

D. Francisco García Beato, como representante de la Sociedad Ayco Grupo Inmobiliario S.A., en su condición de Presidente con poder especial: entidad domiciliada en Madrid en Calle Almagro 14, 5 planta de Madrid, y C.I.F. nº A28004240, inscrita en e Registro Mercantil de Madrid, al tomo 7046, folio 32, sección 8ª, hoja número M23954, inscripción 150.

**CERTIFICA**

Que la versión en soporte informático que contiene el Documento de Registro de Ayco Grupo Inmobiliario SA. Registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 13 de octubre de 2016, que está elaborado de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y con el procedimiento establecido en el Anexo I del Reglamento (CE) nº809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

**Y AUTORIZA**

La publicación por la Comisión Nacional del Mercado de Valores del soporte informático del Documento de registro de Ayco Grupo Inmobiliario S.A., que ha sido remitidos por mail de fecha 13/10/2016, en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Firmado en representación de Ayco Grupo Inmobiliario S.A.  
P.P.

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



## **DOCUMENTO DE REGISTRO**

*(REDACTADO SEGÚN ANEXO I DEL REGLAMENTO (CE) Nº 809/2004, DE LA COMISIÓN EUROPEA DE 29 DE ABRIL DE 2004, RELATIVO A LA APLICACIÓN DE LA DIRECTIVA 2003/71/CE)*

*EL PRESENTE DOCUMENTO DE REGISTRO HA SIDO INSCRITO EN LOS REGISTROS OFICIALES DE LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES*

**Octubre 2016**



## ADVERTENCIA DEL EMISOR

A 30 de junio de 2016, el 74,08 % de las existencias de la Compañía estaban pignoradas al haberse aportado en garantía para hacer frente al aplazamiento de un pago de IVA con la Hacienda Pública, y los medios humanos y los recursos financieros son muy limitados.

A la fecha de presentación del presente documento en el Registro, y tras la adquisición del Hotel Byblos, el porcentaje de existencias pignoradas se redujo hasta el 20,30% del importe total de las existencias.

La ampliación de Capital por importe efectivo de 18.859.367,10 euros no está asegurada. Además, tampoco existen compromisos de suscripción por parte de los miembros del Consejo de Administración y de accionistas de la Sociedad.

En el caso de que la Sociedad no consiga inversores que suscriban dicha ampliación de capital y no pudiera tener acceso a recursos adicionales, la situación patrimonial, financiera, proyecciones, resultados y valoración de Ayco podrían verse negativamente afectados.



<b>I. FACTORES DE RIESGO .....</b>	<b>9</b>
<b>2. FACTORES DE RIESGO ESPECÍFICOS DEL SECTOR DE ACTIVIDAD DEL EMISOR .....</b>	<b>14</b>
<b>II. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR .....</b>	<b>17</b>
<b>1. PERSONAS RESPONSABLES .....</b>	<b>17</b>
<b>1.1 IDENTIFICACIÓN DE LAS PERSONAS RESPONSABLES .....</b>	<b>17</b>
<b>1.2 DECLARACIÓN DE LAS PERSONAS RESPONSABLES CONFIRMANDO LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL DOCUMENTO DE REGISTRO. ....</b>	<b>17</b>
<b>2. AUDITORES DE CUENTAS.....</b>	<b>18</b>
<b>2.1 NOMBRE Y DIRECCIÓN DE LOS AUDITORES DE CUENTAS.....</b>	<b>18</b>
<b>3.1 INFORMACIÓN FINANCIERA HISTÓRICA SELECCIONADA .....</b>	<b>19</b>
<b>3.2 INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA RELATIVA A PERIODOS INTERMEDIOS .....</b>	<b>21</b>
<b>4. FACTORES DE RIESGO .....</b>	<b>24</b>
<b>5. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR .....</b>	<b>25</b>
<b>5.1 HISTORIAL Y EVOLUCIÓN DE AYCO .....</b>	<b>25</b>
5.1.1 Nombre legal y comercial .....	25
5.1.2 Lugar y número de registro.....	25
5.1.3 Fecha de constitución y periodo de actividad de Ayco .....	25
5.1.4 Domicilio, personalidad jurídica, legislación aplicable, país de constitución, y dirección y número de teléfono de su domicilio social. ....	25
5.1.5 Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad del emisor. ....	26
<b>5.2 INVERSIONES.....</b>	<b>32</b>
5.2.1 Principales inversiones realizadas en el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del Documento de Registro. ....	32
5.2.2 Principales inversiones actualmente en curso .....	38
5.2.3 Principales inversiones futuras sobre las que los órganos de gestión han adoptado compromisos firmes. ....	38
<b>6. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DE AYCO.....</b>	<b>38</b>
<b>6.1 ACTIVIDADES PRINCIPALES.....</b>	<b>38</b>
6.1.1 Descripción de las principales actividades y principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados.....	38
6.1.2 Nuevos productos o actividades significativas.....	40
<b>6.2 PRINCIPALES MERCADOS EN LOS QUE COMPITE AYCO.....</b>	<b>40</b>
<b>6.3 CUANDO LA INFORMACIÓN DADA DE CONFORMIDAD CON LOS PUNTOS 6.1 Y 6.2 SE HAYA VISTO INFLUENCIADA POR FACTORES EXCEPCIONALES, DEBE MENCIONARSE ESTE HECHO.....</b>	<b>40</b>
<b>6.4 INFORMACIÓN SUCINTA RELATIVA AL GRADO DE DEPENDENCIA DEL EMISOR DE PATENTES O LICENCIAS, CONTRATOS INDUSTRIALES, MERCANTILES O FINANCIEROS, O DE NUEVOS PROCESOS DE FABRICACIÓN. ....</b>	<b>40</b>
<b>6.5. BASE DE LAS DECLARACIONES RELATIVAS A LA POSICIÓN COMPETITIVA DE AYCO.....</b>	<b>40</b>
<b>7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA .....</b>	<b>41</b>
<b>7.1 DESCRIPCIÓN DEL GRUPO EN QUE SE INTEGRA AYCO .....</b>	<b>41</b>
<b>7.2 SOCIEDADES DEPENDIENTES DE AYCO.....</b>	<b>41</b>
<b>8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO .....</b>	<b>43</b>
<b>8.1 INFORMACIÓN SOBRE EL INMOVILIZADO MATERIAL TANGIBLE, INCLUIDAS PROPIEDADES ARRENDADAS Y, EN SU CASO, GRAVÁMENES SOBRE LOS MISMOS.....</b>	<b>43</b>
<b>8.2 ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES QUE PUEDAN AFECTAR AL INMOVILIZADO MATERIAL TANGIBLE.....</b>	<b>44</b>
<b>9. ESTUDIO Y PERSPECTIVAS OPERATIVAS Y FINANCIERAS .....</b>	<b>45</b>
<b>9.1 SITUACIÓN FINANCIERA.....</b>	<b>45</b>
<b>9.2 RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN.....</b>	<b>45</b>
9.2.1 Factores significativos, incluidos acontecimientos inusuales o nuevos avances, que hayan afectado de manera importante a los ingresos de Ayco. ....	46
9.2.2 Cambios importantes en las ventas o en los ingresos de Ayco.....	46
9.2.3 Factores gubernamentales, económicos, fiscales, monetarios o políticos, que directa o indirectamente, hayan afectado o puedan afectar de manera importante a las operaciones de Ayco. ....	46

<b>10. RECURSOS FINANCIEROS .....</b>	<b>48</b>
<b>10.1 INFORMACIÓN RELATIVA A LOS RECURSOS FINANCIEROS A CORTO Y LARGO PLAZO.....</b>	<b>48</b>
<b>10.2 FUENTES Y CANTIDADES DE LOS FLUJOS DE TESORERÍA.....</b>	<b>55</b>
<b>10.3 CONDICIONES DE PRÉSTAMO Y ESTRUCTURA DE FINANCIACIÓN .....</b>	<b>57</b>
<b>10.4 RESTRICCIONES SOBRE EL USO DE LOS RECURSOS DE CAPITAL QUE, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, HAYAN AFECTADO O PUEDAN AFECTAR DE MANERA IMPORTANTE A LAS OPERACIONES DE AYCO.....</b>	<b>58</b>
<b>10.5 FUENTES PREVISTAS DE FONDOS NECESARIOS PARA CUMPLIR CON LAS PRINCIPALES INVERSIONES FUTURAS Y CON LAS NECESIDADES DE INMOVILIZADO MATERIAL TANGIBLE QUE SE RECOGEN EN LOS EPÍGRAFES 5.2.3 Y 8.1, RESPECTIVAMENTE.....</b>	<b>58</b>
<b>11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS.....</b>	<b>59</b>
<b>11.1 EN LOS CASOS EN QUE SEA IMPORTANTE, PROPORCIONAR UNA DESCRIPCIÓN DE LAS POLÍTICAS DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO DEL EMISOR PARA CADA EJERCICIO DURANTE EL PERIODO CUBIERTO POR LA INFORMACIÓN FINANCIERA HISTÓRICA, INCLUIDA LA CANTIDAD DEDICADA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO EMPRENDIDAS POR EL EMISOR.....</b>	<b>59</b>
<b>12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS.....</b>	<b>60</b>
<b>12.1 TENDENCIAS RECIENTES MÁS SIGNIFICATIVAS.....</b>	<b>60</b>
<b>12.2 TENDENCIAS, INCERTIDUMBRES O HECHOS QUE PUEDAN RAZONABLEMENTE TENER UNA INCIDENCIA IMPORTANTE EN LAS PERSPECTIVAS DE AYCO.....</b>	<b>60</b>
<b>13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS.....</b>	<b>61</b>
<b>14. ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN Y ALTOS DIRECTIVOS.....</b>	<b>62</b>
<b>14.1 NOMBRE, DIRECCIÓN PROFESIONAL Y CARGO EN AYCO DE LOS MIEMBROS DE LOS ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN O DE SUPERVISIÓN Y LAS ACTIVIDADES PRINCIPALES DE IMPORTANCIA RESPECTO DE AYCO Y DESARROLLADAS FUERA DE LA MISMA.....</b>	<b>62</b>
<b>14.2. CONFLICTOS DE INTERÉS DE LOS ÓRGANOS ADMINISTRATIVO, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTOS DIRECTIVOS.....</b>	<b>67</b>
<b>15. REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS.....</b>	<b>68</b>
<b>15.1 IMPORTE DE LA REMUNERACIÓN PAGADA Y PRESTACIONES EN ESPECIE CONCEDIDAS A ESAS PERSONAS POR AYCO Y SUS FILIALES POR SERVICIOS DE TODO TIPO PRESTADOS POR CUALQUIER PERSONA A AYCO Y SUS FILIALES.....</b>	<b>68</b>
<b>15.2 IMPORTES TOTALES AHORRADOS O ACUMULADOS POR AYCO O SUS FILIALES PARA PRESTACIONES DE PENSIÓN, JUBILACIÓN O SIMILARES.....</b>	<b>69</b>
<b>16. PRÁCTICAS DE GESTIÓN .....</b>	<b>70</b>
<b>16.1 FECHA DE EXPIRACIÓN DEL ACTUAL MANDATO, EN SU CASO, Y DEL PERÍODO DURANTE EL CUAL LA PERSONA HA DESEMPEÑADO SERVICIOS EN SU CARGO.....</b>	<b>70</b>
<b>16.2 INFORMACIÓN SOBRE LOS CONTRATOS DE MIEMBROS DE LOS ÓRGANOS ADMINISTRATIVO, DE GESTIÓN O DE SUPERVISIÓN CON AYCO O CUALQUIERA DE SUS FILIALES QUE PREVEAN BENEFICIOS A LA TERMINACIÓN DE SUS FUNCIONES, O LA CORRESPONDIENTE DECLARACIÓN NEGATIVA.....</b>	<b>71</b>
<b>16.3 INFORMACIÓN SOBRE EL COMITÉ DE AUDITORÍA Y EL COMITÉ DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES DE AYCO, INCLUIDOS LOS NOMBRES DE SUS MIEMBROS Y UN RESUMEN DE SU REGLAMENTO INTERNO.....</b>	<b>71</b>
<b>16.4 DECLARACIÓN DE SI EL EMISOR CUMPLIMIENTO EL RÉGIMEN O RÉGIMENES DE GOBIERNO CORPORATIVO DE SU PAÍS DE CONSTITUCIÓN. EN CASO DE QUE EL EMISOR NO CUMPLA ESE RÉGIMEN, DEBE INCLUIRSE UNA DECLARACIÓN A ESE EFECTO, ASÍ COMO UNA EXPLICACIÓN DEL MOTIVO POR EL CUAL EL EMISOR NO CUMPLE ESE RÉGIMEN.....</b>	<b>74</b>
<b>17. EMPLEADOS.....</b>	<b>76</b>
<b>17.1 GENERAL.....</b>	<b>76</b>
<b>A 31 DE MARZO DE 2015 LA ESTRUCTURA DE PERSONAL HA QUEDADO FIJADA EN 2 PERSONAS, EL DIRECTOR GENERAL Y EL DIRECTOR FINANCIERO, QUE LLEVAN EN LA ACTUALIDAD LA GESTIÓN DE LA ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD. EN FEBRERO DE 2015 SE RESCINDIÓ EL CONTRATO AL COMERCIAL QUE PRESTABA SUS SERVICIOS EN MÁLAGA.....</b>	<b>76</b>
<b>17.2 ACCIONES Y OPCIONES DE COMPRA DE ACCIONES.....</b>	<b>76</b>
<b>17.3 DESCRIPCIÓN DE TODO ACUERDO DE PARTICIPACIÓN DE LOS EMPLEADOS EN EL CAPITAL DE AYCO .....</b>	<b>77</b>

