

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

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
Y Sociedades Dependientes**

Cuentas Anuales consolidadas del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2015

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO 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		44.977	41.781	PATRIMONIO NETO		3.679.854	(9.185.032)
Immovilizado intangible	Nota 5.1	640	644	FONDOS PROPIOS-		3.679.854	(9.185.032)
Immovilizado material	Nota 6	27.674	27.674	Capital-	Nota 11.1	3.233.072	13.384.853
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8.1	10.177	6.977	Capital escriturado		3.233.072	13.384.853
Activos por impuesto diferido	Nota 14.1	6.486	6.486	Prima de emisión	Nota 11.1	-	12.596.570
				Reservas de la Sociedad Dominante	Nota 11.2	(202.409)	(60.472.397)
				Reservas en Sociedades Consolidadas		618.324	(312.548)
				Acciones de la Sociedad Dominante	Nota 11.3	(20.426)	(20.426)
				Resultado del ejercicio		51.293	25.638.916
				PASIVO NO CORRIENTE		600	600
				Deudas a largo plazo-		600	600
				Otros pasivos financieros		600	600
ACTIVO CORRIENTE		7.154.628	5.985.281	PASIVO CORRIENTE		3.519.151	15.211.494
Existencias	Nota 10	3.413.973	3.292.839	Provisiones a corto plazo	Nota 12.1	392.232	1.391.813
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		198.444	123.501	Deudas a corto plazo-	Nota 13.1	-	10.378.196
Deudores varios	Nota 8.2	53.254	42.717	Otros pasivos financieros		-	10.378.196
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 14.1	145.190	80.784	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		3.126.919	3.441.485
Inversiones financieras a corto plazo-	Nota 8.2	2.498.972	104.540	Proveedores	Nota 13.1	166.580	174.804
Valores representativos de deuda		1.495.432	-	Otros acreedores	Nota 13.1	33.844	84.569
Otros activos financieros		1.003.540	104.540	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 14.1	2.926.495	3.182.112
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 9	1.043.239	2.464.401				
TOTAL ACTIVO		7.199.605	6.027.062	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		7.199.605	6.027.062

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2015

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

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 15.1	55.000	67.379.599
Ventas		55.000	67.379.599
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación-	Nota 15.2	-	(23.502.088)
Aprovisionamientos-	Nota 15.3	-	(46.849.938)
Consumo de mercaderías		-	(56.534.319)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		-	9.684.381
Gastos de personal-	Nota 15.4	(196.651)	(149.209)
Sueldos, salarios y asimilados		(165.554)	(117.353)
Cargas sociales		(31.097)	(31.856)
Otros gastos de explotación-		(166.987)	(2.121.722)
Servicios exteriores	Nota 15.5	(163.085)	(467.888)
Tributos		(3.901)	(1.653.834)
Excesos de provisiones	Nota 12.1	4.935	318.000
Otros resultados		-	(159.534)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(303.703)	(5.084.892)
Ingresos financieros	Nota 15.6	382.021	35.030.362
Gastos financieros	Nota 15.6	(27.025)	(4.306.554)
RESULTADO FINANCIERO		354.996	30.723.808
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		51.293	25.638.916
Impuestos sobre beneficios	Nota 14.4	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		51.293	25.638.916
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		51.293	25.638.916
RESULTADO ATRIBUIBLE A TENEDORES DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD DOMINANTE		51.293	25.638.916
BENEFICIO/(PÉRDIDA POR ACCIÓN) (en euros):		51.293	25.638.916
De operaciones continuadas-			
Básico		0,00	5,77
Diluido		0,00	5,77

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2015

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2015
(Euros)

	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	51.293	25.638.916
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	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	51.293	25.638.916

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio 2015

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2015
(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en Sociedades Consolidadas	Acciones propias	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2013	13.384.853	12.596.570	(59.395.406)	197.584	(20.426)	927.199	(32.309.626)
Correcciones de errores del ejercicio 2013	-	-	-	-	-	(2.514.322)	(2.514.322)
SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2014	13.384.853	12.596.570	(59.395.406)	197.584	(20.426)	(1.587.123)	(34.823.948)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	25.638.916	25.638.916
Distribución de resultado del ejercicio anterior	-	-	927.199	-	-	(927.199)	-
Corrección de errores del ejercicio 2013	-	-	(2.004.190)	(510.132)	-	2.514.322	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2014	13.384.853	12.596.570	(60.472.397)	(312.548)	(20.426)	25.638.916	(9.185.032)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	51.293	51.293
Distribución de resultado del ejercicio anterior	-	-	24.717.779	921.137	-	(25.638.916)	-
Aumentos de capital	13.000.000	-	(196.142)	-	-	-	12.803.858
Reducciones de capital	(23.151.781)	(12.596.570)	35.748.351	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	9.735	-	-	9.735
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2015	3.233.072	-	(202.409)	618.324	(20.426)	51.293	3.679.854

