	5,6%	-
	MARESUM PROMOCIONES, S.L.	Inmobiliaria	45,0%	-
BANCO MARE NOSTRUM, S.A. (BMN)	METRO HOUSE INVEST, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-
	MONTEBLANCO DESARROLLO INMOBILIARIO, S.L.	Inmobiliaria	35,0%	-
	MONTEIXO BALEAR, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-
	MORA INVESTMENT, S.A.	Inmobiliaria	33,3%	-
	MURAL - ESTADIO SOCIEDAD LIMITADA	Inmobiliaria	48,0%	-
	NETMOBILIA, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	NOSTRAURA, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	NOSTREST, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	NUEVA MARINA REAL ESTATE, S.L.	Inmobiliaria	20,0%	-
	NUEVA VIVIENDA JOVEN DE MURCIA, S.L.	Inmobiliaria	43,5%	-
	ORBI MEDITARRÁNEA, S.L.	Inmobiliaria	45,0%	-
	OUA GESTIÓ DEL TERRITORI I URBANISME, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
	PAINE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	PAINE DESARROLLOS URBANISTICOS, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	PAINE INVERSIONES, S.A.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	PLAYA CARACOL, S.L.	Inmobiliaria	30,0%	-
	PLAYA TORTUGAS, S.L.	Inmobiliaria	20,0%	-
	POTROX RESIDENCIAL, S.L.	Inmobiliaria	30,0%	-
	PREMIA MARE COMERCIO S.L.	Inmobiliaria	2,6%	-
	PROMOCIÓ GRACIA-CARDENER, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
	PROMOCIONES CAN BATLIU, S.L.	Inmobiliaria	41,7%	-
	PROMOCIONES Y ALOJAMIENTOS RESIDENCIALES, S.L.	Inmobiliaria	41,7%	-
	PROMOCIONES Y PROYECTOS MURCILOR, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-
	PROMOEST EOOD	Inmobiliaria	32,8%	-
	PROSSAN DESARROLLOS EMPRESARIALES, S.L.	Inmobiliaria	42,4%	-
	PROVISOC MALAGA, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	PROYECTO GELIDA, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
	PROYECTO GRAN VIA 454,	Inmobiliaria	50,0%	-

	SL PUERTAS DE LORCA DESARROLLOS EMPRESARIALES, S.L.	Inmobiliaria	45,0%	-
	PUNT URBA, SA	Inmobiliaria	50,0%	-
	QUIMANNA BORGES, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
	QUIMANNA HORTAL, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
	RENTESPAIS PENEDES, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	RENTHABITAT PENEDES, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	RENTMOBILIA, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	RESNOSTRUM, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	RESTAURA KOLSKA SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	Inmobiliaria	100,0%	-
BANCO MARE NOSTRUM, S.A. (BMN)	RESTAURA SZWEDZKA SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	Inmobiliaria	100,0%	-
	RETIRO EN CAMPOS DE MALLORCA S.L.	Inmobiliaria	21,0%	-
	REVALUA INVERSIONS S.L.	Inmobiliaria	100,0%	Administrador mancomunado
	SAGIB VALENCIA, S.L.	Inmobiliaria	21,0%	-
	SAVEMUR REAL ESTATE- INVESTIMENTOS			
	INMOBILIARIOS, S.A.	Inmobiliaria	14,0%	-
	SEGONA CORONA IMMOBILIÀRIA, SL	Inmobiliaria	50,0%	-
	SEPIK BIENES DE INVERSION, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	S'ESTEL NOU PALMA, S.L.	Inmobiliaria	45,0%	-
	SOCIEDAD ANONIMA DE PROMOCION Y EQUIPAMIENTO DE SUELO DE LORCA.	Inmobiliaria	5,0%	-
	SOCIEDAD ANÓNIMA DE PROMOCIÓN Y EQUIPAMIENTO DE SUELO DE LORCA S.A.	Inmobiliaria	5,0%	-
	SOCIEDAD GESTORA CETIS, S.L.	Inmobiliaria	16,0%	-
	SOCIEDAD PARA LA EXPLOTACION Y RECUPERACIONES DE ACTIVOS, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	Administrador mancomunado
	SOL EDIFICAT PONENT, S.L.	Inmobiliaria	50,0%	-
	SOM PROMOCIONES 2004, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	SÒNMOBILIA 2008, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	SOPROAR UNO, S.A. DE C.V.	Inmobiliaria	37,5%	-
	SOTO HERMOSO SERVICIOS			
	INMOBILIARIOS, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	SUMMA INVERSIONES INMOBILIARIAS SA	Inmobiliaria	100,0%	-
	TERRES I PROJECTES, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	TINEO GROUP, L.L.C.	Inmobiliaria	7,5%	-
	TOWSUR ANDALUCIA, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	URBANIZADORA MARIA DE COPE, S.L.	Inmobiliaria	20,0%	-
	URBANO DIVERTIA, S.L.	Inmobiliaria	25,0%	-
	URBANTIS, S.A.	Inmobiliaria	33,3%	-