<b>18. ACCIONISTAS PRINCIPALES</b> .....	<b>78</b>
<b>18.1 NOMBRE DE CUALQUIER PERSONA QUE NO PERTENEZCA A LOS ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN O DE SUPERVISIÓN QUE, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, TENGA UN INTERÉS DECLARABLE EN EL CAPITAL O EN LOS DERECHOS DEL VOTO DE AYCO, ASÍ COMO LA CUANTÍA DEL INTERÉS DE CADA UNA DE ESAS PERSONAS...</b> .....	<b>78</b>
<b>18.2 EXPLICACIÓN DE SI LOS ACCIONISTAS PRINCIPALES DE AYCO TIENEN DISTINTOS DERECHOS DE VOTO</b> .....	<b>79</b>
<b>18.3 EL CONTROL DE AYCO</b> .....	<b>79</b>
<b>18.4 DESCRIPCIÓN DE TODO ACUERDO, CONOCIDO DE AYCO, CUYA APLICACIÓN PUEDA EN UNA FECHA ULTERIOR DAR LUGAR A UN CAMBIO EN EL CONTROL DE AYCO</b> .....	<b>79</b>
<b>19. OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS</b> .....	<b>80</b>
<b>20. INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DE AYCO, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS</b> .....	<b>81</b>
<b>20.1 INFORMACIÓN FINANCIERA HISTÓRICA</b> .....	<b>81</b>
<b>20.2 INFORMACIÓN FINANCIERA PRO-FORMA</b> .....	<b>89</b>
<b>20.3 ESTADOS FINANCIEROS</b> .....	<b>89</b>
<b>20.4 AUDITORÍA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA HISTÓRICA ANUAL</b> .....	<b>89</b>
20.4.1 Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica .....	89
20.4.2 Una indicación de otra información en el documento de registro que haya sido auditada por los auditores. ....	91
20.4.3 Cuando los datos financieros del documento de registro no se hayan extraído de los estados financieros auditados de Ayco, éste debe declarar la fuente de los datos y declarar que los datos no han sido auditados.....	91
<b>20.7 POLÍTICA DE DIVIDENDOS</b> .....	<b>93</b>
<b>20.8 PROCEDIMIENTOS JUDICIALES Y DE ARBITRAJE</b> .....	<b>93</b>
<b>20.9 CAMBIO SIGNIFICATIVO EN LA POSICIÓN FINANCIERA O COMERCIAL DE AYCO</b> .....	<b>93</b>
<b>21 INFORMACIÓN ADICIONAL</b> .....	<b>94</b>
<b>21.1 CAPITAL SOCIAL</b> .....	<b>94</b>
21.1.1 Importe del capital emitido .....	94
21.1.2 Si hay acciones que no representan capital, se declarará el número y las principales características de esas acciones. ....	94
21.1.3 Número, valor contable y valor nominal de las acciones de Ayco en poder o en nombre de la propia Ayco o de sus filiales. ....	94
21.1.4 Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con garantías, indicando las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción. ....	94
21.1.5 Información y condiciones de cualquier derecho de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de ampliar el capital. ....	94
21.1.6 Información sobre cualquier capital de cualquier miembro del grupo que esté bajo opción o que se haya acordado condicional o incondicionalmente someter a opción y detalles de esas opciones, incluidas las personas a las que se dirigen esas opciones. ....	95
21.1.7 Historial del capital social, resultando la información sobre cualquier cambio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.....	95
<b>21.2 ESTATUTOS Y ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN</b> .....	<b>96</b>
21.2.1 Descripción de los objetivos y fines de Ayco y dónde pueden encontrarse los estatutos y escritura de constitución .....	96
21.2.2 Cláusulas estatutarias o reglamento interno de Ayco relativo a los miembros de los órganos de administración, de gestión y de supervisión.....	96
21.2.3 Descripción de los derechos, preferencias y restricciones relativas a cada clase de las acciones existentes. ....	97
21.2.4 Descripción de qué se debe hacer para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones, indicando si las condiciones son más significativas que las que requiere la ley.....	97
21.2.5 Descripción de las condiciones que rigen la manera de convocar las juntas generales anuales y las juntas generales extraordinarias de accionistas, incluyendo las condiciones de admisión.....	97
21.2.6 Cláusulas estatutarias o reglamento interno de Ayco que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control de Ayco.....	99
21.2.7 Cláusulas estatutarias o reglamento interno, en su caso, que rija el umbral de propiedad por encima del cual deba revelarse la propiedad del accionista.....	99



21.2.8 Cláusulas estatutarias o reglamento interno que rigen los cambios en el capital, si estas condiciones son más rigurosas que las que requiere la ley. ....	99
<b>22. CONTRATOS IMPORTANTES.....</b>	<b>100</b>
<b>23. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS.....</b>	<b>101</b>
23.1 DECLARACIONES O INFORMES ATRIBUIDOS A EXPERTOS .....	101
23.2 VERACIDAD Y EXACTITUD DE LOS INFORMES EMITIDOS POR TERCEROS.....	101
<b>24. DOCUMENTOS PARA CONSULTA.....</b>	<b>102</b>
<b>25. INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES .....</b>	<b>103</b>

## I. FACTORES DE RIESGO

Los negocios, las operaciones y los resultados de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. (“Ayco”, la “Sociedad” o la “Compañía”), conjuntamente con sus sociedades dependientes, el “Grupo Ayco” o el “Grupo”) están sujetos a riesgos como consecuencia de los cambios en las condiciones competitivas, económicas, políticas, legales, regulatorias, sociales, de negocios y financieras, que cualquier potencial inversor debe tener en cuenta y que se incluyen a continuación. Cualquiera de estos riesgos podría provocar un impacto sustancial negativo en la situación financiera, los negocios o el resultado de explotación de Ayco.

Asimismo, futuros factores de riesgo, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por Ayco en el momento actual, también podrían afectar a los negocios, los resultados de explotación o a la situación financiera de Ayco.

### 1. Factores de riesgo asociados al emisor

#### i. Evolución histórica de la Sociedad y posible desequilibrio patrimonial futuro

A 30 de junio de 2016 la situación del patrimonio neto de la Sociedad es la siguiente:

Euros	Junio 2016	Var %	2015 - Diciembre
<b>PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO</b>	<b>3.208.430</b>	<b>-13%</b>	<b>3.679.855</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>3.208.430</b>	<b>-13%</b>	<b>3.679.855</b>
Capital	3.233.071	0%	3.233.072
Prima de emisión			
Reservas de la Sociedad dominante	-345.808	71%	-202.409
Reservas de la Socieddades consolidadas	618.324	0%	618.324
Acciones de la Sociedad dominante	-20.426	0%	-20.425
Resultado del ejercicio	-276.731	-640%	51.293

En la Junta General celebrada el 12 de mayo de 2015 se aprobaron las actuaciones necesarias para sanear el patrimonio de la Sociedad que en esa fecha estaba en situación legal de disolución. Estas actuaciones consistieron en: (i) capitalización de préstamos concedidos por BMN por importe de € 10 millones, (ii) aplicación del resultado del ejercicio por importe de 24,7 millones de euros y de reservas por importe de 21,7 millones a la compensación de pérdidas, (iii) reducción de capital en la suma de 23,1 millones de euros, mediante la reducción del valor nominal de todas las acciones, desde la cifra de 3,01 euros por acción a la cifra de 0,03 euros por acción. Por último se aprobó ampliación de capital dineraria adicional por importe de 3.000.000 euros que quedó ejecutada con fecha 30 de septiembre de 2015.

A pesar de que una vez ejecutadas estas medidas la Sociedad no se encuentra ni en causa de reducción obligatoria ni en causa de disolución obligatoria, la misma debe prestar especial atención al riesgo de que, se acumulen pérdidas de cuantía considerable. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2016 el resultado consolidado ha ascendido a 276.731 euros negativos.

#### ii. La mayor parte de las existencias de la Sociedad se encuentran pignoradas.

A 30 de junio de 2016, la Sociedad y sus filiales poseen las siguientes existencias susceptibles de generar ingresos en el futuro: la parcela correspondiente a Vicario V Fase (Málaga) por un valor neto contable total de 573.697 euros y la parcela ubicada en Robledo de Chavela (Madrid) por valor neto contable de 17.842 euros.

La Compañía tiene, además, diez plazas de garaje en Madrid, en la promoción Edificio Balsain en Puerta de Hierro, Madrid, así como dos trasteros en Málaga, ubicados en el proyecto Vicario I, fase 1, cuyos valores netos contables asciende a 0 €. Como hechos posteriores al cierre de las cifras, 30 de junio de 2016, la Sociedad ha procedido a vender los 2 trasteros del Vicario I, generando un resultado de 5.000 € en total, y espera poder proceder a la venta en un futuro los restos de las plazas de garaje de Puerta de Hierro, no siendo capaz de estimar el importe a obtener por la venta de las mismas, aunque se estima un valor en venta cercano a los 100.000€.

Adicionalmente, la Sociedad dispone de un suelo urbano en La Línea de la Concepción (Cádiz), cuyo valor neto contable, tras considerar los deterioros, asciende a 2.701.299 euros.

Asimismo, y en el capítulo de Activos en patrimonio, la Sociedad es propietaria de una oficina en San Pedro de Alcántara (Marbella) cuyo valor neto contable asciende a 25.131 euros y que actualmente está en venta por un valor aproximado de 180.000 €.

Tanto el suelo de la Línea como la oficina, se encuentran pignoradas ya que, se han aportado en garantía para el aplazamiento de un pago de IVA.

Finalmente, a finales del ejercicio 2015, la Compañía ha iniciado la promoción de 13 viviendas unifamiliares en Sa Rapita, Mallorca, que espera que empiece a dar resultados a finales del ejercicio 2016/principio del 2017.

A 30 de junio de 2016, la situación patrimonial es la siguiente:

**Valoración activos inmobiliarios**

Cuadro de Patrimonio/existencias			Valor total de la inversión	Dotaciones / amortizaciones	Coste Contable a 30/06/16	Valor Teórico en venta	Tasaciones	
							Gesvalt 01/02/2015	Alteba 20/03/2013
<b>Suelos en cartera</b>								
Edificio Balsain (Puerta de Hierro)	Restos garaje	superficie para 10 plazas de garaje				100.000,00		
Robledo de Chavela	restos finca	1 parcela unifamiliar	17.841,86		17.841,86	18.000,00		
LA línea	Proyecto en urbanización	12.500 m2 uso hotelero	5.454.498,26	2.753.198,66	2.701.299,60	6.000.000,00	2.701.300,00	
Suelo Vicario fase V	En anteproyecto	Suelo para 18 viviendas	573.697,28		573.697,28	700.000,00		705.500,00
<b>Proyectos en curso</b>								
Sa Rapita		13 viviendas unifamiliares	362.246,12		362.246,12			
Proyectos en estudio	Proyecto Hotelero Mijas		213.352,00		213.352,00			
<b>Obra terminada pendiente de venta</b>								
Oficina San Pedro	Duplex en CC Las Petunias	San Pedro de Alcántara, Málaga	47.620,77	22.489,54	25.131,23	180.000,00		226.000,00
Vicario fase I	2 trasteros	Ojen, Málaga	52.431,22	52.431,22		5.200,00	18.000,00	
					<b>3.680.216,09</b>	<b>7.183.200,00</b>		

(\*) Alteba Servicios Inmobiliarios, S.L. no está inscrita en el Registro del Banco de España.

Gesvalt Sociedad de Tasaciones, S.A. está inscrita en el Registro del Banco de España con el nº4455

En caso de que la Sociedad no adquiera o desarrolle nuevas promociones e inmuebles, o adquiera terrenos, generadoras de ingresos, podría tener un efecto negativo en la situación patrimonial, situación financiera, proyecciones, resultados y valoración de Ayco.

A 30 de junio de 2016, se ha proseguido con la ejecución de la obra en curso de Sa Rapita, llegando a una inversión acumulada, desde origen, de 362.246,12 €.