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2015

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2015

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(1.827.388)	(4.647.388)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		51.293	25.638.916
Ajustes al resultado:			
- Variación de provisiones	Nota 12.1	(4.935)	(25.179.394)
- Ingresos financieros		(382.021)	(35.030.362)
- Gastos financieros		27.025	4.306.554
- Otros ingresos y gastos		-	(67.379.599)
Cambios en el capital corriente			
- Existencias	Nota 10	(121.134)	94.918.411
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(74.943)	129.250
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(314.566)	(593.111)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
- Cobros de intereses		3.825	-
- Pagos de intereses		(27.025)	(692.053)
- Otros cobros (pagos)		(984.907)	(766.000)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(2.397.632)	2.188.512
Pagos por inversiones			
- Otros activos financieros corrientes y no corrientes		(2.498.632)	-
- Inmovilizado material		-	(341)
Cobros por desinversiones			
- Otros activos financieros corrientes		101.000	2.188.853
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		2.803.858	2.738.196
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 11.1	2.803.858	-
- 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		-	(7.640.000)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(1.421.162)	279.320
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.464.401	2.185.081
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.043.239	2.464.401

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2015

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
Y Sociedades Dependientes**

Cuentas Anuales consolidadas del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2015

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada del ejercicio 2015

1. Actividad de la empresa

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., (en adelante la Sociedad Dominante) se constituyó el 30 de julio de 1941 como sociedad anónima en España por un período de tiempo indefinido bajo la denominación social de Inmobiliaria Alcázar, S.A. Con fecha 21 de junio de 2000, la Junta General de Accionistas aprobó el cambio de denominación social por la 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 Dominante a efectos de su adecuación al artículo 2 de la Ley 1/2009, de 26 de octubre, sobre Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Su objeto social consiste, fundamentalmente, en:

1. La adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyéndose la actividad de promoción y rehabilitación de edificios.
2. La tenencia de participaciones en el capital social de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario o en el capital social de otras entidades residentes o no en el territorio español, que tengan el mismo objeto social que aquellas 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 y enajenación de títulos valores.
7. La representación de empresas y sociedades y de sus marcas, productos y patentes.
8. Asesoramiento, gestión o colaboración en favor de personas físicas o jurídicas españolas o extranjeras, incluyendo específicamente la gestión de activos inmobiliarios y financieros procedentes de la reestructuración de entidades financieras.
9. La valoración por cuenta de terceros, de bienes y derechos

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Ayco del ejercicio 2015, han sido formuladas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo (ver Nota 3.1).

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

2. Consolidación

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

Según se indica en la Nota 1, Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. posee participaciones directas e indirectas en diversas sociedades nacionales. Al 31 de diciembre de 2015, se ha efectuado la consolidación de las sociedades

integrantes del Grupo, a excepción de diversas sociedades que por su pequeña importancia relativa no afectan sustancialmente a la situación patrimonial global, figurando su detalle en la Nota 8.1.

El detalle de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2015 y 2014, es el siguiente:

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

No se han producido variaciones en el perímetro de consolidación durante los ejercicios 2015 y 2014.

Una breve descripción de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2015 y 2014, es la que se indica a continuación:

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

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

3.1 Marco normativo aplicable e imagen fiel

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.
- Las normas de obligado cumplimiento aportadas por el Instituto de contabilidad y auditoría de cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales consolidadas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2015, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Ayco, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 24 de febrero de 2016.

Por su parte, las cuentas anuales consolidadas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2014 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 12 de mayo de 2015.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2015 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2015 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

3.2 Normas Internacionales de Información Financiera

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

Entrada en vigor de nuevas normas contables

(1) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que comenzó el 1 de enero de 2015:

Durante el ejercicio 2015 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2015, ya adoptadas por la Unión Europea, que en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
CINIIF 21 Gravámenes (publicada en mayo de 2013)	Interpretación sobre cuándo reconocer un pasivo por tasas o gravámenes de la Administración.	17 de junio de 2014 ⁽¹⁾
Mejoras a las NIIF Ciclo 2011-2013 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificación de la NIIF 3-Combinaciones de negocios en el alcance en relación con negocios conjuntos, modificación de la NIIF 13-Valor razonable en el alcance de la excepción de valoración de portafolios y modificación de la NIC 40-Inversiones inmobiliarias en la interrelación con la NIIF 3.	1 de enero de 2015 ⁽²⁾
<p>(1) La Unión Europea endosó el IFRIC 21 (Boletín UE 14 de junio de 2014), modificando la fecha de entrada en vigor original establecida por el IASB (1 de enero de 2014) por el 17 de junio de 2014.</p> <p>(2) La fecha de entrada en vigor IASB de esta norma era a partir del 1 de julio de 2014.</p>		

(2) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2015 (aplicables de 2016 en adelante):

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificación de NIC 19. Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013).	La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo periodo en que se pagan si se cumplen ciertos requisitos.	1 de febrero de 2015 ⁽¹⁾
Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas.	1 de febrero de 2015 ⁽¹⁾

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación de las NIC 16 y NIC 38 Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014)	Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible, que no incluyen los basados en ingresos.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIIF 11 Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014).	Especifica la norma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 16 y NIC 41: Plantas productoras (publicada en julio de 2014).	Las plantas productoras pasarán a llevarse a coste, en lugar de a su valor razonable.	1 de enero de 2016
Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014 (publicada en septiembre 2014).	Modificaciones menores de una serie de normas.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 27 Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados (publicada en agosto de 2014)	Se permitirá la puesta en equivalencia en los estados financieros individuales de un inversor.	1 de enero de 2016
Modificaciones NIC 1: Iniciativa desgloses (Diciembre 2014)	Diversas aclaraciones en relación con los desgloses (materialidad, agregación, orden de las notas, etc.).	1 de enero de 2016
No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea en la fecha de publicación de este documento ⁽²⁾		
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (Sustituye a la NIC 11, NIC 18, IFRIC 13, IFRIC 15, IFRIC 18 y SIC-31).	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros (última fase publicada en julio de 2014)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de la NIC 39.	1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	Nueva norma de arrendamientos que sustituye a NIC 17. Los arrendatarios incluirán todos los arrendamientos en balance como si fueran compras financiadas	1 de enero de 2019
Modificaciones NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28: Sociedades de Inversión (Diciembre 2014)	Clarificaciones sobre la excepción de consolidación de las sociedades de inversión	1 de enero de 2016
Modificación NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	Sin fecha definida
<p>(1) La fecha de entrada en vigor IASB de estas normas era a partir del 1 de julio de 2014.</p> <p>(2) Es recomendable actualizar el estado de aprobación por la Unión Europea a través de la página web del EFRAG.</p>		

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de estas normas podría tener en los estados financieros una vez entren en vigor. La evaluación preliminar del Grupo es que los impactos de la aplicación de estas normas no serán significativos.

3.3 Moneda funcional

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

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

3.4 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015, se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas ratificadas posteriormente por sus Administradores para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 5.3 y 5.5).
- El valor de mercado de las existencias (véase Nota 5.6).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 5.9).
- La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 8.3).

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, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva.

3.5 Principios contables no obligatorios aplicados

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

3.6 Comparación de la información

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

3.7 Agrupación de partidas

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

3.8 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.

3.9 Principio de empresa en funcionamiento

Con fecha 31 de diciembre de 2014, la Sociedad Dominante 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 las 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 Dominante 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 al Grupo un volumen de operaciones razonable. Los Administradores confían en el éxito del proceso, lo que unido al reequilibrio financiero alcanzado en 2015 permita al Grupo retomar las inversiones y alcanzar un volumen razonable para una compañía cotizada.

Por otra parte, tal y como se ha indicado anteriormente, el Grupo 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 Dominante han elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2015 adjuntas, bajo el principio de empresa en funcionamiento.

4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

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

5. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015 han sido las siguientes:

5.1 Inmovilizado intangible

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

Aplicaciones informáticas

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 existen en el Grupo aplicaciones informáticas totalmente amortizadas que continúan en uso por valor de 20.862 euros.

5.2 Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

5.3 Deterioro de valor de activos intangibles y materiales

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

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

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

5.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. El Grupo 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 el Grupo actúa como arrendatario los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio en que se devengan.

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

5.5 Instrumentos financieros

5.5.1 Activos financieros

Clasificación

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

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

Valoración posterior

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

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

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

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

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

financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

El Grupo no ha descontado efectos sin recurso durante los ejercicios 2015 y 2014.

5.5.2 Pasivos financieros

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

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

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

5.5.3 Instrumentos de patrimonio

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la Sociedad Dominante mantiene 1.240 acciones propias valoradas por un importe de 20.426 euros. Durante los ejercicios 2015 y 2014 la Sociedad Dominante no ha realizado transacciones con acciones propias (véase Nota 11.3).

