

**CCAA INDIVIDUALES – MEMORIA
E INFORME DE GESTION
2015**



**AYCO GRUPO
INMOBILIARIO S.A.**

**Cuentas anuales del ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2.015**

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.2015		31.12.2014		PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.2015		31.12.2014	
ACTIVO NO CORRIENTE		1.158.077	1.154.881			PATRIMONIO NETO	Nota 10	3.071.192	(9.793.621)		
Inmovilizado intangible-		640	644			FONDOS PROPIOS-		3.071.192	(9.793.621)		
Aplicaciones informáticas		639	639			Capital-		3.233.072	13.384.853		
Otro inmovilizado intangible		1	5			Capital escriturado		3.233.072	13.384.853		
Inmovilizado material-	Nota 5	27.674	27.674			Prima de emisión		-	12.596.570		
Terrenos y construcciones		25.131	25.131			Reservas-		(175.716)	9.083.971		
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		2.543	2.543			Legal y estatutarias		-	2.676.971		
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	Nota 7.1	1.122.702	1.122.702			Otras reservas		(175.716)	6.407.000		
Instrumentos de patrimonio		1.122.702	1.122.702			Acciones propias		(20.426)	(20.426)		
Inversiones financieras a largo plazo-	Nota 7.1	7.061	3.861			Resultados de ejercicios anteriores		(26.693)	(69.556.368)		
Otros activos financieros		7.061	3.861			Resultado del ejercicio	Nota 3	60.955	24.717.779		
Activos por impuesto diferido	Nota 13.1	-	-								
						PASIVO NO CORRIENTE		455.225	1.607.029		
						Provisiones a largo plazo-	Nota 11.1	454.625	1.606.429		
						Otras provisiones		454.625	1.606.429		
						Deudas a largo plazo-		600	600		
						Otros pasivos financieros		600	600		
		5.886.194	6.454.613					3.517.854	15.796.086		
ACTIVO CORRIENTE		3.413.973	3.292.839			PASIVO CORRIENTE		392.232	1.149.613		
Existencias-	Nota 9	6.004.731	6.004.731			Provisiones a corto plazo	Nota 11.2	392.232	1.149.613		
Terrenos y Solares		162.440	41.306			Deudas a corto plazo-	Nota 12.1	-	10.378.196		
Promociones en curso		52.431	52.431			Deudas con entidades de crédito		-	-		
Inmuebles terminados		(2.805.629)	(2.805.629)			Otros pasivos financieros		-	10.378.196		
Deterioros		146.609	69.426			Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Notas 15.1 y 12.1	-	835.806		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		51.599	41.062			Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-		3.125.622	3.432.471		
Deudores varios	Nota 7.2	95.010	28.364			Proveedores	Nota 12.1	165.563	173.829		
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 13.1	2.321.145	895.802			Acreeedores varios	Nota 12.1	33.798	78.562		
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo-	Notas 7.2 y 15.1	2.321.145	895.802			Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 13.1	2.926.261	3.180.080		
Créditos a empresas		3.540	104.540								
Inversiones financieras a corto plazo-	Nota 7.2	-	101.000								
Valores representativos de deuda		3.540	3.540								
Otros activos financieros		-	-								
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 8	927	2.092.006								
TOTAL ACTIVO		7.044.271	7.609.494			TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		7.044.271	7.609.494		

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2015

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2015
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 14.1	55.000	50.340.194
Ventas		55.000	50.340.194
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 14.2	-	(8.356.903)
Aprovisionamientos-	Nota 14.3	-	(43.458.713)
Consumo de mercaderías			(50.963.092)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		-	-
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		-	7.504.379
Otros ingresos de explotación-		-	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	-
Gastos de personal-	Nota 14.4	(196.651)	(149.209)
Sueldos, salarios y asimilados		(165.554)	(117.353)
Cargas sociales		(31.097)	(31.856)
Otros gastos de explotación-		(157.300)	(1.781.469)
Servicios exteriores	Nota 14.5	(157.300)	(435.062)
Tributos		-	(1.346.407)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	-
Excesos de provisiones	Nota 11.2	4.935	318.000
Otros resultados		-	(159.534)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(294.016)	(3.247.634)
Ingresos financieros	Nota 14.6	381.996	35.000.981
Gastos financieros-	Nota 14.6	(27.025)	(4.007.410)
Por deudas con terceros		(27.025)	(4.007.410)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros-		-	(3.028.158)
Deterioros		-	(3.028.158)
RESULTADO FINANCIERO		354.971	27.965.413
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		60.955	24.717.779
Impuestos sobre beneficios	Nota 13.3	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		60.955	24.717.779

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2015

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2015

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		60.955	24.717.779
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
- Efecto impositivo		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		60.955	24.717.779

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2015

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2015

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Reservas disponibles para acciones propias	Acciones Propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2013	13.384.853	12.596.570	9.063.545	20.426	(20.426)	(68.479.377)	965.118	(32.469.291)
Corrección de errores del ejercicio 2013	-	-	-	-	-	-	(2.042.109)	(2.042.109)
SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2014	13.384.853	12.596.570	9.063.545	20.426	(20.426)	(68.479.377)	(1.076.991)	(34.511.400)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	24.717.779	24.717.779
Distribución de resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	965.118	(965.118)	-
Corrección de errores del ejercicio 2013	-	-	-	-	-	(2.042.109)	2.042.109	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2014	13.384.853	12.596.570	9.063.545	20.426	(20.426)	(69.556.368)	24.717.779	(9.793.621)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	60.955	60.955
Distribución de resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	24.717.779	(24.717.779)	-
Aumentos de capital (Nota 10.1)	13.000.000	-	(196.142)	-	-	-	-	12.803.858
Reducciones de capital (Nota 10.1)	(23.151.781)	(12.596.570)	(9.063.545)	-	-	44.811.896	-	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2015	3.233.072	-	(196.142)	20.426	(20.426)	(26.693)	60.955	3.071.192

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2015.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2015
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(1.578.784)	(2.420.916)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		60.955	24.717.779
Ajustes al resultado:			
- Variación de provisiones	Nota 11.2	(4.935)	(20.239.045)
- Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		-	3.028.158
- Ingresos financieros		(381.996)	(35.000.981)
- Gastos financieros		27.025	4.007.410
- Otros ingresos y gastos		-	(50.340.194)
Cambios en el capital corriente:			
- Existencias		(121.134)	73.204.167
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(77.183)	134.216
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(306.849)	(552.953)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
- Pagos de intereses		(27.025)	(629.473)
- Otros cobros (pagos)	Nota 11.2	(747.642)	(750.000)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(2.480.347)	1.575.029
Pagos por inversiones:			
- Empresas del Grupo y asociadas		(2.578.147)	(613.268)
- Inmovilizado material		-	(341)
- Fianzas		(3.200)	-
Cobros por desinversiones:			
- Otros activos financieros		101.000	2.188.638
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		1.968.052	2.931.626
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 10.1	2.803.858	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
- Emisión de obligaciones y otros valores negociables		-	10.000.000
- Emisión de deudas con entidades de crédito		-	378.196
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		-	(5.132.955)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 15.1	(835.806)	(2.313.615)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(2.091.079)	2.085.739
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.092.006	6.267
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		927	2.092.006

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2015

**AYCO GRUPO
INMOBILIARIO S.A.**

Cuentas anuales del ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2.015

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2015

1) Actividad de la empresa

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., (en adelante la Sociedad) se constituyó el 30 de julio de 1941 como sociedad anónima en España por un período de tiempo indefinido bajo la denominación social de Inmobiliaria 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.

Con fecha 3 de noviembre de 2015 el Consejo de Administración aprobó el traslado de su domicilio social a la calle Almagro 14, Madrid.