Asimismo, a 30 de junio de 2016, se han realizado pagos en concepto gastos de estudio y adquisición para un proyecto hotelero en Mijas por un importe de 213.352 €.

En este sentido, en el mes de Septiembre se ha procedido a la adquisición del hotel Byblos de Mijas por un importe de 9.750.000 €, por lo que esos gastos de estudio pasarán a formar parte de los costes del proyecto hotelero

El Hotel Byblos, hotel emblemático en su momento, pero carente de actividad en los últimos 6 años, precisa una rehabilitación integral, que será realizada en los próximos años por la Compañía, devolviendo al Hotel Byblos su valor y carácter como establecimiento de referencia en la Costa del Sol.

Este Hotel se ha adquirido, en firme, con fondos provenientes en un 30% de la Compañía y un 70% de fondos ajenos. La financiación, se ha pactado expresamente sin recurso contra Ayco por lo que se acuerda, en compensación, una retribución superior al mercado (15%).

La Compañía está estudiando el volumen de rehabilitación necesaria, así como la financiación definitiva de la obra de rehabilitación, que se espera se financie fundamentalmente con fondos ajenos provenientes de Entidades Financieras.

La financiación actual, otorgada por inversores no vinculados con la Compañía, se establece para un plazo de 1 año y su cumplimiento estaría garantizado con el propio Hotel.

Así, la Compañía está manteniendo conversaciones, tanto con Entidades Financieras como con operadores hoteleros con el objetivo de definir el uso final del hotel y su financiación definitiva, que se espera esté resuelta en los próximos meses.

Del resultado de estas conversaciones se definirá el volumen de inversión necesaria.

*iii. Riesgo de cambio en la legislación para la compensación y activación de bases imponibles negativas*

La Sociedad Dominante a efectos del impuesto sobre Sociedades no presenta declaración consolidada con sus filiales, siendo el detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensación al cierre de los ejercicios 2015 para las que no existen activos por impuesto diferido registrados es el siguiente:

*Ejercicio 2015*

Año de origen	2012
Año límite para compensar	2030
Importe	28.671.743 euros

La nueva Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (LIS) incorpora novedades sustanciales en el régimen de compensación de bases imponibles negativas (BIN) recogido en el Texto refundido de la Ley del Impuesto, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo (TRLIS) y vigente hasta el 31 de diciembre de 2014 y que ahora se deroga.

La principal novedad es la eliminación del límite temporal al desaparecer el período máximo para proceder a la compensación de las BIN que estaba establecido en 18 años por lo dispuesto en el R.D.-Ley 9/2011, de 19 de agosto. Ello va a suponer que los créditos fiscales correspondientes a

las futuras compensaciones de esas pérdidas fiscales, con independencia de que se registren o no en el balance de la entidad, no caduquen.

Las bases impositivas negativas que hayan sido objeto de liquidación o autoliquidación podrán ser compensadas con las rentas positivas de los períodos impositivos siguientes con el límite del 70 por ciento de la base imponible previa a la aplicación de la reserva de capitalización establecida en el artículo 25 de esta Ley y a su compensación.

En todo caso, se podrán compensar en el período impositivo bases impositivas negativas hasta el importe de 1 millón de euros.

La limitación a la compensación de bases impositivas negativas no resultará de aplicación en el importe de las rentas correspondientes a quitas o esperas consecuencia de un acuerdo con los acreedores del contribuyente. Las bases impositivas negativas que sean objeto de compensación con dichas rentas no se tendrán en consideración respecto del importe de 1 millón de euros a que se refiere el párrafo anterior.

Los riesgos para la recuperación de las bases negativas dependen de posibles modificaciones de la regulación jurídica en relación con el límite a compensar, ahora fijado en el 70% y con el plazo previsto para su compensación, ahora sin límite temporario.

Dichas bases impositivas no han sido activadas debido a que no se dan las circunstancias que permitan el registro contable de los mismos como un activo. De cara al futuro, debe entenderse que su posible afloración en ejercicios posteriores está sometida al cumplimiento de todas las circunstancias requeridas para su activación. En este sentido, para constatar que existe la citada evidencia, se exige que hayan desaparecido las circunstancias que impidieron el registro de los activos impositivos, esto es, el historial de pérdidas continuadas así como la no probabilidad de obtener beneficios fiscales que permitan compensar dichas bases impositivas.

*iv. Limitada capacidad para acceder a financiación ajena*

A fecha del presente Documento Registro, la Sociedad y sus filiales no son propietarios de activos inmobiliarios con capacidad para generar ingresos y que pudieran considerarse a efectos de garantías. Por ello, la Sociedad presenta una limitada capacidad para acceder a financiación ajena que le permita desarrollar su plan de negocio.

La actividad inmobiliaria es una actividad intensa en necesidades de capital para abordar nuevos proyectos, ya sea en fase de adquisición de activos o de su desarrollo. La ejecución de esos nuevos proyectos tiene una gran dependencia de los mercados de capitales a los que se debe acudir para la obtención de los fondos necesarios para acometerlos.

En caso de que la Sociedad no pudiera captar financiación ajena, podría tener un efecto negativo en la situación patrimonial y financiera de Ayco e incluso poner en duda el futuro desarrollo del plan de negocio.

*v. Deuda existente por el aplazamiento de la liquidación de IVA concedida en 2009*

La Sociedad solicitó aplazamiento de la liquidación del IVA correspondiente a la autoliquidación de mayo de 2009, la cual fue concedida 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 existente, requiriendo el abono de deuda principal más los recargos aplicables. A fecha del presente Documento Registro, la Sociedad no ha desembolsado el importe reclamado, aunque está negociando un nuevo vencimiento. Como garantía a la deuda existente por valor neto contable, aproximado, de 3.164.672 euros, la Sociedad aportó en la solicitud de aplazamiento el suelo urbano destinado a uso hotelero en La Línea de la Concepción (Cádiz) por valor neto contable de 2.698.803 euros y una oficina que mantiene en San Pedro de Alcántara por valor neto contable de 25.131 euros.

En caso de que las garantías concedidas por la Sociedad no cubrieran la totalidad de la deuda existente con la Administración Pública, la Sociedad tendría que hacer frente a su abono mediante el uso de recursos adicionales lo que podría tener un efecto negativo en la situación patrimonial, situación financiera, proyecciones, resultados y valoración de Ayco.

*vi. La Sociedad tiene ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras*

Dado que 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, la Sociedad y sus filiales tienen abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos sus impuestos.

Con fecha 30 de enero de 2013, la Agencia Estatal de la Administración Tributaria inició un procedimiento de comprobación e investigación referente con el Impuesto sobre Sociedades y el Impuesto sobre el Valor Añadido del ejercicio 2009 de Ayco. Con fecha 22 de octubre de 2013, la Agencia Estatal de la Administración Tributaria completó su revisión levantando actas por importe de 48.592 euros por el Impuesto de Sociedades y 25.916 euros por el Impuesto sobre el Valor Añadido, los cuales fueron liquidados en el ejercicio 2014.

En caso de que la Agencia Estatal de la Administración Tributaria levantara actas adicionales a la Sociedad y por tanto tuviera que realizar desembolsos, podría tener un efecto negativo en la situación patrimonial, situación financiera, proyecciones, resultados y valoración de Ayco.

*vii. Iliquidez de acciones.*

Desde hace unos años el volumen de negociación de las acciones de Ayco ha sido prácticamente nulo, estando el capital a fecha del presente Documento Registro principalmente en manos de un reducido grupo de accionista.

Dicha estructura accionarial, unida al escaso volumen negociado en los últimos años, podría provocar que no existieran volúmenes de oferta y demanda de forma que un inversor pueda comprar y vender inmediatamente.

*viii. La Sociedad dispone de un equipo gestor limitado*

Dada la situación experimentada por la Sociedad en los últimos años, a fecha del presente Documento Registro la plantilla está compuesta únicamente por dos empleados: un directivo y un director financiero; No obstante, la Sociedad cuenta para poder realizar la gestión, búsqueda y seguimiento de proyecto, etc., con el asesoramiento y gestión de sociedades y profesionales que colaboran en la gestión directa diaria.

La Sociedad no descarta que a medida que se vayan incorporando futuros proyectos e inversiones que relancen la actividad de la Compañía, el Consejo de Administración procederá a incorporar nuevos directivos y empleados que amplíen las capacidades actuales

*ix. Concentración del negocio en España*

La Sociedad siempre ha realizado su actividad en España, en concreto en Madrid, Valencia, Málaga, Estepona y Mallorca. Cualquier cambio adverso que afecte a la economía española o a las de otros países de la Zona Euro, o una prolongación de la actual coyuntura económica desfavorable, podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres, en las ratios de ocupación de inmuebles, y en el valor de los activos inmobiliarios y, como consecuencia, tener un impacto sustancial negativo en la situación patrimonial, situación financiera, proyecciones, resultados y valoración de Ayco.

**2. Factores de riesgo específicos del sector de actividad del emisor**

*i. El sector inmobiliario es un sector cíclico*

La actividad inmobiliaria está sujeta a ciclos que dependen del entorno económico-financiero. Los precios de las rentas obtenidas así como el valor de los activos están influidos, entre otros factores, por la oferta y la demanda de inmuebles, los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, cambios en la legislación y los factores demográficos y sociales.

Con anterioridad a la recesión, España había experimentado un periodo prolongado de crecimiento en factores económicos, financieros y demográficos. Entre otros cabe destacar la creación de empleo, el prolongado crecimiento del PIB, los bajos tipos de interés, y el incremento en la inmigración. Este entorno económico ha favorecido en unos casos la primera adquisición de vivienda habitual y en otros la sustitución de una vivienda habitual por otra de mayor tamaño o mejor ubicada.

La ralentización del sector, que hasta mediados del año 2007 estaba siendo moderada, se acentuó desde la segunda mitad de 2007 manteniéndose en dichos niveles o por debajo durante los últimos años. En cuanto al mercado español, esta situación se ha mantenido durante 2012 y 2013. Esto ha provocado que las sociedades que operan en el sector inmobiliario en España hayan sufrido y estén sufriendo un grave ajuste a la baja en la valoración de sus carteras de activos. Adicionalmente, el acceso a la financiación bancaria para las compañías inmobiliarias seguía siendo arduo.

La situación, a partir del año 2015, parece que está dando muestras de un cambio de tendencia y se detecta interés tanto a nivel de inversores internacionales como de las entidades financieras en retomar el tema inmobiliario por lo que, parece que el sector inmobiliario tiende a recuperar la actividad.

No obstante y a pesar de los signos de mejoría en el sector inmobiliario español, la incertidumbre en el sector aún persiste.

*ii. Riesgos derivados de deterioros en la construcción*

La Ley 38/1999, sobre Ordenación de la Edificación, obliga expresamente a los promotores inmobiliarios a otorgar a los compradores de sus viviendas una garantía de diez años para cubrir

determinados riesgos de defectos constructivos y 3 años para defectos de habitabilidad que podrían llevar al Emisor a hacer frente a obligaciones considerables en caso de detectarse defectos en la construcción. Los importes finalmente satisfechos podrían ser relevantes y afectar a los estados contables del Emisor.

*iii. Relativa iliquidez de los activos inmobiliarios*

Las inversiones en inmuebles son relativamente ilíquidas, especialmente en un escenario de recesión del mercado inmobiliario, caracterizado por la sobreoferta de activos inmobiliarios, especialmente de suelo y promociones. A esto se une el hecho de que crisis crediticia soportada en los últimos años, dificultaba la obtención de financiación para la compra de activos inmobiliarios.

Esta falta de liquidez puede limitar la capacidad para convertir algunos activos en dinero en efectivo a corto plazo. En el caso de necesitar liquidar activos, es probable que sea necesario reducir sustancialmente el precio de venta de esos activos, incluso por debajo de su valor de coste o de adquisición.

*iv. Riesgos asociados a la reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios*

La tenencia de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión tales como que el rendimiento de la inversión sea menor al esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas. Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos, como por ejemplo en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos.

Pese a que Ayco realiza estudios de mercado, auditorías, y valoraciones, además de verificaciones de los requerimientos técnicos y legales, no puede cerciorar que una vez incorporados los activos a su cartera no pudieran aparecer circunstancias significativas desconocidas en el momento de la incorporación, o que se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que la valoración de sus activos pudiera verse mermada, lo que podría conllevar efecto negativo la situación financiera, el negocio, y los resultados de Ayco.

*v. Riesgos asociados al marco regulatorio que afecte al negocio de la Sociedad*

El sector inmobiliario está sometido a numerosos requisitos administrativos así como disposiciones normativas, tanto locales como nacionales y europeos, de orden urbanístico, fiscal o mercantil, técnico, o medioambiental, entre otros. Cualquier modificación o cambio sustancial en estas disposiciones normativas podría hacer que Ayco incurriera en costes adicionales más o menos significativos, o/y que alterara sus planes de desarrollo, consecuentemente, podría afectar negativamente a las condiciones financieras de la Sociedad. Por otra parte, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir desviaciones o retrasos y, por lo tanto, en el caso de nuevos proyectos que requieran de este sistema local, no hay garantía de que se concedan en el tiempo establecido.