Al 31 de diciembre de 2015 la cifra total de acciones de la Sociedad Dominante en el balance de situación consolidado 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%.

5.6 Existencias

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

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

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

Los "Terrenos y Solares" se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación 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 del Grupo se han mantenido paralizadas durante la práctica totalidad del ejercicio.

El valor en libros de las existencias del Grupo se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación. En este sentido, el Grupo ha realizado 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 10). Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen deterioros adicionales a los registrados ya en las Cuentas Anuales adjuntas al 31 de diciembre de 2015.

5.7 Impuesto sobre beneficios

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

El impuesto corriente es la cantidad que el Grupo satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre 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 el Grupo vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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

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

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

5.8 Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

5.9 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

5.10 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las presentes cuentas anuales consolidadas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que al 31 de diciembre de 2015 no están previstas situaciones de esta naturaleza.

5.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

5.12 Transacciones con vinculadas

Las sociedades del Grupo realizan todas sus operaciones a valores de mercado. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5.13 Partidas corrientes y no corrientes

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

	Euros	
	2015	2014
Existencias	3.413.973	3.292.839
Total activos corrientes	3.413.973	3.292.839

5.14 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo consolidado 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 del Grupo, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

5.15 Resultado por acción

Resultado básico por acción

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

De acuerdo con ello:

	2015	2014
Beneficio atribuible del ejercicio (en euros)	51.293	25.638.916
Número medio ponderado de acciones en circulación	31.077.029	4.445.555
Beneficio básica por acción (euros)	0,002	5,77

Resultado diluido por acción

Para proceder al cálculo del resultado diluido por acción, tanto el importe del resultado atribuible a los accionistas ordinarios, como el promedio ponderado de las acciones en circulación, neto de las acciones

propias, deben ser ajustados por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales (opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible).

Al 31 de diciembre de 2015 y del 2014, el resultado diluido por acción coincide con el resultado básico por acción al no tener el Grupo instrumentos con efecto dilutivo.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado durante el ejercicio 2015, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, es el siguiente (en euros):

	Euros						
	31/12/2013	Altas	Bajas	31/12/2014	Altas	Bajas	31/12/2015
Coste:							
Construcciones	47.621	-	-	47.621	-	-	47.621
Instalaciones técnicas y maquinaria	2.001	-	-	2.001	-	-	2.001
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	118.430	-	-	118.430	-	-	118.430
Equipos proceso de información	131.079	341	-	131.420	-	-	131.420
Elementos de transporte	15.565	-	-	15.565	-	-	15.565
Otro inmovilizado material	394	-	-	394	-	-	394
Total Coste	315.090	341	-	315.431	-	-	315.431
Amortización Acumulada:							
Construcciones	(22.490)	-	-	(22.490)	-	-	(22.490)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(2.001)	-	-	(2.001)	-	-	(2.001)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(118.430)	-	-	(118.430)	-	-	(118.430)
Equipos proceso de información	(129.271)	-	-	(129.271)	-	-	(129.271)
Elementos de transporte	(15.565)	-	-	(15.565)	-	-	(15.565)
Total Amortización Acumulada	(287.757)	-	-	(287.757)	-	-	(287.757)
Neto	27.333	341	-	27.674	-	-	27.674

Al cierre del ejercicio 2015 el Grupo tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle (datos en euros):

	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 Dominante mantiene en garantía del aplazamiento de un pago del IVA la oficina que mantiene en San Pedro de Alcántara con valor neto contable de 25.131 euros al 31 de diciembre de 2015 (véase Nota 14).

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 del Grupo.

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 Dominante es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que la cobertura existente al 31 de diciembre de 2015 es suficiente.

7. Arrendamientos

Arrendamiento operativo

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada 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 Dominante tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Euros	
	Valor Nominal	
	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 el Grupo 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.