	VARALLO INVESTMENTS, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	VARALLO RESORTS LLC	Inmobiliaria	100,0%	-
	VARALLO RESORTS, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	VIÑA HERRERA, S.L.	Inmobiliaria	20,0%	-
FRANCISCO GARCÍA BEATO (Representante Persona Física del Consejero Banco Mare Nostrum, S.A.)	AMBITO SUR HOTELES, S.L.	Inmobiliaria	-	(1)
	AMBITO SUR, S.L.	Inmobiliaria	-	(1)
	BARINSA, S.L.	Inmobiliaria	-	(1)
	INVERNOSTRA, S.L.U.	Inmobiliaria	-	Consejero

(1) Representante persona física del Consejero Invernosta, S.L.U.

GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ONOFRE DESARROLLO, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	-
	ONOFRE GESTIÓN, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	ONOFRE VALORES, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	CIUDAD JARDIN BETERA, S.L.	Inmobiliaria	90,0%	-
	MIBOR URBANA, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	H2ONOFRE ALCOY, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	ALTIPLA, S.L.	Inmobiliaria	90,0%	-
	ONOFRE HOSPITALITY, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	NUEVO SANTA BARBARA, S.A.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
	PARQUES EMPRESARIALES, S.L.	Inmobiliaria	75,0%	-
	OROPEAK, S.L.U.	Inmobiliaria	100,0%	-
ESPACIOS PARA VIVIR, S.L.U.	Inmobiliaria	88,46%	-	
COMPLEJOS EMPRESARIALES DE LEVANTE, S.L.	LUJOS VALENCIA, S.L.	Inmobiliaria	100,0%	Administrador
	MIGUEL GARÍN, S.L.	Inmobiliaria	-	Administrador
	MIGUEL BELENGUER, S.L.	Inmobiliaria	33,33%	Administrador Mancomunado
	MIPOVAL, S.L.	Inmobiliaria	33,33%	Administrador Mancomunado
CRISTINA MIGUEL BELENGUER	GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	Inmobiliaria	33,33%	Administrador
	MIGUEL BELENGUER, S.L.	Inmobiliaria	33,33%	Administrador Mancomunado
	MIPOVAL, S.L.	Inmobiliaria	33,33%	Administrador Mancomunado
ADELA BELENGUER BLANQUER	GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	Inmobiliaria	33,33%	Administrador Mancomunado
	MIPOVAL, S.L.	Inmobiliaria	33,33%	Administrador Mancomunado
SUSANA GARÍN ALAPONT	MIGUEL GARÍN, S.L.	Inmobiliaria	-	Administrador

INFORME DE GESTION – EJERCICIO SOCIAL 2013.

1. SITUACIÓN DE LA ENTIDAD

1.1 ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

A. ESTRUCTURA DE LA ENTIDAD Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO

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

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

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

Presidente:

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

Consejero Delegado:

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

Vocales:

- Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A. Representante persona física: D. Óscar Fernández Huerga.
- Complejos Empresariales del Levante, S.L. Representante persona física: D. José Luis de Miguel Belenguer.
- Secretario no consejero: D. Manuel Álvarez- Cienfuegos García.