En este sentido, las autoridades competentes en el ámbito local, autonómico, nacional y comunitario pueden imponer sanciones por cualquier incumplimiento de estas normas. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que pueden limitar a Ayco la realización de determinadas operaciones. Si el incumplimiento es significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de Ayco.



vi. *Sector altamente competitivo*

A pesar de que actualmente la actividad inmobiliaria en España está estancada, en circunstancias normales y en periodos de auge del ciclo distintos al actual, el sector inmobiliario es muy competitivo y está muy fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas. La elevada competencia en el sector podría dar lugar a un exceso de oferta de alquiler de inmuebles o a una disminución de los precios, como ha ocurrido en los últimos años. En los últimos años, la incorporación de nuevos actores en el sector como, por ejemplo, las entidades financieras que buscan “deshacerse” de los activos inmobiliarios, están incrementando la competitividad del mismo.

Los competidores de Ayco son normalmente empresas de ámbito nacional o local, o incluso internacional, las cuales pueden tener mayor tamaño o recursos financieros. Cualquiera de estos competidores de los mercados, pueden ser de mayor tamaño y disponer de más recursos financieros que Ayco. Este alto nivel de competitividad podría llevar a un exceso de oferta de las propiedades o a una disminución de los precios, tal y como ha ocurrido durante los últimos años. Todo ello podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de Ayco.

Asimismo, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en determinados momentos, la adquisición de activos. Y, además, los competidores de Ayco podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de promoción, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los de Ayco. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente las actividades, los resultados y la situación financiera de Ayco.

vii. *Riesgo de tipo de interés*

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

A fecha del presente Documento Registro, los tipos de interés son muy bajos, mejorando así el flujo del crédito y abaratando la financiación. El incremento de tipos de interés aumentaría el coste financiero de los préstamos hipotecarios, reduciendo su atractivo como fuente de financiación en la compra de vivienda, y, en consecuencia, disminuiría la demanda. La subida de tipos de interés incrementaría también el coste financiero de los préstamos al promotor, reduciendo los resultados de las empresas inmobiliarias principalmente en las especializadas en la actividad de promoción.

En caso de que conforme la Sociedad ejecute su plan de negocio, la potencial demanda tenga dificultades para acceder a fuentes de financiación que les permita adquirir las viviendas o promociones desarrolladas, tendría un efecto negativo en la situación patrimonial, situación financiera, proyecciones, resultados y valoración de Ayco.

## II. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR

---

*(Redactado según el Anexo I del Reglamento (CE) n° 809/2004, de la Comisión Europea de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE)*

### 1. PERSONAS RESPONSABLES

---

#### ***1.1 Identificación de las personas responsables***

La entidad FGB Nostrum Advisors, S.L., en su condición de Presidente y Consejero-Delegado del Consejo de Administración de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., representada por su representante persona física, D. Francisco García Beato, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento Registro, cuyo formato se ajusta al Reglamento (CE) N°809/2004 de la Comisión, de 29 de abril de 2004.

#### ***1.2 Declaración de las personas responsables confirmando la veracidad de la información contenida en el Documento de Registro.***

La entidad FGB Nostrum Advisors, S.L., en su condición de Presidente y Consejero-Delegado del Consejo de Administración de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., representada por su representante persona física, D. Francisco García Beato, asume la responsabilidad del Documento Registro y asegura que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el presente Documento Registro es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

## **2. AUDITORES DE CUENTAS**

---

### **2.1 Nombre y dirección de los auditores de cuentas**

Las cuentas anuales individuales de Ayco así como las cuentas anuales consolidadas del Grupo Ayco, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 han sido auditadas por Deloitte Auditores, S.L. (“**Deloitte**”).

Deloitte está domiciliada en Plaza Pablo Ruiz Torre Picasso 1, 28020 Madrid, con C.I.F. B-79104469 y núm. S0692 de inscripción en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC).

### **2.2 Justificación de la renuncia o revocación de los auditores de cuentas**

Deloitte no ha renunciado ni ha sido apartado de sus funciones como auditor de cuentas durante el periodo cubierto por la información financiera histórica incluida en el presente Documento de Registro (2015, 2014 y 2013) para el que fue nombrado auditor por acuerdo de la Junta General de Accionistas de la Sociedad de 19 de diciembre de 2011 y 25 de marzo de 2014.

La Junta General de Accionistas de 25 de marzo de 2014 acordó reelegir a Deloitte como auditor de cuentas para la verificación de las cuentas anuales y del informe de gestión, individual y consolidado, de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 2014, 2015 y 2016.

### 3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

La información financiera consolidada del Grupo Ayco contenida en el presente Documento de Registro ha sido elaborada de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (las “NIIF”).

#### 3.1 Información financiera histórica seleccionada

La información contenida en el presente epígrafe debe leerse conjuntamente con la información financiera consolidada incluida en el epígrafe 20 del presente Documento de Registro. A continuación se incluyen las tablas con la información financiera consolidada seleccionada del Grupo Ayco correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013.

#### *Información financiera seleccionada del balance consolidado del Grupo Ayco*

Las principales cifras financieras consolidadas auditadas del Grupo Ayco para los ejercicios anuales cerrados el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, se reflejan a continuación:

euros	2015	Var %	2014	Var %	2013
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>44.977</b>	<b>7,65%</b>	<b>41.781</b>	<b>0,83%</b>	<b>41.436</b>
Inmovilizado intangible	640	-0,62%	644	0,63%	640
Inmovilizado material	27.674	0,00%	27.674	1,25%	27.333
Inversiones financieras	10.177	45,86%	6.977	0,00%	6.977
Activos por impuestos diferidos	6.486	0,00%	6.486	0,00%	6.486
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>7.154.628</b>	<b>19,54%</b>	<b>5.985.281</b>	<b>-92,41%</b>	<b>78.812.723</b>
Existencias	3.413.973	3,68%	3.292.839	-95,55%	74.034.184
deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	198.444	60,68%	123.501	-51,14%	252.751
Inversiones en empresas vinculadas					47.314
Inversiones financieras	2.498.972	2290,45%	104.540	-95,44%	2.293.393
Periodificaciones a corto plazo					
Efectivo y otros activos líquidos	1.043.239	-57,67%	2.464.401	12,78%	2.185.081
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>7.199.605</b>	<b>19,45%</b>	<b>6.027.062</b>	<b>-92,36%</b>	<b>78.854.159</b>

Euros	2015	Var %	2014	Var %	2013
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>3.679.855</b>	<b>-140,06%</b>	<b>-9.185.032</b>	<b>-73,62%</b>	<b>-34.823.948</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>3.679.855</b>	<b>-140,06%</b>	<b>-9.185.032</b>	<b>-73,62%</b>	<b>-34.823.948</b>
Capital	3.233.072	-75,85%	13.384.853	0,00%	13.384.853
Prima de emisión			12.596.570		12.596.570
Reservas de la Sociedad dominante	-202.409	-99,67%	-60.472.397	1,81%	-59.395.406
Reservas de la Sociedades consolidadas	618.324	-297,83%	-312.548	-258,18%	197.584
Acciones de la Sociedad dominante	-20.425	0,00%	-20.426	0,00%	-20.426
Resultado del ejercicio	51.293	-99,80%	25.638.916	-1715,43%	-1.587.123
Otros ajustes por cambio valor					
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>600</b>	<b>0,00%</b>	<b>600</b>	<b>-100,00%</b>	<b>19.440.211</b>
Provisiones a largo plazo					60.444
Deudas a largo plazo	600	0,00%	600	-100,00%	19.379.767
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>3.519.151</b>	<b>-76,87%</b>	<b>15.211.494</b>	<b>-83,86%</b>	<b>94.237.896</b>
Provisiones a corto plazo	392.232	-71,82%	1.391.813	20,46%	1.155.425
Deudas a corto plazo			10.378.196		89.047.875
<b>Deudas con empresa del Grupo</b>					<b>0</b>
Acreeedores comerciales y otras ctas a pagar	3.126.919	-9,14%	3.441.485	-14,70%	4.034.596
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>7.199.606</b>	<b>19,45%</b>	<b>6.027.062</b>	<b>-92,36%</b>	<b>78.854.159</b>

### *Información financiera seleccionada de la cuenta de resultados consolidada del Grupo Ayco*

euros	2.015	Var %	2.014	Var %	2.013
Importe neto de la cifra de negocios	55.000	-99,92%	67.379.599	41,54%	47.603.817
Variación existencias			-23.502.088	128,93%	-10.265.848
<b>Aprovisionamientos</b>			<b>-46.849.938</b>	<b>17,71%</b>	<b>-39.799.798</b>
Otros ingresos de explotación					608.736
Gastos de personal	-196.651	31,80%	-149.209	-38,44%	-242.371
Otros gastos de explotación	-166.987	-92,13%	-2.121.722	214,20%	-675.275
Amortización inmovilizado					
Deterioro y resultado por enajenaciones					
Otros resultados			-159.534		
Exceso de provisiones	4.935	-98,45%	318.000	-76,36%	1.345.133
<b>RESULTADO EXPLOTACIÓN</b>	<b>-303.703</b>	<b>-94,03%</b>	<b>-5.084.892</b>	<b>256,68%</b>	<b>-1.425.606</b>
Ingresos financieros	382.021	-98,91%	35.030.362	248,38%	10.055.188
Gastos financieros	-27.025	-99,37%	-4.306.554	-56,50%	-9.901.050
Variación del valor razonable de inst financieros					-244.686
deterioro y resultado por enajen de ins financieros					-70.969
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>354.996</b>	<b>-98,84%</b>	<b>30.723.808</b>	<b>-19122,03%</b>	<b>-161.517</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>51.293</b>	<b>-99,80%</b>	<b>25.638.916</b>	<b>-1715,43%</b>	<b>-1.587.123</b>
Impuesto sobre beneficios					
<b>RESULTADO EJERCICIO</b>	<b>51.293</b>	<b>-99,80%</b>	<b>25.638.916</b>	<b>-1715,43%</b>	<b>-1.587.123</b>

Las principales cifras de endeudamiento del Grupo Ayco se resumen en la tabla siguiente:

euros	Var %		Var %		2013
	2015	15-14	2014	14-13	
Deudas con entidades de crédito					2.640.000
Otros pasivos financieros	600	0,00%	600	-100,00%	16.739.767
Derivados					
<b>Deuda financiera a largo plazo</b>	<b>600</b>	<b>0,00%</b>	<b>600</b>	<b>-100,00%</b>	<b>19.379.767</b>
Deudas con entidades de crédito					2.178.258
Otros pasivos financieros		-100,00%	10.378.196	-88,05%	86.869.617
<b>Deuda financiera a corto plazo</b>	<b>0</b>	<b>-100,00%</b>	<b>10.378.196</b>	<b>-88,35%</b>	<b>89.047.875</b>
Activos financieros no corrientes	10.177	45,86%	6.977	0,00%	6.977
Activos financieros corrientes	2.498.972	2.290,45%	104.540	-95,53%	2.340.707
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.043.239	-57,67%	2.464.401	12,78%	2.185.081
<b>Tesorería e inversiones equivalentes</b>	<b>3.552.388</b>	<b>37,91%</b>	<b>2.575.918</b>	<b>-43,17%</b>	<b>4.532.765</b>
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>-3.551.788</b>	<b>-100,00%</b>	<b>7.802.878</b>	<b>-92,49%</b>	<b>103.894.877</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>3.679.854</b>	<b>-140,06%</b>	<b>-9.185.032</b>	<b>-73,63%</b>	<b>-34.832.948</b>

### 3.2 Información financiera seleccionada relativa a periodos intermedios

A continuación se recogen las principales partidas del balance intermedio consolidado no auditado del Grupo Ayco al 30 de junio de 2016 comparativos con las cifras auditadas de 31 de diciembre de 2015.

#### ACTIVO

Euros	Junio 2016	Var %	2015 - Diciembre
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>47.128</b>	<b>5%</b>	<b>44.977</b>
Inmovilizado intangible	644	1%	640
Inmovilizado material	29.820	8%	27.674
Inversiones financieras	10.177	0%	10.177
Activos por impuesto diferido	6.487	0%	6.486
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>6.826.215</b>	<b>-5%</b>	<b>7.154.628</b>
Existencias	3.868.429	13%	3.413.973
Deudores comerciales y otras cta a cobrar	281.930	42%	198.444
Inversiones empresas vinculadas			
Inversiones financieras	2.498.972	0%	2.498.972
Periodificaciones a corto plazo			
Efectivo y otros activos líquidos	176.884	-83%	1.043.239
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>6.873.343</b>	<b>-5%</b>	<b>7.199.605</b>

Las variaciones principales, al 30 de de junio, se han producido con el incremento de las existencias, gracias al inicio en producción del proyecto de Sa Rápita, que incorpora obra realizada en este periodo por valor de 241.112 € (total acumulado 362.246 €), así como otros proyectos en estudio por valor de 213.352 €, que se corresponderían a los pagos realizados en concepto de honorarios y gastos de estudio para la compra de un proyecto hotelero en Mijas.