8. Inversiones financieras (largo y corto plazo)

8.1 Inversiones financieras a largo plazo

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

Clases	Instrumentos Financieros a Largo Plazo					
	Instrumentos de Patrimonio		Créditos, Derivados y Otros		Total	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Inversiones en asociadas	3.116	3.116	-	-	3.116	3.116
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	7.061	3.861	7.061	3.861
Total	3.116	3.116	7.061	3.861	10.177	6.977

Instrumentos de Patrimonio

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

Ejercicio 2015

Denominación	% Particip.	Euros							
		Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros			
	Directa					Coste	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Desembolso Pendiente
R. Cala Millor, S.A. (1)	47	43.243	-	-	43.243	28.248	-	(7.330)	(21.186)
Royalquivir S.A. (1)	100	156.263	-	(2.308)	153.955	96.313	-	(96.313)	-
Cofeba-AC J. Mat/H-Cupido (2)	100	1	-	-	1	4.431	-	(4.429)	-
Royaltur España (1)	55	144.243	-	(690.515)	(546.272)	3.005.061	-	(3.005.061)	-
Residencia Senior CanPicafort, S.L. (2)	100	3.005	-	-	3.005	3.382	-	-	-
El Encinar del Guadairo, S.A. (2)	100	3.002.919	-	(3.002.209)	710	3.512.601	-	(3.512.601)	-
Total		3.349.674	-	(3.695.032)	(345.358)	6.650.036	-	(6.625.734)	(21.186)

(1) Sociedades en proceso de liquidación

(2) Sociedades sin actividad

Ejercicio 2014

Denominación	% Particip. Directa	Euros							
		Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros			
						Coste	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Desembolso Pendiente
R. Cala Millor, S.A. (1)	47	43.243	-	-	43.243	28.248	-	(7.330)	(21.186)
Royalquivr S.A. (1)	100	156.263	-	(2.308)	153.955	96.313	-	(96.313)	-
Cofeba-AC J. Mat/H-Cupido (2)	100	1	-	-	1	4.431	-	(4.429)	-
Royaltur España (1)	55	144.243	-	(690.515)	(546.272)	3.005.061	-	(3.005.061)	-
Residencia Senior CanPicafort, S.L. (2)	100	3.005	-	-	3.005	3.382	-	-	-
El Encinar del Guadairo, S.A. (2)	100	3.002.919	-	(3.002.209)	710	3.512.601	-	(3.512.601)	-
Total		3.349.674	-	(3.695.032)	(345.358)	6.650.036	-	(6.625.734)	(21.186)

(1) Sociedades en proceso de liquidación

(2) Sociedades sin actividad

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.

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.

8.2 Inversiones financieras a corto plazo

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

Clases / Categorías	Instrumentos Financieros a Corto Plazo					
	Valores representativos de deuda		Créditos y otros		Total	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	1.495.432	-	1.000.000	101.000	2.495.432	101.000
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	56.794	46.257	56.794	46.257
Total	1.495.432	-	1.056.794	147.257	2.552.226	147.257

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento-

En este epígrafe se incluyen:

1. Por un lado, una imposición a plazo fijo contratada con el Banco Sabadell, que devenga un tipo fijo del 0,35% nominal anual y cuyo vencimiento está establecido el 20 de Octubre de 2016, con posibilidades de cancelación parcial o total sin penalización en determinadas fechas, a potestad del Grupo, durante la vigencia del contrato.

2. Y por otro, unos pagarés del Banco Sabadell por importe de 1.495.432 euros, con vencimiento el 11 de mayo de 2016 y que devengan un tipo de interés del 0,55% anual.

Préstamos y partidas a cobrar-

Al cierre del ejercicio 2015, el detalle de los créditos pendientes de cobro por parte del Grupo es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Créditos por operaciones comerciales		
Deudores terceros	53.254	42.717
Total créditos por operaciones comerciales	53.254	42.717
Créditos por operaciones no comerciales		
Inversiones financieras a corto plazo	2.495.432	101.000
Fianzas y depósitos	3.540	3.540
Total créditos por operaciones no comerciales	2.498.972	104.540
Total	2.552.226	147.257

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

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

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

a) Riesgo de crédito:

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

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

Como norma general, el Grupo no tiene un 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:

El Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 1.043.239 euros (2.464.401 euros al 31 de diciembre de 2014), junto con inversiones financieras con vencimiento a corto plazo por importe de 2.495.432 euros.

Asimismo, cabe mencionar que con fecha 31 de diciembre de 2014 que la Sociedad Dominante del Grupo 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:

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

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

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

d) Riesgo de tipo de cambio:

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

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo. 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.