Con fecha 27 de junio 2013 la Junta General de Accionistas modificó el objeto social de la Sociedad 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 como cabecera de un Grupo de sociedades cuya actividad principal consiste en complementar la actividad de la sociedad principal mediante la edificación y la promoción inmobiliaria. El ejercicio social de la Sociedad comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

La Sociedad como cabecera de un Grupo de sociedades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Dichas cuentas consolidadas han sido elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) establecidas por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002, así como por todas las disposiciones e interpretaciones que lo desarrollan. Las principales cifras de las cuentas anuales consolidadas son las siguientes (en euros):

	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Capital y reservas	3.628.561	(34.823.948)
Resultado neto del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante	51.293	25.638.916
Activos totales	7.199.605	6.027.062
Importe neto de la cifra de negocios	55.000	67.379.599

Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2015 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 24 de febrero de 2016. Por su parte, las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2014, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. celebrada el 10 de marzo de 2015 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el mercado de corros en la Bolsa de Madrid, Barcelona y Bilbao. La cotización al cierre del ejercicio 2015 asciende a 0,23 euros por acción.

2) Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus adaptaciones sectoriales, en concreto, la de empresas inmobiliarias.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias y el Real Decreto 1564/1989 de 22 de diciembre y modificaciones posteriores, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad que se han producido en el ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Salvo que se indique lo contrario, los importes incluidos en las cuentas anuales se expresan en euros.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 4.3 y 4.5).
- El valor de mercado de las existencias (Nota 4.6).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 4.9).
- La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 7.3).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2015, 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.

2.5 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2014 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2015.

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.7 Cambios en criterios contables y corrección de errores

Durante el ejercicio 2015, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2014. En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la modificación de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2014.

2.8 Principio de empresa en funcionamiento

Con fecha 31 de diciembre de 2014, la Sociedad se encontraba en causa de disolución conforme al artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, al situarse el patrimonio neto por debajo de la mitad del capital social.

Esta situación se ha subsanado mediante el proceso de saneamiento mercantil y financiero acometido en el ejercicio 2015, cuyos principales hitos han sido los siguientes:

- Ampliación de capital por importe de 10 millones de euros por compensación de créditos subordinados y participativos titularidad del principal accionista.
- Reducción de capital social para compensación de pérdidas acumuladas, hasta dejar la cifra de capital social en 233.072 euros.
- Ampliación de capital dineraria por importe de 3 millones de euros, totalmente suscrita y desembolsada el 26 de septiembre de 2015, dejando la cifra de capital en un total de 3.233.072 euros.
- Reinicio de la actividad inversora mediante el desembolso de 121.134 euros por una opción de compra para los 13 parcelas municipales en Mallorca, así como obtención de la licencia de obras para la construcción de 13 chalets unifamiliares.

Adicionalmente, la Junta General de Accionistas con fecha 22 de diciembre de 2015, ha aprobado una ampliación de 51 millones de euros, que tiene por objeto ampliar de nuevo la base accionarial de la Sociedad y aportar fondos para llevar a cabo el desarrollo del nuevo plan de negocio elaborado por los Administradores. En este sentido, el plan de negocio elaborado para los próximos cinco años, que está siendo presentado a potenciales inversores, tiene por objeto el desarrollo de un nuevo plan de inversiones que permita alcanzar a la Sociedad un volumen de operaciones razonable. Los Administradores confían en el éxito del proceso, lo que unido al reequilibrio financiero alcanzado en 2015 permita a la Sociedad retomar las inversiones y alcanzar un volumen de operaciones razonable para una compañía cotizada.

Por otra parte, tal y como se ha indicado anteriormente, la Sociedad está retomando la actividad inversora. En este sentido, durante el ejercicio 2015 se han solicitado licencias de obra para la realización de 13 chalets unifamiliares, estando previsto el inicio de las obras en el primer trimestre del 2016.

Por estos motivos, los Administradores de la Sociedad han elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2015 adjuntas, bajo el principio de empresa en funcionamiento.

3) Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la de aplicar los beneficios del ejercicio por importe de 60.955 euros a compensar resultados negativos de ejercicios anteriores.

4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2015, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 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

La Sociedad 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 2015 y 2014 existen aplicaciones informáticas totalmente amortizadas que continúan en uso por valor de 20.862 euros.

4.2 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 establecido en la Nota 4.3.

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

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

Durante los ejercicios 2015 y 2014 la Sociedad no ha incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado material.

La Sociedad 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	4,00 - 8,33
Otro inmovilizado material	25	4

4.3 Deterioro de valor de activos materiales

Al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad 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.

4.4 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. La Sociedad no posee arrendamientos financieros al cierre del ejercicio.

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

4.5 Instrumentos financieros

4.5.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar.
- 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 la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.

- c) Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control.
- d) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista e inversiones realizadas con vencimiento anterior a tres meses en activos no expuestos a fluctuaciones de valor.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. En el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior

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

Las inversiones en empresas del Grupo, multigrupo o asociadas se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, obtenido este por norma general de las valoraciones a valor razonable realizadas por tasadores independientes de los activos que desarrollan dichas sociedades, dado que, en su mayoría, desarrollan una única promoción o gestión urbanística.

Deterioro

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad 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.

La Sociedad 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. Para las inversiones en empresas del Grupo, multigrupo o asociadas, la Sociedad evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro considerando el valor recuperable, de acuerdo a lo indicado anteriormente en esta misma nota. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada.

Baja de activos financieros

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

Por el contrario, la Sociedad 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.

La Sociedad no ha descontado efectos sin recurso durante los ejercicios 2015 y 2014.

4.5.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad 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.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.5.3 Instrumentos de patrimonio

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

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

Las acciones propias que adquiere la Sociedad 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 2015 y 2014 la Sociedad mantiene 1.240 acciones propias valoradas por un importe de 20.426 euros. Durante los ejercicios 2015 y 2014 la Sociedad no ha realizado transacciones con acciones propias (véase Nota 10).

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la cifra total de acciones de la Sociedad en el balance representaba el 0,0012% del total de acciones de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A (0,028% en 2014).

Conforme a la Ley de Sociedades de Capital, el porcentaje límite de acciones propias que puede disponer la Sociedad es el 10%.

4.6 **Existencias**

Este epígrafe del balance recoge los activos que la Sociedad:

- 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 2015 y 2014 no se han activado intereses financieros en las construcciones, puesto que las obras de la Sociedad se han mantenido paralizadas durante la práctica totalidad de ambos ejercicios.

El valor en libros de las existencias de la Sociedad 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, la Sociedad realizó con fecha 31 de diciembre de 2015 una valoración de su cartera inmobiliaria a través de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.. 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 no ha supuesto el registro de provisiones por deterioro de valor de existencias inmobiliarias (véase nota 9). Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen deterioros adicionales a los registrados ya en las Cuentas Anuales adjuntas al 31 de diciembre de 2015.

4.7 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 la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre beneficios 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 imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por 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 la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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 balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

4.8 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 de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, la Sociedad 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.

La Sociedad 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.

4.9 Provisiones y contingencias

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

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. 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.

La tipología de provisiones que recogen las cuentas anuales de la Sociedad corresponden a:

- Provisiones para impuestos por el importe estimado de litigios y otras posibles obligaciones con las Administraciones Públicas.
- Provisiones por el importe estimado de los distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entabladas contra la Sociedad con origen en el desarrollo habitual de sus actividades.

Los asesores legales de la Sociedad así como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales.