En el mes de Septiembre se ha procedido a la adquisición del hotel Byblos de Mijas por un importe de 9.750.000 €, por lo que esos gastos de estudio pasarán a formar parte de los costes del proyecto hotelero

Este Hotel se ha adquirido, en firme, con fondos provenientes en un 30% de la Compañía y un 70% de fondos ajenos. La financiación, se ha pactado expresamente sin recurso contra Ayco por lo que se acuerda, en compensación, una retribución superior al mercado (15%).

La Compañía está estudiando el volumen de rehabilitación necesaria, así como la financiación definitiva de la obra de rehabilitación, que se espera se financie fundamentalmente con fondos ajenos provenientes de Entidades Financieras.

La financiación actual, otorgada por inversores no vinculados con la Compañía, se establece para un plazo de 1 año y su cumplimiento estaría garantizado con el propio Hotel.

Asimismo, la partida de deudores comerciales se incrementa con motivo del incremento de la cuenta Saldo con Entidades Públicas que recoge el importe correspondiente al IVA soportado por las actividades de la Compañía.

Con relación al efectivo, éste recogería los pagos realizados en el ejercicio por los gastos ordinarios y las obras realizadas.

## PASIVO

Euros	Junio 2016	Var %	2015 - Diciembre
<b>PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO</b>	<b>3.208.430</b>	<b>-13%</b>	<b>3.679.855</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>3.208.430</b>	<b>-13%</b>	<b>3.679.855</b>
Capital	3.233.071	0%	3.233.072
Prima de emisión			
Reservas de la Sociedad dominante	-345.808	71%	-202.409
Reservas de la Sociedades consolidadas	618.324	0%	618.324
Acciones de la Sociedad dominante	-20.426	0%	-20.425
Resultado del ejercicio	-276.731	-640%	51.293
Otros ajustes por cambio valor			
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>600</b>	<b>0%</b>	<b>600</b>
Provisiones a largo plazo			
Deudas a largo plazo	600	0%	600
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>3.664.313</b>	<b>4%</b>	<b>3.519.151</b>
Provisiones a corto plazo	392.232	0%	392.232
Deudas a corto plazo			
Deudas con empresa del Grupo			
Acreeedores comerciales y otras ctas a pagar	3.272.081	5%	3.126.919
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>6.873.343</b>	<b>-5%</b>	<b>7.199.606</b>

Las variaciones principales se producen, casi exclusivamente, en los resultados del ejercicio que recoge el resultado de la cuenta de explotación de la Compañía, explicada a continuación.

## CUENTA DE RESULTADOS

A continuación se recogen las principales partidas de la cuenta de resultados intermedia no auditada consolidada del Grupo Ayco correspondiente a los periodos de 6 meses cerrados a 30 de junio 2016 y 30 de junio 2015.

Euros	jun-16	Var %	jun-15
Importe neto de la cifra de negocios			0
Variación existencias	454.466		
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>-454.466</b>		
Otros ingresos de explotación			
Gastos de personal	-114.866	18%	-97.180
Otros gastos de explotación	-152.350	-7%	-164.599
Amortización inmovilizado			
Deterioro y resultado por enajenaciones			
Otros resultados			
Exceso de provisiones			
<b>RESULTADO EXPLOTACIÓN</b>	<b>-267.216</b>	<b>2%</b>	<b>-261.779</b>
Ingresos financieros			1.299
Gastos financieros	-9.515		0
Variación del valor razonable de inst financieros			
deterioro y resultado por enajen de ins financieros			
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-9.515</b>	<b>114%</b>	<b>1.299</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-276.731</b>	<b>6%</b>	<b>-260.480</b>
Impuesto sobre beneficios			
<b>RESULTADO EJERCICIO</b>	<b>-276.731</b>	<b>6%</b>	<b>-260.480</b>

La partida Gastos financieros incorpora los costes generados con motivo de la emisión de un aval para responder de los compromisos de compra sobre activos en negociación. El Aval quedó definitivamente cancelado el 1 de julio de 2016.

El resto de los gastos reflejados en la Cuenta de Resultados se corresponden a los gastos ordinarios correspondientes a la estructura de la Compañía.

Las principales cifras de endeudamiento financiero de la Sociedad se resumen en la tabla siguiente:

Euros	jun-16	Var %	2015
Deudas con entidades de credito			
Otros pasivos financieros	600	0,00%	600
Derivados			
<b>Deuda financiera a largo plazo</b>	<b>600</b>	<b>0,00%</b>	<b>600</b>
Deudas con entidades de credito			
Otros pasivos financieros			
<b>Deuda financiera a corto plazo</b>	<b>0</b>		
Activos financieros no corrientes	10.177	0,00%	10.177
Activos financieros corrientes	2.498.972	0,00%	2.498.972
Efectivo y otros activos liquidos eq	176.884	-83,04%	1.043.239
<b>Tesorería e inversiones equival</b>	<b>2.686.033</b>	<b>-24,39%</b>	<b>3.552.388</b>
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>-2.685.433</b>	<b>-24,39%</b>	<b>-3.551.788</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>3.208.430</b>	<b>-12,81%</b>	<b>3.679.853</b>
<b>Apalancamiento financiero</b>	<b>0</b>		<b>0</b>

Las principales variaciones se generan en el efectivo de la Compañía que disminuye con motivo de los pagos realizados en el periodo por los gastos ordinarios y de estructura así como los pagos en inversión en obras en curso.



#### **4. FACTORES DE RIESGO**

Véase Sección I (“*Factores de Riesgo*”) del presente Documento de Registro.

## 5. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR

---

### 5.1 *Historial y evolución de Ayco*

#### 5.1.1 Nombre legal y comercial

La denominación social de la Sociedad es “Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.” o abreviadamente, y en el ámbito comercial, “Ayco”.

#### 5.1.2 Lugar y número de registro

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. fue constituida por tiempo indefinido, con la denominación de Inmobiliaria Alcázar, S.A., mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Luis Ávila Pla el 30 de julio de 1941. Cambiada su denominación social por la actual, en virtud de escritura otorgada en Madrid, ante el Notario D. Antonio de la Esperanza Rodríguez, el día 28 de julio de 2.000, bajo el número 3502 de su protocolo, y subsanada y cumplimentada por otra, otorgada en Madrid, ante el mismo Notario, el 12 de septiembre de 2.000, bajo el número 3717 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 7046, Folio 32, Sección 8ª, hoja número M-23954, inscripción 150 y está provista del código de identificación fiscal (C.I.F.) núm.A28004240.

#### 5.1.3 Fecha de constitución y periodo de actividad de Ayco

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. fue constituida por tiempo indefinido, con la denominación de Inmobiliaria Alcázar, S.A., el 30 de julio de 1941, habiendo desarrollado su actividad inmobiliaria sin ninguna interrupción desde esa fecha.

#### 5.1.4 Domicilio, personalidad jurídica, legislación aplicable, país de constitución, y dirección y número de teléfono de su domicilio social.

Domicilio:	Calle Almagro 14, planta 5 28010 Madrid
Teléfono:	91 781 27 75
Forma Jurídica:	Carácter mercantil y reviste forma jurídica de Sociedad Anónima
Legislación aplicable:	La Sociedad no está sujeta a ninguna legislación específica, rigiéndose por la vigente Ley de Sociedades de Capital y demás normas de aplicación general.
País de constitución:	España

Ayco Grupo Inmobiliario es una sociedad española con domicilio en Madrid.

La Compañía tiene forma jurídica de sociedad anónima y se rige por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y demás normativa aplicable a las sociedades anónimas. Al ser Ayco una empresa cotizada en corros en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao ha de operar de acuerdo con lo dispuesto en la Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, y demás normativa de desarrollo.

La Sociedad no está sujeta a una regulación específica. No obstante, las actividades desarrolladas por la Sociedad, que de conformidad con su objeto social comprenden la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyéndose la actividad

de promoción y rehabilitación de edificios, están sujetas a la legislación aplicable a su rama de actividad (tanto estatal como autonómica) que se resume a continuación:

En primer lugar, en el ámbito estatal resulta aplicable el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que impone a los agentes que intervienen en el proceso de transformación y desarrollo del suelo determinadas obligaciones y responsabilidades, para tales objetivos.

Asimismo, resultan aplicables la Ley de Ordenación de la Edificación desarrollada por el “Código Técnico de la Edificación” aprobado mediante el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en lo que se refiere a los requisitos básicos que en el proceso de construcción y edificación deben satisfacerse con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente en materia de edificación, fijando los criterios relativos a seguridad y habitabilidad, y también el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, así como, adicionalmente, normativa especial en materia de seguridad y salud en el trabajo así como de prevención del blanqueo de capitales.

A su vez, hay que tener en cuenta que el ámbito nacional resulta de aplicación en cuanto a legislación básica y/o de competencia exclusiva estatal, el código civil, la Ley de Arrendamientos Urbanos, La Ley de Propiedad Horizontal, La Ley y reglamento hipotecario, el Real Decreto 1093/1997, sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística, etc.

Y, por lo que respecta al ámbito autonómico, debe apuntarse que en España, la competencia legislativa sobre urbanismo y ordenación del territorio ha sido atribuida a las Comunidades Autónomas (artículo 148.1.3 de la Constitución y todos los estatutos de autonomía). Por ello, las autoridades autonómicas son las entidades competentes para aprobar la legislación relativa a la ordenación del territorio, al planeamiento y la gestión, ejecución y disciplina urbanística, mientras que las autoridades locales son las responsables de la aprobación de los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística necesarios para llevar a cabo un desarrollo inmobiliario en el territorio enmarcado en su jurisdicción así como de supervisar la implementación y realización efectiva de dichos instrumentos urbanísticos, lo cual conlleva que las condiciones en las que se pueda llevar a cabo dicho desarrollo dependan del área geográfica en que se ubique.

Por último, merece la pena apuntar que el desarrollo urbanístico puede requerir otras regulaciones sectoriales complementarias. El desarrollo urbanístico del suelo posibilita su construcción, así como su uso efectivo, siempre sujeto a la concesión de las licencias urbanísticas y permisos necesarios por parte de las autoridades competentes. Las reglas aplicables a las licencias se establecen en la normativa local, siendo, generalmente, diferente en cada municipio, con el denominador común previsto en las legislaciones autonómicas respectivas. Los permisos concretos necesarios para la construcción, y la denominación de dichos permisos, suelen diferir en función de la normativa local aplicable.

#### **5.1.5 Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad del emisor.**

La Sociedad se constituyó el 30 de julio de 1941 bajo la denominación social de Inmobiliaria Alcázar, S.A.

En los años 40 inició la diversificación mediante la creación de filiales para cubrir actividades complementarias. Inmobiliaria Alcázar, S.A. (“Inmobiliaria Alcázar”) se especializó en la realización de obras de urbanización, construcción y rehabilitación de edificios, así como obras públicas, carreteras, asfaltados, y redes de distribución eléctrica, de agua y alcantarillado.

En 1947 se inició la construcción de una Ciudad Jardín en el extrarradio de Madrid, en la entonces llamada Venta del Obispo, junto a la Puerta de Hierro. Inmobiliaria Alcázar desarrolló el proyecto y urbanización de la hoy conocida como Ciudad Puerta de Hierro.

En los primeros años de actividad a su vez construyeron una serie de edificios de viviendas. Entre ellos destacan: i) el bloque de viviendas situado en la calle Alcalá 120 y ii) el del Paseo Rosales esquina con Marqués de Urquijo.

Ya en los años 70 Inmobiliaria Alcázar comenzó la urbanización de los Pinares de San Antón, en la actual Costa del Sol.

En la década de los 80 desarrolló la urbanización de La Suiza Española, en Robledo de Chavela, una de las grandes urbanizaciones de la Sierra de Guadarrama.

Otro proyecto que también puso en marcha Inmobiliaria Alcázar fue la urbanización de lo que hoy se conoce como Novo Sancti Petri, en Chiclana de la Frontera, Cádiz.

A partir de los 90, la actividad inmobiliaria de la Sociedad se centró en las comunidades de Andalucía, Baleares y Madrid, donde destacaron los siguientes proyectos:

- En Andalucía: urbanizaciones de Islantilla en Huelva, Vicario en Ojén, y La Dalena en Estepona.
- En Baleares: obras residenciales, sobre todo en Palma de Mallorca, destacando el conjunto Residencial Sa Torre,
- En Madrid: desarrollaron varios proyectos residenciales destacando la rehabilitación y gestión del edificio de la calle Recoletos 14.