B. RÉGIMEN DE DELEGACIÓN DE PODERES

El Consejo de Administración ha otorgado los siguientes poderes:

- Poder conferido a favor de D. Carlos Cerón Bombín, el día 10 de mayo de 2012, ante el notario de Madrid, D. Luis Enrique García Labajo, número 758 de protocolo.

El apoderado podrá ejercer las facultades conferidas hasta el límite de 500.000€ (QUINIENTOS MIL EUROS) solidariamente y por encima de esta cantidad, de manera mancomunada con otro apoderado.

- Poder conferido a favor de R.G.A. GESÍN, S.L., representada por D. Romualdo García Ambrosio, ante el notario de Madrid, D. Luis Enrique García Labajo, el día 10 de mayo de 2012, número 759. de protocolo El Consejo de Administración designó a esta mercantil como Consejero Delegado, concediéndole todas las facultades que la ley y los Estatutos Sociales confieren al Consejo de Administración, excepto las indelegables.

1.2 FUNCIONAMIENTO DE LA ENTIDAD

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

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

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

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

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

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

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

2.1 EVOLUCIÓN Y TENDENCIA SEGUIDA POR LOS INGRESOS

Durante el ejercicio social de 2013, la compañía ha centrado sustancialmente su gestión en la renegociación de su deuda, con objeto de lograr su saneamiento financiero, como resultado de la cual, al cierre del ejercicio, se encuentran cerrados acuerdos de dación de activos en pago con la mayoría de los acreedores, quedando pendiente el cierre de la negociación actualmente en curso con el principal acreedor, SAREB.

Los acuerdos de dación en pago de activos se han materializado mediante la venta de las promociones Vicario IV, Las Moreras, Villanueva de la Cañada y Can Picafort, que han supuesto una reducción de deuda por importe significativo.

- INFORMACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA

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

- **INGRESOS**

La cifra de ingresos ha ascendido, a nivel de Balance Individual y de Balance Consolidado, a 45.209.272 euros.

2.2 EVOLUCIÓN Y TENDENCIA SEGUIDA POR LOS COSTES

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

- **COSTES DE PERSONAL.**

Durante el presente ejercicio se han amortizado cinco puestos de trabajo, quedando reducida su estructura a sólo tres empleados, dos en la oficina central de Madrid y uno en la delegación de Málaga.

- **COSTES DE APROVISIONAMIENTOS. INVERSIONES.**

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

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

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

2.3 EVOLUCIÓN Y TENDENCIA DEL RESULTADO

Los resultados en AYCO GRUPO INMOBILIARIO S.A., a nivel individual, han supuesto un beneficio después de impuestos de 965.118 euros. A nivel consolidado, el beneficio ha sido de 927.199 euros.

La tendencia del resultado futuro depende, en estos momentos, del buen fin de las negociaciones de la Compañía con su principal acreedor, SAREB. Si dichas negociaciones culminan satisfactoriamente, de forma que el resultado de las mismas permita a la sociedad su saneamiento financiero y, en consecuencia, su continuidad futura, normalmente supondrá la consolidación de la tendencia iniciada en el presente ejercicio.

2.4 INDICADORES FUNDAMENTALES DE CARÁCTER FINANCIERO Y NO FINANCIERO.

El ejercicio se ha cerrado con unos fondos propios de (32.469.291) euros en el Balance Individual y de (32.309.626) euros en el Balance Consolidado, de los que 22.496.941 euros corresponden a pérdidas debidas a deterioro de existencias, no computables a efectos de lo dispuesto en el artículo 363 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto Ley 10/2008, de 12 de Diciembre, modificado por la Disposición final séptima del Real decreto Ley 4/2014, de 7 de marzo.