4.10 Indemnizaciones por despido

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

4.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

4.12 Transacciones con vinculadas

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

4.13 Partidas corrientes y no corrientes

La Sociedad 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	
	2015	2014
Existencias	3.413.973	3.292.839
Total activos corrientes	3.413.973	3.292.839

4.14 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo se ha aplicado el método indirecto y se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

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

5) Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en el ejercicio 2014, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2015

	Euros			
	31/12/2014	Altas	Bajas	31/12/2015
Coste:				
Terrenos y Construcciones	47.621	-	-	47.621
Instalaciones técnicas y maquinaria	2.001	-	-	2.001
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	118.430	-	-	118.430
Equipos proceso de información	131.420	-	-	131.420
Elementos de transporte	15.565	-	-	15.565
Otro inmovilizado material	394	-	-	394
	315.431	-	-	315.431
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(22.490)	-	-	(22.490)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(2.001)	-	-	(2.001)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(118.430)	-	-	(118.430)
Equipos proceso de información	(129.271)	-	-	(129.271)
Elementos de transporte	(15.565)	-	-	(15.565)
	(287.757)	-	-	(287.757)
Neto	27.674	-	-	27.674

Ejercicio 2014

	Euros			
	31/12/2013	Altas	Bajas	31/12/2014
Coste:				
Construcciones	47.621	-	-	47.621
Instalaciones técnicas y maquinaria	2.001	-	-	2.001
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	118.430	-	-	118.430
Equipos proceso de información	131.079	341	-	131.420
Elementos de transporte	15.565	-	-	15.565
Otro inmovilizado material	394	-	-	394
	315.090	341	-	315.431
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(22.490)	-	-	(22.490)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(2.001)	-	-	(2.001)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(118.430)	-	-	(118.430)
Equipos proceso de información	(129.271)	-	-	(129.271)
Elementos de transporte	(15.565)	-	-	(15.565)
	(287.757)	-	-	(287.757)
Neto	27.333	341	-	27.674

Al cierre del ejercicio 2015 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle:

	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
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 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 2015 (véase Nota 13).

No se han identificado deterioros sobre los activos materiales al cierre de los ejercicios 2015 y 2014.

Durante los ejercicios 2015 y 2014 no se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 no existen compromisos en firme de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales. Asimismo no existen activos materiales fuera del territorio nacional.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. El Consejo de Administración de la Sociedad estima que la cobertura existente al 31 de diciembre es suficiente.

6) Arrendamientos

Arrendamiento operativo

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2015 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 21.144 euros (29.815 euros en el ejercicio 2014).

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad 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	
	2015	2014
Menos de un año	19.200	17.400
Entre uno y cinco años	16.000	52.200
Total	35.200	69.600

Al 31 de diciembre de 2015, el contrato de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad se corresponde con el arrendamiento de sus oficinas situadas en la calle Almagro nº 14 de Madrid, que fue firmado con fecha 15 de octubre de 2015, con duración de dos años a partir de la fecha del contrato. Asimismo, el importe por renta pagado durante el ejercicio 2015 ha ascendido a 4.303 euros.

7) Activos financieros (largo y corto plazo)

7.1 Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo e Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al cierre del ejercicio 2015 y 2014 es el siguiente, en euros:

Categorías	Clases	Instrumentos Financieros a Largo Plazo					
		Instrumentos de Patrimonio		Créditos, Derivados y Otros		Total	
		2015	2014	2015	2014	2015	2014
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas		1.122.702	1.122.702	-	-	1.122.702	1.122.702
Préstamos y partidas a cobrar		-	-	7.061	3.861	7.061	3.861
Total		1.122.702	1.122.702	7.061	3.861	1.129.763	1.126.563

Instrumentos de Patrimonio

Durante los ejercicios 2015 y 2014 no se han producido adiciones o retiros significativos de inversiones en empresas del Grupo y asociadas.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo y multigrupo al cierre del ejercicio 2015 y 2014 es la siguiente (Información obtenida de los estados financieros no auditados):

Ejercicio 2015

Denominación	Actividad	Porcentaje De Participación	Euros						
			Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en libros		
							Coste	Deterioro Ejercicio	Deterioro Acumulado
R. Cala Millor	En liquidación	47	43.243	-	-	43.243	28.248	-	(7.330)
Royalquiver S.A.	En liquidación	100	156.263	-	(2.308)	153.955	96.313	-	(96.313)
Cofeba-AC J. Mat/H- Cupido	Sin actividad	100	1	-	-	1	4.431	-	(4.429)
Altos del Brijan S.A.	Sin actividad	100	4.060.101	(2.525)	(5.108.556)	(1.050.980)	4.063.525	-	(4.063.525)
Promociones Can Batllú S.L.	Sin actividad	100	2.200.000	(5.226)	(2.757.975)	(563.201)	2.200.000	-	(2.200.000)
Royaltur España	En liquidación	55	144.243	-	(690.515)	(546.272)	3.005.061	-	(3.005.061)
Residencia Senior Ca'n Picafort	Sin actividad	100	3.005	-	-	3.005	3.382	-	-
El Encinar del Guadairo	Sin actividad	100	3.002.919	-	(3.002.209)	710	3.512.601	-	(3.512.601)
Promociones y Alojamientos Residenciales	Sin actividad	100	1.500.000	(1.911)	(258.691)	1.239.398	1.589.699	-	(470.113)
Total			11.109.775	(9.662)	(11.820.254)	(720.141)	14.503.260	-	(13.359.372)

Ejercicio 2014

Denominación	Actividad	Porcentaje De Participación	Euros						
			Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en libros		
							Coste	Deterioro Ejercicio	Deterioro Acumulado
R. Cala Millor	En liquidación	47	43.243	-	-	43.243	28.248	-	(7.330)
Royalquiver S.A.	En liquidación	100	156.263	-	(2.308)	153.955	96.313	-	(96.313)
Cofeba-AC J. Mat/H- Cupido	Sin actividad	100	1	-	-	1	4.431	-	(4.429)
Altos del Brijan S.A.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	4.060.101	(2.948.449)	(2.160.107)	(1.048.455)	4.063.525	(1.010.874)	(4.063.525)
Promociones Can Batliu S.L.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	2.200.000	(511.846)	(2.246.129)	(557.975)	2.200.000	-	(2.200.000)
Royaltur España	En liquidación	55	144.243	-	(690.515)	(546.272)	3.005.061	-	(3.005.061)
Residencia Senior Cañ Picafort	Sin actividad	100	3.005	-	-	3.005	3.382	-	-
El Encinar del Guadairo	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	3.002.919	-	(3.002.209)	710	3.512.601	-	(3.512.601)
Promociones y Alojamientos Residenciales	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	1.500.000	(508.058)	249.367	1.241.309	1.589.699	(470.113)	(470.113)
Total			11.109.775	(3.968.353)	(7.851.901)	(710.479)	14.503.260	(1.480.987)	(13.359.372)

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 existen desembolsos pendientes sobre participadas en importe de 21.186 euros que se encuentran minorando el valor de la participación.

Durante el ejercicio 2015 no se han registrado deterioros en sociedades participadas (1.480.987 euros durante el ejercicio 2014).

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en Bolsa.

Créditos derivados y Otros

El Grupo incluye en la presente cuenta 7.061 euros en relación a fianzas entregadas en el curso normal de sus operaciones.

7.2 Activos financieros a corto plazo

El detalle de activos financieros a corto plazo al cierre del ejercicio 2015 es el siguiente, en euros:

Categorías	Clases	Activos Financieros a Corto Plazo					
		Valores Representativos de Deuda		Créditos, Derivados y Otros		Total	
		2015	2014	2015	2014	2015	2014
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento		-	-	-	101.000	-	101.000
Préstamos y partidas a cobrar		-	-	2.376.284	940.404	3.376.284	940.404
Total		-	-	2.376.284	1.041.404	3.376.284	1.041.404

Préstamos y partidas a cobrar

Al cierre del ejercicio 2015 y 2014, el detalle de los créditos pendientes de cobro por parte de la Sociedad es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Créditos por operaciones comerciales		
Deudores varios	51.599	41.062
Total créditos por operaciones comerciales	51.599	41.062
Créditos por operaciones no comerciales		
Inversiones financieras a corto plazo	-	101.000
Créditos a empresas del grupo (Nota 15.1)	2.321.145	895.802
Fianzas y depósitos	3.540	3.540
Total créditos por operaciones no comerciales	2.324.685	1.000.342
Total	2.376.284	1.041.404

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.