Con fecha 12 de julio de 2000, la Junta General de Accionistas aprobó el cambio de denominación social por el de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

Desde el año 2000 hasta la actualidad, la Sociedad continuó con su política de nuevas inversiones inmobiliarias con la adquisición de un importante volumen de suelo para gestión urbanística y de edificios para su rehabilitación.

Dentro de estas importantes adquisiciones, cabe destacar:

- Comunidad Valenciana: adquisición de terrenos en el Plan Parcial Golf Mar (Puig) para la construcción de unos 10.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad residencial, y suelo en Valencia capital para la realización de un proyecto de edificio residencial en la zona de las Moreras,
- Andalucía: adquisición de un importante volumen de terrenos en tramitación en la Línea de la Concepción para uso hotelero, y en Estepona, en la zona de Estepona Golf para el desarrollo y construcción de hasta 310 viviendas plurifamiliares.

Durante este periodo también se procedió a la construcción y comercialización de 150 viviendas plurifamiliares en Ojén y la construcción de un edificio residencial en la ciudad de Málaga.

- Baleares: En Palma de Mallorca se formalizó la adquisición y realización de un proyecto de residencia de la tercera edad en la zona de Can Picafort, así como la compra de terrenos en la pedanía de Inca, para el desarrollo de un proyecto residencial plurifamiliar para 90 viviendas.
- Madrid: adquisición de una reserva de suelo en Villanueva de la Cañada para la construcción de un complejo residencial, así como un edificio para rehabilitar en la calle Velázquez de Madrid.

Desde el 2008, la Sociedad limitó sus inversiones a la finalización de los proyectos en curso y al mantenimiento de los proyectos no iniciados con objeto de evitar su deterioro.

Desde esa fecha, la falta de crédito y el endurecimiento de las condiciones económicas así como la crisis económica ha hecho que la Sociedad haya procedido únicamente a mantener y terminar los activos en curso realizando las ventas de los mismos a medida que se finalizaban.

En los años 2013 a 2014 se inició el saneamiento del balance de la Compañía negociando daciones en pago de patrimonio con el fin de reducir el endeudamiento a los niveles mínimos necesarios que permitieran a la Sociedad el inicio de la actividad inmobiliaria en condiciones de competitividad.-Así se cerraron acuerdos con las entidades financieras y con la SAREB, por la que se transmite el patrimonio de la Compañía con la cancelación “total” de la financiación bancaria.

Ya en el año 2015, la Sociedad procedió a la ampliación de capital, vía capitalización de deuda, por 9.999.999,59 de euros, y su simultánea reducción del valor nominal de la acción, y posterior ampliación de capital dineraria por 3.000.000 de euros, por lo que la situación del Capital de la Compañía se sitúa en el importe actual de 3.233.071,62 euros.

#### *Ventas*

Así durante los años 2008 y 2012 se realizaron las siguientes operaciones;

- Venta de un edificio en rentabilidad en la calle Recoletos de Madrid, con cuyos fondos obtenidos se procedió a la reducción parcial del endeudamiento.
- Terminación y venta de 40 viviendas en Ojén, Málaga.

#### *Inversiones*

Se mantuvieron las inversiones necesarias en la realización de las obras siguientes:

- Obras de urbanización en el solar en Villanueva de la Cañada, Madrid
- Obras de urbanización suelos de La Línea de la Concepción, Cádiz.
- Inicio de las obras de edificación de 90 viviendas en Estepona, y la consecución de la licencia para la realización de otras 220 viviendas.

Desde el ejercicio 2012 hasta la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad ha procedido a reestructurar su situación financiera procediendo a la venta/dación en pago de gran parte de sus activos con la cancelación total de la deuda existente con entidades financieras, debido a la situación patrimonial de la misma, que ponía de manifiesto la incertidumbre sobre la continuidad de la Sociedad.

Así, en el ejercicio 2013 se procedió a la venta del solar de las Moreras en Valencia y del solar de Villanueva de la Cañada en Madrid. Ambas ventas se formalizaron con las entidades de

crédito titulares de la financiación, tal y como se detalla en el punto 5.2.1 del presente Documento Registro.

A pesar de los acuerdos formalizados en 2013 con las entidades acreedoras, a 31 de diciembre de 2013 la Sociedad Dominante presentaba un fondo de maniobra y un patrimonio neto negativos, circunstancia contemplada como causa de disolución con arreglo al artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital.

En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante alcanzaron un acuerdo con un principal acreedor financiero, la SAREB, para la reestructuración de su deuda con objeto de subsanar el desequilibrio patrimonial y evitar la disolución de la Sociedad Dominante.

El 23 de diciembre de 2014 AYCO firmó un acuerdo de cancelación de toda la deuda con la SAREB, que ascendía a 91,3 millones de euros a través de la cancelación de:

- Las financiaciones con garantía hipotecaria (traspasadas en 2013 por BMN y CEISS) por importe de 58,9 millones de euros

<b>Deuda</b>	<b>Importe Inicial (Euros)</b>	<b>31/12/2013 (Euros)</b>	<b>Garantía</b>	<b>Vencimiento</b>	<b>Activo en Garantía</b>	<b>Promoción asociada al préstamo</b>
BMN	3.350.000	3.350.000	Hipotecaria	30/06/2015	Promoción Inmb.	El Puig
BMN	846.000	846.000	Hipotecaria	30/06/2015	Promoción Inmb.	Inca
BMN	4.000.000	4.000.000	Hipotecaria	30/06/2015	Promoción Inmb.	BensDaval
BMN	3.420.000	3.420.000	Hipotecaria	31/10/2015	Promoción Inmb.	Can Baltiu
Caja España	20.127.432	20.127.432	Hipotecaria	08/05/2013	Promoción Inmb.	Dalena General
Caja España	28.200.000	26.174.616	Hipotecaria	08/05/2038	Promoción Inmb.	Dalena Fase I
Caja España	1.060.000	968.786	Hipotecaria	08/05/2013	Promoción Inmb.	La Manga y Los Randos
<b>Financiación Hipotecaria (SAREB)</b>	<b>61.003.432</b>	<b>58.886.834</b>				

Fruto de dicho acuerdo se cancelaron también:

- Los préstamos personales que no contaban con garantía hipotecaria (cedidos por BMN a la SAREB en 2013) por importe de 15,4 millones de euros, que incluyen 13.238.143 euros de los créditos sin Garantía Hipotecaria clasificados a 31 de diciembre de 2014 a largo plazo, así como los préstamos participativos de BMN y Caja España por importe de 2.000.000 euros.
- El préstamo participativo formalizado en julio de 2014 por importe de 17 millones de euros a través del cual la Sociedad y el Grupo formalizaron la conversión parcial de las deudas atribuibles a la Sociedad en un préstamo participativo a efectos de contribuir a la recomposición del patrimonio neto de la Sociedad y que incluía principalmente intereses registrados a 31 de diciembre de 2013 por la Sociedad por importe de 11,9 millones de euros, los intereses devengados y no liquidados en 2014 por importe de 1,7 millones de euros y 3.3 millones euros procedentes de los créditos sin garantía hipotecaria a largo plazo.

A cambio, AYCO ha entregado existencias por importe de 51,6 millones de euros (45,2 millones de euros correspondientes a terrenos y solares y 6,3 millones de euros correspondientes a promociones en curso) y abonado € 5 millones.

<i>Euros</i>	Terrenos y solares	Promociones en curso	Deterioro terrenos y solares	Deterioro promociones en curso	Importe
Ben's de Aval (Palma de Mallorca)	1.869.733	159.819	-1.553.239	-	476.313
La Manga (Málaga)	29.089	-	-	-	29.089
Los Rando (Málaga)	39.940	-	-	-	39.940
El Puig (Valencia)	6.796.582	65.397	-3.581.103	-	3.280.876
Dalena Golf (1) Estepona	12.129.016	17.661.641	-	-9.476.598	20.314.059
Dalena Golf (2) Estepona	9.703.213	1.123.489	-	-2.064.451	8.762.251
Dalena Golf (3) Estepona	6.468.808	455.435	-	-1.472.177	5.452.066
Dalena Golf (4) Estepona	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
<b>Total</b>	<b>56.534.321</b>	<b>19.651.521</b>	<b>-11.295.581</b>	<b>-13.290.842</b>	<b>51.599.419</b>

La quita derivada del acuerdo de cancelación de deuda ha generado un ingreso de 34,4 millones de euros en 2014:

Acuerdo Sareb	Euros
Préstamos hipotecarios	58.886.834
Préstamos no garantizados	15.453.883
Préstamos participativo	16.999.912
Entrega de existencias	-51.599.419
Compensación monetaria desembolsada por Ayco	-5.000.000
Pago pendiente a la Sareb	-378.196
<b>Total ingreso financiero</b>	<b>34.363.014</b>

Adicionalmente el 18 de diciembre de 2014, el Grupo, la SAREB y Atalaya Velázquez, S.L. (entidad ajena a Ayco, que tras la subasta realizada por la SAREB fue quien presentó la mejor oferta para la adquisición del edificio Velázquez) otorgaron una escritura pública de compraventa y cancelación de hipoteca del Edificio Velázquez, ascendiendo el precio de venta a 13.648.180 euros tras lo que la Sociedad procedió a dar de baja las existencias asociadas a la misma por importe de 16.142.957 euros, cancelándose la deuda asociada a dicha promoción (13.327.560 euros) así como 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 de 179.874 euros (este acuerdo de venta se detalla en el apartado 5.2.1 del presente Documento Registro):

Deuda	Importe Inicial (Euros)	31/12/2013 (Euros)	Garantía	Vencimiento	Activo en Garantía	Promoción asociada al préstamo
BMN	4.000.000	4.000.000	Hipotecaria	30/09/2015	Promoción Inmb.	Velázquez 123
Caja España	9.327.560	9.327.560	Hipotecaria	04/07/2013	Promoción Inmb.	Velázquez 123
<b>Financiación Hipotecaria (Velázquez)</b>	<b>13.327.560</b>	<b>13.327.560</b>				

Una vez ejecutado ambos acuerdos, a 30 de junio 2016 en el balance de la Compañía únicamente quedan los siguientes activos:

**Valoración activos inmobiliarios**

Cuadro de Patrimonio/existencias			Valor total de la inversión	Dotaciones / amortizaciones	Coste Contable a 30/06/16	Valor Teórico en venta	Tasaciones	
							Gesvalt 01/02/2015	Alteba 20/03/2013
<b>Suelos en cartera</b>								
Edificio Balsain (Puerta de Hierro)	Restos garaje	superficie para 10 plazas de garaje				100.000,00		
Robledo de Chavela	restos finca	1 parcela unifamiliar	17.841,86		17.841,86	18.000,00		
LA línea	Proyecto en urbanización	12.500 m2 uso hotelero	5.454.498,26	2.753.198,66	2.701.299,60	6.000.000,00	2.701.300,00	
Suelo Vicario fase V	En anteproyecto	Suelo para 18 viviendas	573.697,28		573.697,28	700.000,00		705.500,00
<b>Proyectos en curso</b>								
Sa Rapita		13 viviendas unifamiliares	362.246,12		362.246,12			
Proyectos en estudio	Proyecto Hotelero Mijas		213.352,00		213.352,00			
<b>Obra terminada pendiente de venta</b>								
Oficina San Pedro	Duplex en CC Las Petunias	San Pedro de Alcántara, Málaga	47.620,77	22.489,54	25.131,23	180.000,00		226.000,00
Vicario fase I	2 trasteros	Ojen, Málaga	52.431,22	52.431,22		5.200,00	18.000,00	
					<b>3.680.216,09</b>	<b>7.183.200,00</b>		

La Oficina de San Pedro de Alcántara ha sido tasado por Alteba Sociedad de Tasaciones en marzo 2013 y en junio 2014 resultando una valoración final en venta de 226.000 €.

El valor razonable de los terrenos, solares y promociones en curso del Grupo en contabilidad, se estima en función de las valoraciones realizadas, el 1 de febrero de 2015, aplicables a 31 de diciembre de 2014, por parte de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., experto independiente no vinculado al Grupo. No obstante, en febrero de 2016 se solicitó nueva valoración a Gesvalt Sociedad de Tasaciones S.A. del solar de la Línea cerrando su valoración en 3.710.922 euros. Por razones de prudencia, la Compañía decidió no retroceder las provisiones realizadas para este proyecto dejando su valor contable en 2.701.299,60 €.