Como se ha expuesto en el apartado anterior, la Sociedad superaría esta negativa situación mediante acuerdos con su principal acreedor, SAREB, de forma que los mismos posibiliten la reposición de su patrimonio neto y permitan la continuidad de la actividad social.

2.5 CUESTIONES RELATIVAS AL MEDIOAMBIENTE Y AL PERSONAL

2.5.1. INDICADORES DE ASPECTOS AMBIENTALES

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

2.5.2. INDICADORES DE ASPECTOS SOCIALES

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

3. LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

3.1 LIQUIDEZ

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

3.2 RECURSOS DE CAPITAL

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

El Consejo de Administración tiene previsto acordar sobre dicha ampliación de capital, para reforzar los recursos propios de la sociedad, en el supuesto de que el resultado de las negociaciones que se mantienen con el principal acreedor de la misma, SAREB, la hagan viable.

4. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

4.1. RIESGOS OPERATIVOS

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

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

4.2. RIESGOS FINANCIEROS

Riesgo de tipos de interés.

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

Riesgo de crédito.

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

5. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES ACAECIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

5.1. COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Con posterioridad al cierre del ejercicio Grupo Onofre Miguel S. L. ha renunciado a su cargo de Consejero y SaNostra de Inversiones E. F. C. S. A. ha cesado asimismo en su cargo de Consejero, debido a que, al haber sido absorbida por Banco Mare Nostrum, S. A. ha quedado extinguida su personalidad jurídica.

Como consecuencia de dichos ceses, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad, celebrada el 25 del presente mes de marzo de 2014, ha acordado reducir a cuatro el número de miembros del Consejo de Administración, que ha quedado compuesto por:

- Banco Mare Nostrum, S.A., representada por D. Francisco García Beato
- Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S. A., representada por D. Oscar Fernández Huerga
- Complejos Empresariales del Levante, S. L., representada por D. Jose Luis de Miguel Berenguer

- RGAGesín, S. L., representada por D. Romualdo García Ambrosio

5.2. RENOVACIÓN DEL NOMBRAMIENTO DE AUDITOR.

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

5.3. INFORMACIÓN ECONÓMICA COMPLEMENTARIA DE LA NOTA 10 DE LA MEMORIA.

Como complemento de la nota 10 de la Memoria, es necesario destacar que, con posterioridad al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad Dominante ha procedido a formalizar en escritura pública la venta de las viviendas de la promoción Vicario IV, a que se refiere la mencionada Nota, quedando, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, sólo pendiente el otorgamiento de la escritura de una vivienda, cuyo coste neto a la cantidad de 321 mil euros y la deuda financiera asociada a 314 mil euros.

6. INFORMACIÓN SOBRE EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA ENTIDAD

Durante el presente ejercicio, como anteriormente se ha expuesto, se han logrado acuerdos, con las entidades financieras acreedoras, para la cancelación de deuda mediante la dación en pago de activos inmobiliarios, quedando sólo pendiente el acuerdo con SAREB, lo que posibilitaría la continuidad de la actividad social.

El accionista Banco Mare Nostrum, S. A. está manteniendo el apoyo financiero necesario para facilitar, a la espera del acuerdo con SAREB, dicha continuidad de la actividad social.

Sobre dichas bases, la Compañía está elaborando un plan de viabilidad, con un horizonte de diez años, que contempla la necesaria ampliación de capital autorizada por su Junta General de 27 de junio de 2013 y su transformación en Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

7. ACTIVIDADES DE I +D+ I

Inexistentes, en la actualidad.

8. ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

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

9. OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

9.1. INFORMACIÓN BURSÁTIL

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

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

Al cierre del 2013, la cotización está en 3,81 euros por acción.

9.2. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La sociedad no tiene previsto distribuir dividendos en este ejercicio.

9.3. GESTIÓN DE LA CALIFICACIÓN CREDITICIA

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

9.4. OTRA INFORMACIÓN

Desde el 31 de diciembre de 2013, y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se han producido otras noticias, circunstancias o datos relativos a la gestión que sean relevantes para los usuarios.