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

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está coordinada por su Alta 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 a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito:

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

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance neto de deterioros por insolvencias, las cuales son estimadas por la Dirección de la Sociedad en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

Como norma general, la Sociedad 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.

b) Riesgo de liquidez:

La Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 927 euros (2.092.006 euros al 31 de diciembre de 2014). La Sociedad mantiene a su vez créditos a empresas del Grupo por importe de 2.321.145 euros (895.802 euros al 31 de diciembre de 2014). Durante el ejercicio 2015 no posee endeudamiento financiero.

Asimismo, cabe mencionar que con fecha 31 de diciembre de 2014 que la Sociedad se encontraba en causa de disolución conforme al artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, al situarse el patrimonio neto por debajo de la mitad del capital social.

Dicha situación se ha subsanado mediante el proceso de saneamiento mercantil y financiero llevado a cabo en 2015 cuyos principales hitos han sido los siguientes:

- Ampliación de capital por importe de 10 millones de euros para la compensación de créditos subordinados titularidad del principal accionista.
- Reducción de capital social para compensación de pérdidas acumuladas, hasta dejar la cifra de capital social en 233.072 euros.
- Nueva ampliación de capital por importe de 3 millones de euros, totalmente suscrita y desembolsada a 26 de septiembre de 2015, dejando la cifra de capital y fondos propios en un total de 3.233.072 euros.

c) Riesgo de tipo de interés

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

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

Los tipos de interés de referencia de la deuda contratada por la Sociedad, habitualmente ha sido el Euribor más un diferencial de mercado. Si bien, al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad carece de deuda de este tipo.

d) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad 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.

8) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la Sociedad. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2015 no existen restricciones sobre el uso de efectivo.

9) Existencias

El detalle de las existencias al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

Ejercicio 2015

	Euros			
	31/12/2014	Altas	Bajas	31/12/2015
Terrenos y solares	6.004.731	-	-	6.004.731
Promociones en curso	41.306	121.134	-	162.440
Inmuebles Terminados	52.431	-	-	52.431
Deterioros	(2.805.629)	-	-	(2.805.629)
Total	3.292.839	121.134	-	3.413.973

Ejercicio 2014

	Euros			
	01/01/2014(*)	Altas	Bajas	31/12/2014
Terrenos y solares	56.967.824	-	(50.963.093)	6.004.731
Promociones en curso	19.692.828	-	(19.651.522)	41.306
Inmuebles Terminados	2.252.666	-	(2.200.235)	52.431
Deterioros	(23.804.862)	(1.611.200)	22.610.433	(2.805.629)
Anticipo proveedores	389.317	-	(389.317)	-
Total	55.497.773	(1.611.200)	(50.593.734)	3.292.839

(*) Conforme a lo re-expresado en las CCAA de 2014

Durante los ejercicios 2015 y 2014 la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros como mayor valor de las existencias.

Durante el ejercicio 2015 han tenido lugar un alta de 121.134 euros en "Promociones en curso" correspondientes a una opción de compra sobre 13 parcelas en Son Catlar de Dalt, Sa Rapita, en el término municipal Campos en Mallorca. Se han solicitado la licencia de obras para la realización de 13 chalets unifamiliares, estando prevista el inicio de las obras para el primer trimestre del 2016.

En el ejercicio 2014 tuvieron lugar las siguientes transacciones relativas a las existencias inmobiliarias:

Retiros –

- En el primer semestre del ejercicio 2014 se hizo efectiva la venta de 8 viviendas a partir del acuerdo alcanzado en 2013 entre la Sociedad y una entidad financiera relativas a la promoción Vicario IV. El importe total de las ventas ascendió a 2.132.000 euros. Como resultado de las mencionadas ventas se procedió a dar de baja la deuda hipotecaria asociada a las mismas por importe de 2.045.303 euros y se dieron de baja existencias por importe de 2.200.235 euros y su deterioro asociado por importe de 204.012 euros.
- El 23 diciembre de 2014 la Sociedad firmó con SAREB el Acuerdo de Cancelación de Deuda en virtud del cual se formalizó la compraventa de determinados activos inmobiliarios y la cancelación íntegra de la deuda que la Sociedad mantenía con dicho acreedor. Esta transacción supuso la baja de la mayor parte de las existencias de los estados financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2014, se corresponden con el siguiente detalle:

Nombre	Euros			
	Terrenos y Solares	Promociones en curso	Deterioro Terrenos y Solares	Deterioro Promociones en curso
Ben's D'Aval (Palma Mallorca)	1.869.733	159.819	(1.553.239)	-
La Manga (Málaga)	29.089	-	-	-
Los Randos (Málaga)	39.940	-	-	-
El Puig (Valencia)	6.796.582	65.397	(3.581.103)	-
Dalena Golf (Estepona) Fase 1	12.129.016	17.661.642	-	(9.476.598)
Dalena Golf (Estepona) Fase 2	9.703.213	1.123.489	-	(2.064.451)
Dalena Golf (Estepona) Fase 3	6.468.808	455.435	-	(1.472.177)
Dalena Golf (Estepona) Fase 4	13.479.098	185.740	(3.981.237)	-
Dalena Comercial	447.613	-	-	(277.616)
Total	50.963.092	19.651.522	(9.115.579)	(13.290.842)

Como resultado de la entrega de los anteriores activos y la cancelación de la deuda asociada, se puso de manifiesto un resultado positivo por importe de 34.334.239 euros.

Deterioros –

El valor razonable de los terrenos, solares y promociones en curso de la Sociedad, se estima en función de las valoraciones realizadas con fecha 31 de diciembre de 2015 por parte de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., experto independientes no vinculado al Grupo. En este sentido, la valoración de los activos inmobiliarios que posee la Sociedad realizada por Gesvalt asciende a 3.710.922 euros, motivo por el cual no ha sido necesario registrar deterioro adicional alguno.

El detalle del coste bruto por localización geográfica de las existencias que posee la Sociedad es el siguiente:

Ejercicio 2015

Nombre	Euros				
	Terrenos y Solares	Promociones en curso	Inmuebles Terminados	Total Bruto	Tipo de garantía
La Suiza (Madrid)	17.842	-	-	17.842	-
La Línea de la Concepción (Cádiz)	5.452.002	2.496	-	5.454.498	Hacienda
Vicario 1 fase (Málaga)	-	-	52.431	52.431	-
Vicario V Fase (Málaga)	534.887	38.810	-	573.697	-
Sa Rapita (Palma Mallorca)	-	121.134	-	121.134	-
Total	6.004.731	162.440	52.431	6.219.602	-

Ejercicio 2014

Nombre	Euros				
	Terrenos y Solares	Promociones en curso	Inmuebles Terminados	Total Bruto	Tipo de garantía
La Suiza (Madrid)	17.842	-	-	17.842	-
La Línea de la Concepción (Cádiz)	5.452.002	2.496	-	5.454.498	Hacienda
Vicario 1 fase (Málaga)	-	-	52.431	52.431	-
Vicario V Fase (Málaga)	534.887	38.810	-	573.697	-
Total	6.004.731	41.306	52.431	6.098.468	

Otra información

Existencias en La Línea de la Concepción

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Sociedad aportó en garantía para el aplazamiento de un pago del IVA por importe de 2,9 millones de euros el suelo urbano destinado a uso hotelero que mantiene en La Línea de la Concepción. El valor neto contable de este suelo asciende a 2.701.300 euros. Los Administradores de la Sociedad han iniciado un proceso de negociación con la Hacienda Pública en virtud del cual, durante 2015 han realizado pagos por importe de 250.000 euros estando negociando un aumento del aplazamiento.

Los Administrados estiman que como resultado de este proceso no se pondrá de manifiesto ningún quebranto patrimonial para el Grupo.