Resaltar que el objetivo de las tasaciones es el de valorar si el bien tiene un valor contable inferior o igual al valor de mercado, a efectos de dotar la diferencia de valor. Debido a esto, los bienes que tienen un valor contable de 0 euros por lo que la tasación no iba a afectar a la contabilidad, la Sociedad decidió no proceder a su valoración. Dichos bienes únicamente tendrían valor en caso de venta.

Como continuación del proceso de saneamiento de la Sociedad, la Junta General acordó en su sesión del 12 de mayo de 2015, la ampliación de capital mediante capitalización de los préstamos participativos a favor de BMN por importe de hasta 10 millones de euros y su inmediata reducción de capital a fin de reponer la estructura de Fondos propios. La ampliación de capital por compensación de créditos y la reducción de capital fueron inscritas en el Registro Mercantil el 23 de julio de 2015.

Asimismo se aprobó la realización de una nueva ampliación de capital dineraria de hasta 3 millones de euros mediante la emisión de 100.000.000 acciones de 0,03 euros de nominal. Y que se desembolsó íntegramente en fecha 25 de septiembre de 2015.

Después de estas operaciones el capital social quedó fijado en la cifra de 3.233.071,62 euros, dividido en 107.769.054 acciones, de 0,03 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta.

Asimismo, continúa vigente la habilitación al Consejo de Administración, conferida por la Junta General Ordinaria de fecha 27 de junio de 2013, por la que se acordaba en una o varias veces, aumentos de capital de la Compañía, contra aportaciones dinerarias y por un importe máximo de la mitad del capital social mediante la correspondiente emisión o emisiones de acciones ordinarias con el mismo valor nominal que las actuales, con respecto a los derechos de suscripción preferente y fijando libremente, en todo los demás sus condiciones. Esta habilitación,



otorgada sobre la base del artículo 297.1 b) LSA tiene una vigencia de cinco años, esto es, hasta el 27 de junio de 2018.

Fruto de este acuerdo, el Consejo de Administración de la Compañía, en su reunión de 10 de octubre de 2016 acordó, una primera ampliación de capital que se llevará a cabo a través de aportaciones dinerarias mediante la emisión de 125.729.114 acciones con un importe nominal de 0,03 euros y emitidas con una prima de emisión de 0,12 euros por acción, por lo que se espera ingresar 18.859.367,10 euros estructurados en 3.771.873,42 euros como Capital social y 15.087.493,68 euros en concepto de prima de emisión.

La Sociedad tiene a fecha del presente Documento de Registro identificadas inversiones inmobiliarias tanto en España como en el extranjero, las cuales estima acometer conforme se vayan inyectando fondos.

## **5.2 Inversiones**

### **5.2.1 Principales inversiones realizadas en el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del Documento de Registro.**

Ayco Grupo Inmobiliario centra su actividad en la promoción de viviendas, gestión de suelos y explotación de activos en régimen de alquiler. Las inversiones realizadas por el Grupo en los ejercicios dentro del ámbito del presente documento de registro, se agrupan en las siguientes partidas:

#### *Inmovilizado material*

Corresponde a la adquisición o mejora de elementos patrimoniales tangibles para el desarrollo de las actividades.

Las inversiones en esta partida han sido escasas o casi nulas y se corresponden exclusivamente a las necesidades de mantenimiento de equipos.

En el apartado 8.1 se detalla el movimiento del inmovilizado material durante los ejercicios 2013-2015.

#### *Inversiones inmobiliarias*

Incluye las actividades de adquisición de suelo para su venta tras su gestión urbanística y/o edificación así como las inversiones en promociones en curso. Estas partidas se integran en el capítulo de Existencias.

La política de inversiones de la Sociedad ha estado condicionada durante los años 2013 a 2015 por la situación del mercado inmobiliario, la situación económica española general y, durante 2014 el proceso de reestructuración de endeudamiento financiero que se ha llevado a cabo como consecuencia del acuerdo alcanzado con la SAREB descrito en el punto 5.1.5.

Durante el periodo 2013-2014 Ayco ha dado prioridad al objetivo de conseguir una adecuada estructura financiera y patrimonial y ha dejado en un segundo plano el desarrollo de nuevas inversiones que precisaran de la obtención de recursos adicionales. Por ello, ha focalizado sus esfuerzos sobre los activos existentes abordando únicamente aquellos costes estrictamente

necesarios para evitar el deterioro patrimonial de los activos, tales como limpieza, pintura, y seguridad.

Desde el 2015 y hasta 30 de junio de 2016, se ha reiniciado la actividad inmobiliaria con la inversión en una nueva promoción de 13 viviendas unifamiliares en Sa Rapita, Mallorca, y con la búsqueda y negociación de nuevos proyectos.

➤ **Ejercicio 2013**

<b>Descripción</b>	<b>01/01/2013</b>	<i>Altas</i>	<i>Bajas</i>	<i>Aplicaciones</i>	<b>31/12/2013</b>
Terrenos y solares	136.389.858	-	-73.850.806	-	62.539.052
Promociones en curso	38.848.217	76.226	-3.088.659	-	35.835.784
Inmuebles terminados	4.914.715	-	-2.662.049	-	2.252.666
Deterioro	-56.518.502	-204.012	-2.465.242	32.205.122	-26.982.635
Anticipo de proveedores	-	389.316	-	-	389.317
<b>total</b>	<b>123.634.288</b>	<b>465.542</b>	<b>-82.066.756</b>	<b>32.205.122</b>	<b>74.034.184</b>

**ALTAS**

Durante el ejercicio 2013 se realizaron los trabajos necesarios para el mantenimiento, y vigilancia de la obra de edificación de 90 viviendas en la Dalena, Estepona, para evitar su deterioro, por importe de 76.226 euros.

**BAJAS**

Durante el ejercicio 2013 tuvieron lugar las siguientes transacciones:

- Venta de los solares y obra en curso situados en Las Moreras (Valencia) a Solvia Development, S.L. (Sociedad vinculada a Banco Sabadell) y cancelación de la deuda hipotecaria, derivados y otras deudas contraídas con Banco Sabadell por importe de 27.874.792 euros. Como resultado de esta transacción la Sociedad Dominante obtuvo un resultado positivo por importe de 7.914.914 euros, incluido en el epígrafe “Ingresos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2013.
- Venta de los solares y obra en curso situados en Villanueva de la Cañada (Madrid) a Banco Mare Nostrum, S.A. cancelándose la deuda hipotecaria mantenida con esta entidad por importe de 23.741.739 euros, obteniéndose un resultado financiero positivo por importe de 1.178.405 euros, incluido en el epígrafe “Ingresos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2013.
- Adjudicación a las entidades financieras acreedoras de los solares y obra en curso situados en Can Picafort (Palma de Mallorca) y la promoción Jazmines-C<sup>a</sup>Suarez (Málaga) como resultado de las sentencias dictadas en relación con las acciones de ejecución hipotecaria emprendidas por las entidades acreedoras. El importe de las deudas canceladas como resultado de estas ejecuciones ascendió a 543.568 euros en el caso del activo situado en Can Picafort y a 17.056 euros en el caso de Jazmines-C<sup>a</sup>Suarez, permaneciendo contraídas obligaciones por parte de la Sociedad Dominante por importe de 92.994 euros en relación a Can Picafort. Como consecuencia de estas operaciones la Sociedad Dominante incurrió en un resultado financiero negativo por importe de 2.194.232 euros en el caso de Can Picafort

y positivo por importe de 17.056 euros incluidos en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2013.

En relación con la promoción Vicario IV, en junio de ese año la Sociedad y Deutsche Bank suscribieron un contrato en virtud del cual Ayco se comprometía a vender todas las viviendas de la citada promoción y la entidad financiera a aceptar la subrogación del comprador en el préstamo hipotecario, Asimismo se establecía que, llegado al 30 de marzo de 2014 y si no se hubiese vendido la totalidad de las viviendas, el contrato se prorrogaría por periodos de 1 año, salvo denuncia de una de las partes. Finalmente, las partes acordaron conceder a Deustch Bank una opción de compra de las viviendas no enajenadas, quedando la Sociedad Dominante obligada a formalizar dicha transacción y cancelar la totalidad de la deuda hipotecaria.

En el ejercicio 2013 el Grupo ha aplicado, como consecuencia de las transacciones descritas anteriormente, 32 millones de euros de provisión por deterioro de valor.

En 2013 se formalizó el acta de paralización de la obra correspondiente a la fase I (90 viviendas) de la Dalena, en Estepona, quedando estas ejecutadas al 82%.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2013 se realizaron los trabajos necesarios para el mantenimiento, y vigilancia de la obra de edificación de 90 viviendas en la Dalena, Estepona, para evitar su deterioro y urbanización correspondientes a los solares de La Línea de la Concepción y Villanueva de la Cañada en Madrid por importe de 76.226 euros.

El valor de las hipotecas asociadas a las existencias al 31 de diciembre de 2013 ascendía a un importe de 74.259.697 euros

#### SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2013

El detalle de la localización geográfica al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

<b>Nombre</b>	<b>Terrenos y Solares</b>	<b>Promociones en curso</b>	<b>Inmuebles Terminados</b>	<b>Total Bruto</b>
Ben'sD'Aval (Palma Mallorca)	1.869.733	159.819	-	2.029.552
La Manga (Málaga)	29.089	-	-	29.089
Los Randos (Málaga)	39.940	-	-	39.940
La Suiza (Madrid)	17.842	-	-	17.842
La Línea de la Concepción (Cádiz)	5.452.002	2.496	-	5.454.498
Vicario 1 fase (Málaga)	-	-	52.431	52.431
Vicario 3 y 4ª fase (Málaga)	-	-	2.200.235	2.200.235
Vicario V Fase (Málaga)	534.887	38.810	-	573.697
El Puig (Valencia)	6.796.582	65.397	-	6.861.979
Dalena Golf (Estepona) Fase 1	12.129.016	17.661.641	-	29.790.657
Dalena Golf (Estepona) Fase 2	9.703.213	1.123.489	-	10.826.702
Dalena Golf (Estepona) Fase 3	6.468.808	455.435	-	6.924.243
Dalena Golf (Estepona) Fase 4	13.479.098	185.740	-	13.664.838
Dalena Comercial	447.614	-	-	447.614
Terrenos Inca Palma de Mallorca	5.571.228	-	-	5.571.228
Edificio Velázquez	-	16.142.957	-	16.142.957
<b>Total</b>	<b>62.539.052</b>	<b>35.835.784</b>	<b>2.252.666</b>	<b>100.627.502</b>

### Ejercicio 2014

<b>Descripción (€)</b>	<b>01/01/2014</b>	<i>Altas</i>	<i>Bajas</i>	<b>31/12/2014</b>
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
Deterioro	-26.982.635	-3.108.206	27.285.212	-2.805.629
Anticipo de proveedores	389.317	-	-389.317	0
<b>total</b>	<b>74.034.184</b>	<b>-3.108.206</b>	<b>-67.633.139</b>	<b>3.292.839</b>

### BAJAS

La actividad en ese ejercicio se ha reducido a los mínimos. Las principales transacciones fueron:

- En el primer semestre del ejercicio 2014 se hizo efectiva la venta de 8 viviendas a partir del acuerdo alcanzado en 2013 entre la Sociedad Dominante y una entidad financiera relativas a la promoción Vicario IV y que mantenía el Grupo en su balance consolidado al 31 de diciembre de 2013. El importe total de las ventas ascendió a 2.132.000 euros. Como resultado de las mencionadas ventas procedió a dar de baja la deuda hipotecaria asociada a las mismas por importe de 2.045.303 euros y 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 precedió 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.
- Venta a la SAREB de la mayoría de las existencias que tenía la Sociedad, como consecuencia del acuerdo alcanzado con la SAREB descrito en el punto 5.1.5.

Las existencias dadas de baja como consecuencia de este acuerdo fueron:

<i>Euros</i>	<b>Terrenos y solares</b>	<b>Promociones en curso</b>	<b>Deterioro terrenos y solares</b>	<b>Importe</b>
Ben's de Aval (Palma de Mallorca)	1.869.733	159.819	-1.553.239	476.313
La Manga (Málaga)	29.089	-	-	29.089
Los Rando (Málaga)	39.940	-	-	39.940
El Puig (Valencia)	6.796.582	65.397	-3.581.103	3.280.876
Dalena Golf (1) Estepona	12.129.016	17.661.641	-	20.314.059
Dalena Golf (2) Estepona	9.703.213	1.123.489	-	8.762.251
Dalena Golf (3) Estepona	6.468.808	455.435	-	5.452.066
Dalena Golf (4) Estepona	13.479.098	185.740	-3.981.237	9.683.601
Dalena Comercial	447.614	-	-	169.998
Terrenos Inca Palma de Mallorca	5.571.228	-	-2.180.002	3.391.226
<b>Total</b>	<b>56.534.321</b>	<b>19.651.521</b>	<b>-11.295.581</b>	<b>51.599.419</b>

Como resultado de la entrega de estos activos y la cancelación de la deuda asociada, se puso de manifiesto un resultado positivo por importe de 34.363.014 euros que se registró en el epígrafe “Ingresos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2014.