10. Existencias

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

Ejercicio 2015

Descripción	Euros			31.12.2015
	31.12.2014	Altas	Bajas	
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

Descripción	Euros			
	01.01.2014 (*)	Altas	Bajas	31.12.2014
Terrenos y Solares	62.539.052	-	(56.534.321)	6.004.731
Promociones en Curso	35.835.784	-	(35.794.478)	41.306
Inmuebles Terminados	2.252.666	-	(2.200.235)	52.431
Deterioros	(26.982.635)	(3.108.206)	27.285.212	(2.805.629)
Anticipo de proveedores	389.317	-	(389.317)	-
Total	74.034.184	(3.108.206)	(67.633.139)	3.292.839

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

Durante los ejercicios 2015 y 2014 el Grupo 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 de 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 el Grupo y una entidad financiera relativo 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 18 diciembre de 2014, el Grupo, la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) y Atalaya Velázquez, S.L. otorgaron una escritura pública de compraventa y cancelación de hipoteca del Edificio Velázquez, ascendiendo el precio de la venta a 13.648.180 euros tras lo que el Grupo ha procedido a dar de baja las existencias asociadas por importe de 16.142.957 euros junto con el deterioro afecto a las mismas por importe de 2.494.777 euros (de dicho importe se ha dotado en 2014 un importe adicional de 1.497.006 euros, para ajustar el valor de las existencias al precio de venta). Los fondos derivados de la operación de compraventa del edificio fueron íntegramente destinados a la amortización de la deuda hipotecaria asociada, cancelándose en dicho acto el préstamo hipotecario por importe de 13.327.560 euros, unas pólizas de crédito por importe de 140.746 euros junto con los intereses ordinarios e intereses de demora asociados a los mismos por importe 179.874 euros (véase Nota 14.2).
- El 23 diciembre de 2014, el Grupo 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 Dominante mantenía con dicho acreedor. Esta transacción supuso la baja de la mayor parte de las existencias de los estados financieros del Grupo a 31 de diciembre de 2014, de acuerdo con el siguiente detalle:

Nombre	Euros				
	Terrenos y Solares	Promociones en curso	Deterioro Terrenos y Solares	Deterioro Promociones en curso	Total
Ben´s D´Aval (Palma Mallorca)	1.869.733	159.819	(1.553.239)	-	476.313
La Manga (Málaga)	29.089	-	-	-	29.089
Los Randos (Málaga)	39.940	-	-	-	39.940
El Puig (Valencia)	6.796.582	65.397	(3.581.103)	-	3.280.876
Dalena Golf (Estepona) Fase 1	12.129.016	17.661.641	-	(9.476.598)	20.314.059
Dalena Golf (Estepona) Fase 2	9.703.213	1.123.489	-	(2.064.451)	8.762.251
Dalena Golf (Estepona) Fase 3	6.468.808	455.435	-	(1.472.177)	5.452.066
Dalena Golf (Estepona) Fase 4	13.479.098	185.740	(3.981.237)	-	9.683.601
Dalena Comercial	447.614	-	-	(277.616)	169.998
Terrenos Inca Palma de Mallorca	5.571.228	-	(2.180.002)	-	3.391.226
Total	56.534.321	19.651.521	(11.295.581)	(13.290.842)	51.599.419

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 34.363.014 euros el cual fue registrado en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2014 (véase nota 15.6).

Deterioros-

El valor razonable de los terrenos, solares y promociones en curso del Grupo, 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 independiente no vinculado al Grupo. En este sentido, la valoración de los activos inmobiliarios que posee el Grupo 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 el Grupo 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	-	-	-
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 Dominante 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 asciende a 2.701.300 euros. Los Administradores de la Sociedad Dominante 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.

11. Patrimonio neto consolidado y fondos propios

11.1 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 Dominante emitió 3.322.259 acciones ordinarias de 3,01 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 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 Dominante 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 Dominante del Grupo 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 Dominante 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 Dominante 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	26.666.667	24,74
Bejomi S.A. de C.V.	16.666.667	15,47
Rufatec LLC	16.666.667	15,47
Wakka Licensing LLC	6.666.667	6,19
Dynammm LLC	5.766.667	5,35
Otros accionistas con participación inferior al 5%	35.335.719	32,79
Total	107.769.054	100

La composición del accionariado de la Sociedad Dominante 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
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 Dominante 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).

11.2 Reservas de la Sociedad Dominante

En este epígrafe se incluyen las siguientes reservas:

Concepto	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Reserva legal	-	2.676.971
Gastos ampliación de capital	(196.142)	-
Otras reservas	20.426	6.407.000
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(26.693)	(69.556.368)
Reservas de la Sociedad Dominante	(202.409)	(60.472.397)

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 Dominante 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.

11.3 Acciones propias

Al cierre del ejercicio 2015 y 2014 la Sociedad Dominante 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 consolidadas, el Consejo de Administración no ha tomado una decisión sobre el destino final previsto para las acciones propias antes indicadas.