10) Patrimonio neto y fondos propios

10.1 Capital Social

Con fecha 12 de mayo de 2015 la Junta General de Accionistas aprobó una ampliación de capital por importe de 9.999.999,59 euros mediante la compensación de los préstamos participativos concedidos por el Banco Mare Nostrum. Como resultado de dicha ampliación de capital, la Sociedad emitió 3.322.259 acciones ordinarias de 3,01 euros de valor nominal cada una de ellas. La escritura de la ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el mes de julio de 2015.

Asimismo, con la misma fecha, la Junta General de Accionistas aprobó una reducción de capital para compensar resultados negativos de ejercicios anteriores. En este sentido, la Junta General de Accionistas acordó aplicar reservas por importe de 21.660.115 euros (12.596.570 euros de prima de emisión, 2.676.971 euros de reserva legal y 6.386.574 euros de reservas disponibles) y reducir capital por importe de 23.151.781 euros mediante la reducción del valor nominal de las acciones emitidas de 3,01 euros por acción a 0,03 euros por acción. La escritura de reducción de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el mes de julio de 2015.

Tras los acuerdos de la Junta General de Accionistas, la Sociedad tenía emitidas 7.769.054 acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma clase y con los mismos derechos.

Por último, con fecha 12 de junio de 2015 la Junta General de Accionistas aprobó una nueva ampliación de capital dineraria, totalmente suscrita y desembolsada durante el mes de septiembre de 2015, por importe de 3.000.000 euros mediante la emisión de 100 millones de acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una de ellas. La escritura de ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el mes de octubre de 2015.

El movimiento acontecido durante el ejercicio por tanto del número de acciones en circulación de la Sociedad y su valor nominal, es el que se muestra a continuación:

	Fecha	Número	Valor Nominal	Cifra de Capital Social
Saldo inicial	31/12/2014	4.446.795	3,01	13.384.853
(+) Ampliación por compensación	12/05/2015	7.769.054	3,01	23.384.853
(-) Reducción de capital	12/05/2015	-	0,03	233.072
(+) Ampliación dineraria	25/09/2015	100.000.000	0,03	3.233.072
Total		107.769.054		

Al 31 de diciembre de 2015 el capital social está constituido por 107.769.054 acciones de 0,03 euros de valor nominal, todas ellas suscritas, desembolsables y de la misma clase.

Finalmente, con fecha 22 de diciembre de 2015 la Junta General de Accionistas Extraordinaria de la Sociedad autorizó al Consejo de Administración para poder acordar, en el momento que se estime, la realización de una nueva ampliación de capital dineraria por importe de 51.729.145,92 euros con prima de emisión.

La composición del accionariado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 con un % de participación superior al 5 %, es la siguiente de acuerdo con la información publicada en la CNMV:

Accionista	Nº Acciones	% Participación
Alpha Luna LLC	26.666.374	24,74
Bejomi S.A. de C.V.	16.666.484	15,47
Rufatec LLC	16.666.484	15,47
Wakka Licensing LLC	6.666.593	6,19
Dynammm LLC	5.766.722	5,35
Otros accionistas con participación inferior al 5%	35.336.394	32,79
Total	107.769.051	100

La composición del accionariado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2014 con un porcentaje de participación superior al 3 %, es la siguiente de acuerdo con la información publicada en la CNMV:

Accionista	Nº Acciones	% Participación
Banco Mare Nostrum (BMN)	1.854.497	41,7
Grupo Familiar Onofre de Miguel, S.A.	1.333.773	30,0
Invergestión , Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A. (Grupo CEISS antes Caja España)	889.359	20,0
Compañía Levantina de Edificación Y Obras Publicas, S.A.	168.857	3,8
Resto	200.309	4,5
Total	4.446.795	100,0

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. La cotización de la acción al 31 de diciembre de 2015 era de 0,23 euros por acción (3,81 euros al 31 de diciembre de 2014).

10.2 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.

La Sociedad no tiene dotada dicha reserva, puesto que ha sido compensada con los resultados negativos de ejercicios anteriores el momento de la reducción de capital realizada durante el ejercicio 2015.

10.3 Acciones propias

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 la Sociedad mantenía acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de Acciones	Coste medio adquisición (Euros)	Coste Total de Adquisición (Euros)
Acciones propias	1.240	16,47	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.

11) Provisiones

11.1 Provisiones a largo plazo

El detalle de las provisiones a largo plazo del balance de situación al cierre del ejercicio 2015 y 2014, así como los principales movimientos registrados durante los ejercicios, son los siguientes:

Ejercicio 2015

Provisiones a Largo Plazo	Euros				
	Saldo Inicial	Altas	Reversiones	Traspaso	Saldo Final
Otras responsabilidades	1.606.429	-	-	(1.151.804)	454.625
Total a largo plazo	1.606.429	-	-	(1.151.804)	454.625

Ejercicio 2014

Provisiones a Largo Plazo	Euros			
	Saldo Inicial	Altas	Reversiones	Saldo Final
Otras responsabilidades	106.572	1.560.301	(60.444)	1.606.429
Total a largo plazo	106.572	1.560.301	(60.444)	1.606.429

El movimiento de la provisión a largo plazo existente al 31 de diciembre de 2015, corresponde al traspaso de la provisión correspondiente a las sociedades dependientes Promociones Can Batliu (19.803 euros) y Altos del Briján, S.A. (1.132.001 euros) por los créditos concedidos a las mismas, cuya recuperación es dudosa (véase la Nota 15.1).

11.2 Provisiones a corto plazo

Ejercicio 2015

Provisiones a Corto Plazo	Euros				
	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Reversiones	Saldo Final
Otras responsabilidades	1.149.613	-	752.446	4.935	392.232
Total a largo plazo	1.149.613	-	752.446	4.935	392.232

Ejercicio 2014

Provisiones a Corto Plazo	Euros				
	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Reversiones	Saldo Final
Otras responsabilidades	1.155.425	1.078.188	(766.000)	(318.000)	1.149.613
Total a largo plazo	1.155.425	1.078.188	(766.000)	(318.000)	1.149.613

La provisión a corto plazo existente al 31 de diciembre de 2014 correspondía principalmente a la provisión registrada por los tributos derivados de las plusvalías municipales que se encontraban pendientes de pago. Durante el ejercicio 2015, se ha procedido al pago de las provisiones registradas en La Dalena y El Puig por lo que se han aplicado las provisiones que estaban dotadas por este concepto y revertido la parte sobrante por importe de 4.935 euros.

Quedan pendientes de pago los tributos derivados de las plusvalías municipales del Solar de Villanueva de la Cañada por importe de 320.807 euros. Al igual, que una provisión por el pago pendiente de un Impuesto sobre el incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana por importe de 71.425 euros al Ayuntamiento de Ojén (Málaga).

12) Deudas (Largo y corto plazo)

12.1 Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al cierre del ejercicio 2015 y 2014 es el siguiente, en euros:

Clases Categorías	Instrumentos Financieros a Corto Plazo					
	Deudas con Entidades de Crédito		Créditos y Otros		Total	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Débitos y partidas a pagar	-	-	199.361	11.466.393	199.361	11.466.393
Total	-	-	199.361	11.466.393	199.361	11.466.393

Créditos y otros a corto plazo –

El detalle de los vencimientos de los débitos y partidas a pagar del pasivo corriente al cierre del ejercicio 2015 es como sigue:

	Euros	
	2015	2014
Otros pasivos financieros	-	10.378.196
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	835.806
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	199.361	252.391
Proveedores	165.563	173.829
Acreeedores varios	33.798	78.562
Total	199.361	11.466.393

Los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar corresponden principalmente a pagos pendientes que posee la Sociedad con Lener Abogados (asesores legales del Grupo) y con la constructora SG IR Construcciones S.L. por importes de 98.754 euros y 51.743 euros, respectivamente.

Otros pasivos financieros –

El resumen de los débitos y partidas a pagar al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se indica a continuación, en euros:

	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Préstamos	-	378.196
Préstamos Participativos	-	10.000.000
Total	-	10.378.196

Préstamos

El importe recogido en este epígrafe al 31 de diciembre de 2014 se correspondía con un saldo pendiente que la Sociedad mantenía con la SAREB, el cual se ha cancelado durante el ejercicio 2015.

Préstamos Participativos

Con fecha 12 de mayo de 2015 la Junta General de Accionistas aprobó una ampliación de capital por importe de 9.999.999,59 euros mediante la compensación de los préstamos participativos concedidos por el Banco Mare Nostrum (Véase Nota 10.1), la cual se ha registrado por el valor nominal de los préstamos, sin que se haya reconocido resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los Administradores de la Sociedad estimaron que el valor de cotización de las acciones no era representativo de su valor razonable debido a que los movimientos de compra y venta de títulos ha sido muy reducido en los últimos ejercicios. Adicionalmente, los Administradores consideraron que esta operación no se encuentra enmarcada dentro de lo establecido dentro de las situaciones de alcance de la CINIIF 19, al tratarse de una operación realizada con un accionista directo y haber actuado en condición de tal, y al tratarse de la cancelación de un préstamo participativo, considerando que en virtud de esta naturaleza participativa, el valor nominal es su mejor referencia.

Acreeedores 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 (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

De acuerdo con lo permitido en la Disposición adicional única de la Resolución anteriormente mencionada, al ser éste el primer ejercicio de aplicación de la misma, no se presenta información comparativa:

	Días
Periodo medio de pago a proveedores	30
Ratio de operaciones pagadas	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	30
	Euros
Total pagos realizados	527.711
Total pagos pendientes desde entrada en vigor RES. ICAC	6.972
Total Pagos pendientes antes resolución ICAC	192.389

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a los de las sociedades españolas del conjunto consolidable que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a la partida "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance adjunto, excluyendo proveedores de terrenos.

Para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2015 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 30 días.

13) Administraciones Públicas y situación fiscal

13.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

Saldos deudores

	Euros	
	2015	2014
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	-	8.575
Hacienda Pública deudora por IVA	90.606	16.327
HP Retenciones de IRC	4.404	3.462
Total	95.010	28.364

Saldos acreedores

	Euros	
	2015	2014
Hacienda Pública acreedora por IVA (año 2009)	2.914.672	3.164.672
Hacienda Pública acreedora por IRPF	9.096	14.166
Organismos de la Seguridad Social acreedores	2.493	1.242
Total	2.926.261	3.180.080

La Sociedad solicitó aplazamiento de la liquidación del IVA correspondiente a la autoliquidación del mes de mayo de 2009, siendo concedido por la Administración Tributaria en noviembre 2009. Una vez vencido el citado aplazamiento, mediante escrito de fecha 31 de agosto de 2011 la Dependencia Regional de Recaudación de la AEAT, dictó providencia de apremio relativa a la deuda en concepto de IVA requiriendo a la Sociedad el abono de la deuda principal más los recargos aplicables. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, la Sociedad ha desembolsado 250.000 euros del importe reclamado, si bien se sigue negociando un nuevo aplazamiento de la deuda pendiente. Actualmente el proceso se encuentra en ejecución por lo que la Administración Tributaria podría en cualquier momento iniciar el proceso de subasta de los bienes garantizados para asegurarse el pago de la deuda, no obstante, en el caso de que el importe percibido en la subasta fuera inferior a la deuda pendiente, la Sociedad seguiría manteniendo la deuda por la diferencia. La Administración Tributaria ha tasado los bienes garantizados en un importe de 3.101.330 euros (2.701.300 euros de valor neto contable, véase Nota 9) por lo que en opinión de los Administradores cubre inicialmente el importe total de la deuda. Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad estima que se llegará a un acuerdo para ampliar el plazo del aplazamiento si bien consideran que las garantías que se aportaron en la solicitud de aplazamiento son suficientes para hacer frente a la deuda y que la Sociedad será capaz de hacer frente a la misma sin que se produzcan quebrantos patrimoniales como resultado de la resolución de los compromisos mantenidos con la Administración Pública.

13.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	60.955	24.717.779
Corrección de errores	-	(2.042.109)
Resultado contable ajustado del ejercicio antes de impuestos	60.955	22.675.670
Diferencias permanentes:		
(+) Multas y sanciones	-	305.845
(+) Deterioro de instrumentos financieros	-	3.088.602
(+) Corrección de errores – Deterioro de instrumentos financieros	-	889.120
(-) Gastos de ampliación capital	(196.142)	-
Diferencias temporales:		
(+) Gastos financieros no deducibles	-	3.007.410
Compensación de bases imponibles negativas	-	(29.966.647)
Base imponible/Resultado fiscal	(135.187)	-

Las diferencias permanentes registradas corresponden a los gastos derivados de la ampliación de capital imputados al Patrimonio Neto.

El desglose del gasto / (ingreso) del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2015 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Impuesto Corriente:		
Por operaciones continuadas	-	902.223
Impuesto Diferido:		
Por operaciones continuadas	-	(902.223)

Total gasto/(ingreso) por impuesto	-	-
-------------------------------------------	---	---

13.3 Conciliación entre resultado contable y gasto/(ingreso) por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades al cierre del ejercicio 2015 y 2014 es la siguiente (en euros):

	2015	2014
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	60.955	24.717.779
Corrección de errores (Nota 2.8)	-	(2.042.109)
Resultado contable ajustado del ejercicio antes de impuestos	60.955	22.675.670
(+/-) Diferencias permanentes	(196.142)	4.283.567
Cuota (28% / 30%)	(37.852)	8.087.771
Impacto diferencias temporarias	-	902.223
Compensación de bases imponibles negativas	-	(8.989.994)
Gasto/(Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades	-	-

13.4 Activos por impuesto diferido no registrados

La Sociedad no ha registrado en el balance de situación adjunto determinados activos por impuesto diferido, al considerar que su compensación futura no cumple con los requisitos de probabilidad previstos en la norma contable. El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensación al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 y para las que no existen activos por impuesto diferido registrados es el siguiente:

Ejercicio 2015

Año de origen	Euros
2015	135.187
2012	28.671.743
Total	28.806.930

Ejercicio 2014

Año de origen	Euros
2012	28.671.743
Total	28.671.743

Los Administradores de la Sociedad no han considerado la activación de los créditos fiscales existentes al 31 de diciembre de 2015 al no existir certeza sobre su recuperación, al estar la Sociedad todavía en la fase de reinicio de su actividad.

13.5 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.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Al cierre del ejercicio 2015 la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación (10 para las bases imponibles negativas).

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.

En este sentido, con fecha 22 de octubre de 2013, se completó la revisión, por la cual la Agencia Estatal de la Administración Tributaria levantó 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, importes que fueron liquidados por la Sociedad con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la Sociedad en 2014. Asimismo, durante el ejercicio 2014 también se pagó una sanción por la CNMV por importe de 19.800 euros.

14) Ingresos y gastos

14.1 Importe neto de la cifra de negocios

Las ventas del Grupo en el ejercicio 2015 por importe de 55.000 euros, se han desarrollado en territorio nacional y han correspondido, únicamente a las ventas realizadas de plazas de aparcamiento residuales que la Sociedad poseía en la zona de Puerta de Hierro de Madrid.

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.