11.4 Gestión del capital

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

En este sentido, tras los procesos saneamiento financiero y mercantil que han acometido los Administradores de la Sociedad Dominante en los últimos dos ejercicios, el Grupo carece de endeudamiento financiero al 31 de diciembre de 2015, tal y como se muestra en el cuadro siguiente donde se detalla el ratio de apalancamiento financiero al 31 de diciembre de 2015 y 2014:

	Euros	
	2015	2014
Otros pasivos financieros a largo plazo	600	600
Otros pasivos financieros a corto plazo	-	10.378.196
Deuda bruta	600	10.378.796
Menos:		
Activos financieros no corrientes	10.177	6.977
Activos financieros corrientes	2.498.972	104.540
Tesorería y otros activos líquidos equivalentes	1.043.239	2.464.401
Activos financieros	3.552.388	2.575.918
Total deuda neta	(3.551.788)	7.802.878
Total patrimonio neto	3.679.859	(9.185.032)
Apalancamiento financiero	0,00	0,85

12. Provisiones

12.1 Provisiones a corto plazo

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

Ejercicio 2015

	Euros				
	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Reversiones	Saldo Final
Otras responsabilidades	1.391.813	-	(994.646)	(4.935)	392.232
Total	1.391.813	-	(994.646)	(4.935)	392.232

Ejercicio 2014

	Euros				
	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Reversiones	Saldo Final
Otras responsabilidades	1.155.425	1.320.388	(766.000)	(318.000)	1.391.813
Total	1.155.425	1.320.388	(766.000)	(318.000)	1.391.813

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).

13. Deudas (a corto plazo)

13.1 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	-	-	200.424	10.637.569	200.424	10.637.569
Total	-	-	200.424	10.637.569	200.424	10.637.569

Créditos y otros a corto plazo –

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

	Euros	
	2015	2014
Otros pasivos financieros	-	10.378.196
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	200.424	259.373
Proveedores	166.580	174.804
Acreeedores varios	33.844	84.569
Total	200.424	10.637.569

Los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar corresponden principalmente a pagos pendientes que posee el Grupo 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 al 31 de diciembre de 2015 se indica a continuación:

	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 Dominante 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 11.1), 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 Dominante 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 CINIF 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	532.511
Total pagos pendientes desde E. Vigor res. ICAC	6.972
Total pagos ptes anteriores Res ICAC	193.453

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 al Grupo 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.

14. Administraciones Públicas y situación fiscal

14.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

Saldos deudores

	2015	2014
Otros Activos por impuesto diferido	6.486	6.486
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	8	8.575
Hacienda Pública, deudora por Impuesto sobre el Valor añadido	145.182	72.209
Total	151.676	87.270

Saldos acreedores

	2015	2014
Hacienda Pública acreedora por IVA (año 2009)	2.914.672	3.164.672
Hacienda Pública acreedora por IRPF	9.330	15.426
Organismos de la Seguridad Social acreedores	2.493	2.014
Total	2.926.495	3.182.112

La Sociedad Dominante del Grupo solicitó aplazamiento de la liquidación del IVA correspondiente a la autoliquidación del mes de mayo de 2009, siendo concedido por la Administración Tributaria en noviembre 2009. Una vez vencido el citado aplazamiento, mediante escrito de fecha 31 de agosto de 2011 la Dependencia Regional de Recaudación de la AEAT, dictó providencia de apremio relativa a la deuda en concepto de IVA requiriendo a la Sociedad Dominante el abono de la deuda principal más los recargos aplicables. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, la Sociedad Dominante 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 Dominante 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 10) 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 Dominante 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 Dominante 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.

14.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	51.293	25.638.916
Corrección de errores	-	(2.514.322)
Resultado ajustado antes de impuestos	51.293	23.124.594
Diferencias permanentes:		
(+) Multas y sanciones	-	331.927
(-) Gastos ampliación capital	(196.142)	-
Diferencias temporales:		
(+) Gastos financieros no deducibles	-	3.007.410
Compensación de bases imponibles negativas	-	(26.463.931)
Base imponible/Resultado fiscal	(144.849)	-

Las diferencias permanentes registradas corresponden a los gastos derivados de la ampliación de capital que han sido imputados directamente 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	-	-

14.3 Impuestos reconocidos directamente en el Patrimonio Neto

Durante los ejercicios 2015 y 2014 no se reconocieron impuestos en el patrimonio neto.