14.2 Variación de existencias de productos terminados y en curso

El detalle y movimiento de este epígrafe al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

	Euros	
	2015	2014
Variación de existencias	-	(21.851.757)
Reversión de deterioro	-	13.494.854
Total	-	(8.356.903)

14.3 Aprovisionamientos

El detalle y movimiento de este epígrafe al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

	Euros	
	2015	2014
Consumo de mercaderías	121.134	-
Variación existencias	(121.134)	(50.963.092)
Dotación de deterioro	-	(1.611.200)
Reversión de deterioro	-	9.115.579

Total	-	(43.458.713)
--------------	---	---------------------

14.4 Gastos de personal

El detalle del epígrafe al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, es el siguiente, en euros:

	Euros	
	2015	2014
Sueldos y salarios	140.717	117.353
Indemnizaciones	24.837	-
Seguridad Social a cargo de la empresa	31.097	31.856
Total Gastos de Personal	196.651	149.209

14.5 Servicios exteriores

El detalle del epígrafe al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, es el siguiente, en euros:

	Euros	
	2015	2014
Arrendamientos	21.144	29.815
Reparaciones y conservación	1.855	826
Servicios de profesionales independientes	117.744	286.419
Primas de seguros	380	379
Servicios bancarios y similares	2.227	2.726
Suministros	1.245	3.326
Otros servicios	12.705	111.570
Total Servicios Exteriores	157.300	435.062

En la cuenta de servicios profesionales independientes la Sociedad registra aquellos gastos relativos a servicios de abogados, consultorías, auditorías y asesorías.

14.6 Resultado financiero

El detalle de ingresos y gastos financieros por intereses durante el ejercicio 2015 y 2014 es el siguiente:

	Euros	
	2015	2014
Ingresos:		
Acuerdo SAREB	378.196	34.334.239
Acuerdo ORADO	-	488.196
Acuerdo Vicario	-	49.080
Otros Ingresos Financieros	3.800	129.466
Total ingresos	381.996	35.000.981
Gastos:		
Intereses de deudas con entidades de Crédito	-	(1.645.656)
Otros gastos financieros	(27.025)	(2.361.754)
Total gastos	(27.025)	(4.007.410)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	(3.028.158)

Resultado Financiero	354.971	27.965.413
-----------------------------	----------------	-------------------

El epígrafe “Ingresos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2015 adjunta incluye, fundamentalmente, resultados procedentes de la cancelación del préstamo que correspondía a la financiación no garantizada que se mantenía con el SAREB. Los ingresos financieros en 2014 fueron resultado de los acuerdos de cancelación de la deuda y entrega de activos inmobiliarios.

15) Operaciones y saldos con partes vinculadas

15.1. Saldos con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, durante los ejercicios 2015 y 2014, es el siguiente:

Saldos con vinculadas	Euros	
	2.015	2.014
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		
a) Créditos a empresas del grupo	3.897.271	1.320.124
- Royaltur España	373.773	373.773
- El Encinar del Guadairo	50.549	50.549
- Promociones Can Batliu	19.803	-
- Altos del Briján	1.132.001	895.802
- Promociones y Alojamientos Residenciales	2.321.145	-
b) Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	(1.576.126)	(424.322)
- Royaltur España	(373.773)	(373.773)
- El Encinar del Guadairo	(50.549)	(50.549)
- Promociones Can Batliu	(19.803)	-
- Altos del Briján	(1.132.001)	-
Total Activo Corriente	2.321.145	895.802
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		
a) Obligaciones y otros valores negociables	-	(835.802)
- Promociones y Alojamientos Residenciales	-	(835.802)
Total Pasivo Corriente	-	(835.802)

La Sociedad ha traspasado una provisión para riesgos y gastos (véase Nota 12.1) debido a que los préstamos concedidos a sus sociedades participadas Altos del Briján, S.A. y Promociones Can Batliu son considerados de difícil recuperación.

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

15.2. Transacciones con vinculadas

En el ejercicio 2015, la Sociedad ha formalizado un contrato con Bardolino Business S.L., cuyo accionista único es Alpha Luna LLC, accionista a su vez de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. El objeto del contrato consiste en la prestación de servicios de asesoramiento y supervisión a distintos departamentos de la Sociedad, así como del estudio y análisis de las oportunidades de inversión y gestión de los activos de la Sociedad.

Las transacciones realizadas con dicha sociedad ascienden a 15.000 euros procedentes de una factura por servicios de gestión y asesoramiento de opción de compra por la promoción en curso que mantiene Ayco Grupo Inmobiliario en Sa Rapita (Palma de Mallorca).

16) Avaluos y contingencias

La Sociedad ha prestado y recibido avales ante entidades bancarias y organismos públicos según el siguiente detalle durante los ejercicios 2015 y 2014:

Banco	Euros	
	2015	2014
Constituidos a favor de la Sociedad		
BMN	186.750	78.568
Deutsche Bank	493.598	493.598
Caja España	-	101.000
Total	680.348	673.166

Los avales detallados en el cuadro anterior corresponden a varias garantías frente a tres Ayuntamientos.

Los Administradores consideran que no se pondrá de manifiesto contingencia alguna derivada de estos avales.

17) 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 cinco hombres y una mujer, durante los ejercicios 2015 (3 hombres y 1 mujer en 2014), se detallan a continuación, en euros:

	2015	2014
Prestación de servicios	48.600	75.600
Total	48.600	75.600

Ni al cierre del ejercicio 2015 ni al cierre del ejercicio 2014 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 2015 y 2014 asciende a 63.224 euros y 65.936 euros respectivamente.

18) 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.

19) Otra información

19.1. Personal

El número medio de personas empleadas durante los 2015 y 2014, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2015	2014
Alta Dirección	1	1
Personal administrativo y comercial	1	2
Total	2	3

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2015 y 2014, detallado por categorías, es el siguiente:

	2015			2014		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos (no consejeros)	1	-	1	1	-	1
Directivos y técnicos	1	-	1	1	1	2
Total personal al término del ejercicio	2	-	2	2	1	3

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Sociedad no mantiene en su plantilla personas con discapacidad mayor o igual del 33%.

El Consejo de Administración al 31 de diciembre de 2015 y 2014 está formado por cinco hombres y una mujer.

19.2. Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2015 y 2014, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Euros	
	2015	2014
Servicios de auditoría	26.100	40.680
Otros servicios relacionados con la auditoría	2.000	-
Total	28.100	40.680

El epígrafe "Otros servicios relacionados con la auditoría" del cuadro anterior recoge los honorarios por los servicios prestados por parte de Deloitte, S.L. a la Sociedad por la emisión de un certificado en relación con la ampliación de capital realizada durante el ejercicio 2015 mediante compensación de créditos, de acuerdo con los requisitos establecidos en legislación mercantil vigente al respecto.

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

No se han puesto de manifiesto situaciones de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad, con arreglo a la normativa aplicable (en la actualidad, artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital), todo ello sin perjuicio de las operaciones vinculadas reflejadas en la memoria adjunta.

20) Hechos posteriores al cierre

No se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio, dignos de mención, que hayan afectado al patrimonio de la Sociedad.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

Informe de gestión consolidado del
ejercicio 2015

INFORME DE GESTION – EJERCICIO SOCIAL 2015.

1. SITUACIÓN DE LA ENTIDAD

1.1 ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

ESTRUCTURA DE LA ENTIDAD Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO

El **capital social** de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., (en adelante, “**la Compañía**”), es de 3.233.071.62 euros y se encuentra dividido en 107.769.054 acciones de 0,03 euros de nominal cada una, cuya titularidad corresponde a:

1. Alpha Luna LLC.: 24.74%.
2. Bejomi SA de CV.: 15.47%.
3. Rufatec LLC.: 15.47%.
4. Wakka Licensing LLC.: 6.19%.
5. Dynammm LLC.: 5.35%
6. Otros accionistas con participación inferior al 5%.: 32,79%.

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

Presidente y Consejero Delegado:

- FGB Nostrum Advisors S.L. Representante persona física: D. Francisco García Beato.

Vocales:

- Alpha Luna LLC. Representada por D. Jose Maria de Arcas Castro.
- Bejomi SA de CV. Representada por D. Rafael Escalante Guevara
- Doña Asunción Alba Barrera Valverde en calidad de consejero externo.
- D. Francisco Javier Fernández Sobrino en calidad de consejero independiente.
- D. Martín Maslo en calidad de consejero independiente
- Secretario no consejero: D. Manuel Álvarez- Cienfuegos García.

1.2 FUNCIONAMIENTO DE LA ENTIDAD

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

1. La adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyéndose la actividad de promoción y rehabilitación de edificios.

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

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

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

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

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

2. **EVOLUCIÓN Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS**

2.1 **EVOLUCIÓN Y TENDENCIA SEGUIDA POR LOS INGRESOS**

Durante el ejercicio social de 2015, la compañía ha centrado sustancialmente su actividad en culminar su proceso de reestructuración financiera y mercantil, lo que ha logrado con notable éxito. Destacamos, en particular, las labores de acomodación de la estructura de los Fondos Propios, de manera que, dando cumplimiento riguroso a las exigencias de la Ley de Sociedades de Capital, permita a la compañía acometer nuevos proyectos y acceder a las oportunidades inmobiliarias que tiene identificadas.

Con tal motivo, a lo largo de ejercicio se han realizado operaciones de reestructuración de capital con una ampliación por capitalización de los préstamos participativos que mantenía, y una posterior reducción de la cifra Capital para compensar las pérdidas históricas acumuladas, que implicó la disminución del nominal de las acciones, que pasaron de 3,01 €/acción a 0,03 €/acción.

Posteriormente se procedió a una nueva ampliación de capital por 3 millones de euros con la entrada en el capital de la Sociedad de nuevos accionistas.

Con la realización de estas operaciones de capital y la reestructuración de la deuda financiera en años anteriores, el endeudamiento se ha reducido drásticamente, manteniéndose ahora como única deuda significativa, la que históricamente se tiene con la Hacienda Pública española, por 2,9 millones de euros aproximadamente.

- **INFORMACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA**

Se publican de manera separada las cuentas anuales de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., como sociedad individual, y las cuentas anuales consolidadas del grupo empresarial,

elaboradas de acuerdo con los criterios y prácticas contables previstas en la normativa en vigor para las entidades del sector inmobiliario.

- **INGRESOS**

La cifra de negocios ha ascendido, a nivel de Balance Individual y de Balance Consolidado, a 55.000 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 APROVISIONAMIENTOS. INVERSIONES.**

Durante este ejercicio se ha reiniciado la actividad inmobiliaria con la formalización de una opción de compra para la adquisición de un suelo para la realización de 13 viviendas en Mallorca, por lo que las inversiones se han constreñido exclusivamente a los costes de la opción y gastos necesarios para la obtención de la licencia de obras y elaboración del proyecto de ejecución.

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

Asimismo, dentro de la reactivación de la Compañía, se han tenido en cuenta los gastos necesarios para la elaboración de una nueva identidad corporativa y de captación de nuevos inversores con el fin de llevar a buen término una futura ampliación de Capital.

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 60.955 euros. A nivel consolidado, el beneficio ha sido de 51.293 euros.

2.4 INDICADORES FUNDAMENTALES DE CARÁCTER FINANCIERO Y NO FINANCIERO.

El ejercicio se ha cerrado con unos fondos propios de 3.071.192 euros en el Balance Individual y de 3.679.854 euros en el Balance Consolidado.

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 aconseje el crecimiento de su actividad social.

3. LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

3.1 LIQUIDEZ

La Compañía está en situación de poder atender el pago de sus obligaciones corrientes.

3.2 RECURSOS DE CAPITAL

Durante el ejercicio 2015 se han capitalizado los préstamos participativos que se mantenían vivos por un valor de 9.999.999,59 de euros. Asimismo, se ha suscrito en su totalidad la ampliación de capital dineraria por valor de 3.000.000 de euros, por lo que se dota a la Compañía de recursos suficientes para retomar la actividad ordinaria.

Asimismo, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad, celebrada el 22 de diciembre de 2.015 autorizó al Consejo de Administración para poder acordar, en el momento en que se estime, la realización de una nueva ampliación de capital dineraria por importe de 51.729.145,92 de euros con prima de emisión.

4. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

4.1. RIESGOS OPERATIVOS

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

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

4.2. RIESGOS FINANCIEROS

Riesgo de tipos de interés.

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

Riesgo de crédito.

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

5. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES ACAECIDAS DURANTE EL EJERCICIO

5.1. COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Durante el ejercicio 2015 se produjeron los ceses de los consejeros, Complejos Empresariales del Levante S.L. y Banco Mare Nostrum S.A. y se han producido nuevas incorporaciones por lo que el Consejo de Administración, ha quedado compuesto por:

- FGB Nostrum Advisors S.L. Representante persona física: D. Francisco García Beato.
- Alpha Luna LLC. Representada por D. Jose Maria de Arcas Castro.
- Bejomi SA de CV. Re presentada por D. Rafael Escalante Guevara
- Doña Asunción Alba Barrena Valverde en calidad de consejero externo.
- D. Francisco Javier Fernández Sobrino en calidad de consejero independiente.

- D. Martín Maslo en calidad de consejero independiente

5.2. RENOVACIÓN DEL NOMBRAMIENTO DE AUDITOR.

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

6. INFORMACIÓN SOBRE EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA ENTIDAD

Con el apoyo de los nuevos accionistas se ha reiniciado la actividad inmobiliaria con la gestión y desarrollo de un primer proyecto de viviendas en Mallorca, que se verá complementado con nuevos proyectos a ejecutar a partir del momento en que se obtengan nuevos recursos financieros. Al margen de estos proyectos de futuro, la previsión es que la compañía mantenga la senda de estabilidad financiera que ha logrado durante el ejercicio 2015.

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 3.233.071,62 euros, representado por 107.769.054 acciones de valor nominal de 0,03 euros cada una.

Al cierre del 2015, la cotización está en 0,23 euros por acción.

9.2. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La sociedad no tiene previsto distribuir dividendos en este ejercicio.

10. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES ACAECIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

Desde el 31 de diciembre de 2015, 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.

11. INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO

Se adjunta como Anexo el Informe Anual de Gobierno Corporativo

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

Con fecha 24 de febrero de 2016 el Consejo de Administración de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. ha formulado las Cuentas Anuales que se corresponden de las adjuntas hojas números 3 - 43 así como el informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015.

Madrid, 24 de febrero de 2016

D. Francisco García Beato
FGB Nostrum Advisors SL.
Presidente

Doña Asunción Alba Barrena Valverde.
Consejera Externa

D. Jose Maria de Arcas Castro
Alpha Luna LLC.
Consejero

D. Rafael Escalante Guevara
Bejomi Sa de CV.
Consejero

D. Francisco Javier Fernández Sobrino
Consejero Independiente

D. Martín Maslo
Consejero Independiente

D. Alvaro Sánchez López-Chicheri
Vice Secretario no consejero

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO ANUAL

Los miembros del Consejo de Administración de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., declaran, hasta donde alcanza su conocimiento, que las cuentas anuales individuales de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo , Memoria) así como el informe de gestión correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2015, elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y que los informes de gestión complementarios de las cuentas anuales consolidadas incluyen un análisis fiel de la evolución y resultados empresariales y de la posición de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Madrid a 24 de febrero de 2016

El Consejo de Administración

Presidente: D. Francisco García Beato,
en representación de FGB Nostrum Advisors, S.L.

Consejero: D. José María de Arcas,
en representación de Alpha Luna LLC

Consejero: D. Rafael Escalante Guevara,
en representación de Bejomi, S.A. de CV

Consejero: D. Francisco Javier Fernández Sobrino

Consejero: D. Martín Maslo

Consejera: D^a. Asunción Alba Barrena Valverde

Vice Secretario no Consejero:
D. Alvaro Sánchez López-Chicheri

Anexo

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

Anexo

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