14.4 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 2014 es la siguiente (en euros):

	2015	2014
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	51.293	25.638.916
Corrección de errores	-	(2.514.322)
Resultado contable ajustado del ejercicio antes de impuestos	51.293	23.124.594
(+) Diferencias permanentes	(196.142)	331.927
Cuota (28%)	(40.558)	7.036.956
Impacto diferencias temporarias	-	902.223
Compensación de bases imponibles negativas	-	(7.939.179)
Gasto/(Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades	-	-

14.5 Activos por impuesto diferido no registrados

La Sociedad Dominante no ha registrado en el balance de situación consolidado adjunto determinados activos por impuesto diferido, al considerar que su compensación futura no cumple con los requisitos de probabilidad previstos en la norma contable. El detalle de 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	144.849
2012	28.671.743
Total	28.816.592

Ejercicio 2014

Año de origen	Euros
2012	28.671.743
Total	28.671.743

Los Administradores de la Sociedad Dominante 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 el Grupo todavía en la fase de reinicio de su actividad.

14.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

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 el Grupo 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 Dominante.

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 Dominante, importes que fueron liquidados por la Sociedad Dominante 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.

15. Ingresos y gastos

15.1 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 por la sociedad matriz, de plazas de aparcamiento residuales que el Grupo 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.

15.2 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	-	(37.994.713)
Dotación de deterioro	-	(1.497.006)
Reversión de deterioro	-	15.989.631
Total	-	(23.502.088)

15.3 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 de existencias	(121.134)	(56.534.321)
Dotación de deterioro	-	(1.611.200)
Reversión de deterioro	-	11.295.581
Total	-	(46.849.940)

15.4 Gastos de personal

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

15.5 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	122.905	312.982
Primas de seguros	380	379
Servicios bancarios y similares	2.851	2.891
Suministros	1.245	9.210
Otros servicios	12.705	111.785
Total Servicios Exteriores	163.085	467.888

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

15.6 Resultado financiero

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

	Euros	
	2015	2014
Ingresos:		
Acuerdo SAREB	378.196	34.363.014
Acuerdo ORADO	-	488.196
Acuerdo Vicario	-	49.080
Otros Ingresos Financieros	3.825	130.072
Total ingresos	382.021	35.030.362
Gastos:		
Intereses de deudas con entidades de Crédito	-	(1.645.656)
Otros Gastos financieros	(27.025)	(2.660.898)
Total gastos	(27.025)	(4.306.554)
Variación de valor razonable de instrumentos financieros	-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-
Resultado Financiero	354.996	30.723.808

El epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 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.

16. Saldos con partes vinculadas

16.1. Saldos y transacciones con vinculadas

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

Saldos con vinculadas	Euros	
	2015	2014
1. Inversiones financieras a corto plazo		
- Créditos, de los cuales:	424.322	424.322
- Royaltur España	373.773	373.773
- El Encinar del Guadairo	50.549	50.549
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	(424.322)	(424.322)
- Royaltur España	(373.773)	(373.773)
- El Encinar del Guadairo	(50.549)	(50.549)
Total Activo Corriente	-	-

16.2. Transacciones con vinculadas

En el ejercicio 2015, el Grupo 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 Dominante, así como del estudio y análisis de las oportunidades de inversión y gestión de los activos del Grupo.

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).

17. Avales y contingencias

La Sociedad Dominante 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 del Grupo		
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.

18. 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 5 hombres y una mujer durante el ejercicio 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.

19. Información sobre medio ambiente

La normativa medioambiental vigente no afecta de forma relevante a las actividades desarrolladas por el Grupo, 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.

20. Otra información

20.1. Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 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, el Grupo 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.

20.2. 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 Dominante, 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 Dominante del Grupo 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.

20.3 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.

21. Hechos posteriores al cierre

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

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
Y Sociedades Dependientes**

Informe de gestión consolidado del
ejercicio 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 algo más 2,9 millones de euros.

- **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. INFORMACIÓN RELATIVA AL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

La mayor parte de pagos a proveedores se ha realizado dentro del periodo legalmente establecido. No obstante, en el resto se ha producido un retraso que se está analizando para tomar las medidas correctoras oportunas que nos permitan adaptarnos a la normativa.

8. ACTIVIDADES DE I +D+ I

Inexistentes en la actualidad.

9. ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad Dominante del Grupo posee 1.240 acciones propias. En este sentido, durante el ejercicio 2015 no se ha producido ninguna adquisición ni enajenación de acciones propias.

10. OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

10.1. 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.

10.2. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La sociedad no tiene previsto distribuir dividendos en este ejercicio.

11. 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.

12. 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 a 48 así como el informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015.

Madrid, 24 de febrero de 2016

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 Barrera Valverde

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

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 consolidadas 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 oposición 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 Barrera Valverde

Secretario no Consejero:
D. Álvaro 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