El valor razonable de los terrenos, solares y promociones en curso del Grupo al 31 de diciembre de 2014, se estimó en función de las valoraciones realizadas con fecha 31 de diciembre de 2014 por Alteba Servicios Inmobiliarios, expertos independientes no vinculados al Grupo. En este sentido, el Grupo realizó con fecha 25 de marzo de 2013 y 13 de junio de 2014, una valoración de su cartera inmobiliaria a través de Servicios Inmobiliarios. Dichas valoraciones se realizaron conforme a la metodología valorativa establecida en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles y supuso el registro de provisiones por deterioro de valor de existencias inmobiliarias por importe de 1.611.200 euros en el ejercicio 2014, recogidas en el apartado “Aprovisionamientos” de la cuenta de resultados del ejercicio 2014. Adicionalmente y, previo a su venta, el Grupo registró un deterioro de valor del Edificio Velázquez por importe de 1.497.006 euros para adecuar su valor razonable al precio de venta.

No existían hipotecas asociadas a las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2014.

#### SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2014

El detalle de la localización geográfica al 31 de diciembre de 2014 era el siguiente:

Nombre	Terrenos y Solares	Promociones en curso	Inmuebles Terminados	Total Bruto
La Suiza Española Robledo de Chavela (Madrid)	17.842	-	-	17.842
La Línea de la Concepción (Cádiz)	5.452.002	2.496	-	5.454.498
Vicario I fase (Málaga)	-	-	52.431	52.431
Vicario V Fase (Málaga)	534.887	38.810	-	573.697
<b>Total</b>	<b>6.004.731</b>	<b>41.306</b>	<b>52.431</b>	<b>6.098.468</b>

#### ➤ Ejercicio 2015

Descripción (€)	01/01/2015	Altas	Bajas	31/12/2015
Terrenos y solares	6.004.731			6.004.731
Promociones en curso	41.306	121.134		162.440
Inmuebles terminados	52.431			52.431
Deterioro	-2.805.629			-2.805.629
Anticipo proveedores	0			0
<b>Total</b>	<b>3.292.839</b>	<b>121.134</b>	<b>0</b>	<b>3.413.973</b>

#### ALTAS

Durante el ejercicio 2015 la Sociedad reinicia su actividad inmobiliaria con la adquisición, e inicio de la obra de un proyecto en Sa Rápita, Mallorca, para la construcción de 13 viviendas unifamiliares. En el ejercicio 2015 se realizan obras por importe de 121.134 euros.

## BAJAS

La actividad en ese ejercicio se ha reducido a los mínimos. Las principales transacciones fueron:

- En el segundo semestre del ejercicio 2015 se hizo efectiva la venta de 2 plazas de garaje ubicadas en el Edificio Balsain de Puerta de Hierro en Madrid, quedando un resto de finca pendiente de venta. Los restos pendientes de venta supondrían una superficie apta para la realización de 10 plazas de garaje. El importe total de estas ventas ascendió a 55.000 euros. El resultado de las ventas se incorporó íntegramente a resultado toda vez que en contabilidad su valor era de 0 € al estar totalmente amortizadas.

Nombre	Terrenos y solares	Promociones en curso	Inmuebles terminados	Total Bruto
Edificio Balsain (Puerta de Hierro)				0,00
Robledo de Chavela	17.841,86			17.841,86
LA línea	5.454.498,26			5.454.498,26
Suelo Vicario fase V	573.697,28			573.697,28
Sa Rapita		121.134,00		121.134,00
Vicario fase I			52.431,22	52.431,22
Oficia San Pedro	25.131,00			25.131,00
<b>TOTAL</b>	<b>6.071.168,40</b>	<b>121.134,00</b>	<b>52.431,22</b>	<b>6.244.733,62</b>

### ➤ Ejercicio 2016

A 30 de junio de 2016, se ha proseguido con la inversión en la promoción de 13 viviendas unifamiliares en Sa Rapita, Mallorca, incorporando 241.112 euros de obra durante el año 2016 por lo que la inversión total realizada en esta obra asciende en total a 362.246 €. Esta obra, financiada por Banco Sabadell, supondrá una inversión para las 13 viviendas se presupuesta en unos 5,2 millones de euros, aunque se espera su comercialización antes de la finalización de las obras.

Asimismo, se han realizado pagos en concepto de gastos de estudios y honorarios para la formalización de la compra de un proyecto hotelero en Mijas, Málaga. El importe realizado a junio 2016 asciende a 213.352 €.

En el mes de Septiembre se ha procedido a la adquisición del hotel Byblos de Mijas por un importe de 9.750.000 €, por lo que esos gastos de estudio pasarán a formar parte de los costes del proyecto hotelero. Ver comentario apartado 3.2

A 30 de junio de 2016 y como consecuencia de las operaciones mencionadas anteriormente la compañía únicamente cuenta con los siguientes bienes, clasificados como “*existencias*”:

#### Valoración activos inmobiliarios

Cuadro de Patrimonio/existencias		Valor total de la inversión	Dotaciones / amortizaciones	Coste Contable a 30/06/16	Valor Teórico en venta	Tasaciones	
						Gesvalt 01/02/2015	Alteba 20/03/2013
<b>Suelos en cartera</b>							
Edificio Balsain (Puerta de Hierro)	Restos garaje	superficie para 10 plazas de garaje			100.000,00		
Robledo de Chavela	restos finca	1 parcela unifamiliar	17.841,86	17.841,86	18.000,00		
LA línea	Proyecto en urbanización	12.500 m2 uso hotelero	5.454.498,26	2.753.198,66	6.000.000,00	2.701.300,00	
Suelo Vicario fase V	En anteproyecto	Suelo para 18 viviendas	573.697,28		700.000,00		705.500,00
<b>Proyectos en curso</b>							
Sa Rapita		13 viviendas unifamiliares	362.246,12		362.246,12		
Proyectos en estudio	Proyecto Hotelero Mijas		213.352,00		213.352,00		
<b>Obra terminada pendiente de venta</b>							
Oficina San Pedro	Duplex en CC Las Petunias	San Pedro de Alcántara, Málaga	47.620,77	22.489,54	25.131,23	180.000,00	226.000,00
Vicario fase I	2 trasteros	Ojen, Málaga	52.431,22	52.431,22	5.200,00	18.000,00	
				<b>3.680.216,09</b>	<b>7.183.200,00</b>		

(\*) Alteba Servicios Inmobiliarios, S.L. no está inscrita en el Registro del Banco de España.  
Gesvalt Sociedad de Tasaciones, S.A. está inscrita en el Registro del Banco de España con el n°4455

*(\*) La oficina de San Pedro contablemente figura en cuentas de Inmovilizado (no de existencias), estando en estudio su reclasificación en activos para venta.*

Gestvalt y Alteba realizan normalmente informes de valoración como empresa de servicios inmobiliarios.

Posteriormente al cierre de las cuentas realizado a 30 de junio de 2016, se ha producido la venta de los 2 trasteros ubicados en el Vicario 1, generando un resultado de 5.000 €

### **5.2.2 Principales inversiones actualmente en curso**

A 30 de junio de 2016, la actividad de promoción inmobiliaria se ha suscrito casi exclusivamente a la ejecución de la obra de promoción de 13 viviendas unifamiliares en Sa Rapita, Mallorca. Esta obra se ha iniciado en dos fases; La primera fase promoverá la ejecución de 5 unidades, que se espera tener finalizadas a final de año y con grandes posibilidades de venta. Las siguientes 8 unidades se iniciarán en los primeros días de 2017, esperando que estén finalizadas para final de ese año.

Asimismo, se ha continuado con la labor de búsqueda de nuevos proyectos, entre los que destaca la negociación de un proyecto hotelero en el término municipal de Mijas, Málaga. A la fecha de este documento, se ha formalizado la compra en firme del Hotel Byblos en Mijas. Se está valorando el volumen de la obra de rehabilitación necesaria que devuelva al Hotel su valor y carácter como establecimiento de referencia.

### **5.2.3 Principales inversiones futuras sobre las que los órganos de gestión han adoptado compromisos firmes.**

A la fecha del presente Documento de Registro, los órganos de gestión de Ayco están valorando el importe de la inversiones necesaria para la rehabilitación y reforma del Hotel Byblos de Mijas y las propuestas de nuevos proyectos inmobiliarios que le den continuidad a la Compañía.

## **6. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DE AYCO**

### **6.1 Actividades principales**

#### **6.1.1 Descripción de las principales actividades y principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados.**

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. se constituye en 1941 como un grupo empresarial cotizado en corros en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao.

Su actividad principal es la promoción inmobiliaria en todo el ámbito nacional, con la promoción de suelos, realización de proyectos y construcción y comercialización de productos.

La actividad de la compañía en los últimos ejercicios, entre 1998 y 2.014, se ha centrado en la promoción y venta de una promoción de 150 viviendas en Ojén (Vicario), construcción y venta de un edificio residencial en Málaga capital, rehabilitación y comercialización inicial en alquiler para su posterior venta de un edificio en la calle Recoletos de Madrid, así como adquisición y promoción de solares residenciales, en Estepona, proyecto residencial para 210 viviendas en la Dalena, en Valencia, proyecto residencial las Moreras, y solar en Villanueva de la Cañada, Madrid.

A partir del 2012 se procedió a sanear la Sociedad con acuerdo puntuales de dación en pago/ venta de proyectos y solares con las entidades financieras, con objeto de buscar la viabilidad de la Sociedad. Consecuentemente, se procedió a cancelar las deudas existentes con el Banco Popular y con Sa Nostra (BMN) mediante la venta y entrega de proyectos financiados por estas entidades.

Por último, en 2014 concluye el proceso de saneamiento de la Sociedad con la ejecución del acuerdo alcanzado con la Sareb detallado en el punto 5.1.5, consistente en la entrega de activos (terrenos, solares y promociones en curso) a cambio de la cancelación y condonación de la deuda con entidades financieras.

Su actividad a 31 de diciembre de 2015 ha quedado reducida significativamente tras las ventas realizadas en ese ejercicio, detallándose en el apartado 5.2.1 los activos inmobiliarios de la Sociedad a fecha del presente Documento Registro.

Desde el 31 de diciembre hasta el 30 de junio de 2016 solo se han producido las inversiones para la obra en curso de 5 de las 13 viviendas unifamiliares correspondientes a la promoción de Sa Rápita, Mallorca. El coste acumulado a junio de 2016 contabilizado por esta obra asciende a 362.346 €.

Asimismo, la Compañía ha proseguido con su actividad de búsqueda de nuevos proyectos, habiendo realizado pagos de honorarios y otros gastos para la formalización de la compra de un proyecto hotelero en Mijas. A 30 de junio de 2016, el coste imputado por este concepto asciende a 213.352€.- En el mes de septiembre, se ha procedido a la formalización de la compra del hotel Byblos de Mijas por un importe de 9.750.000 €, pasando los costes de estudio a integrarse como un coste del proyecto hotelero.

Este Hotel se ha adquirido, en firme, con fondos provenientes en un 30% de la Compañía y un 70% de fondos ajenos. La financiación, se ha pactado expresamente sin recurso contra Ayco por lo que se acuerda, en compensación, una retribución superior al mercado (15%).

La Compañía está estudiando el volumen de rehabilitación necesaria, así como la financiación definitiva de la obra de rehabilitación, que se espera se financie fundamentalmente con fondos ajenos provenientes de Entidades Financieras.

La financiación actual, otorgada por inversores no vinculados con la Compañía, se establece para un plazo de 1 año y su cumplimiento estaría garantizado con el propio Hotel.

Al 30 de junio 2016, las existencias de la Compañía se detallan en el cuadro adjunto

**Valoración activos inmobiliarios**

Cuadro de Patrimonio/existencias			Valor total de la inversión	Dotaciones / amortizaciones	Coste Contable a 30/06/16	Valor Teórico en venta	Tasaciones	
							Gesvalt 01/02/2015	Altea 20/03/2013
<b>Suelos en cartera</b>								
Edificio Balsain (Puerta de Hierro)	Restos garaje	superficie para 10 plazas de garaje				100.000,00		
Robledo de Chavela	restos finca	1 parcela unifamiliar	17.841,86		17.841,86	18.000,00		
LA linea	Proyecto en urbanización	12.500 m2 uso hotelero	5.454.498,26	2.753.198,66	2.701.299,60	6.000.000,00	2.701.300,00	
Suelo Vicario fase V	En anteproyecto	Suelo para 18 viviendas	573.697,28		573.697,28	700.000,00		705.500,00
<b>Proyectos en curso</b>								
Sa Rapita		13 viviendas unifamiliares	362.246,12		362.246,12			
Proyectos en estudio	Proyecto Hotelero Mijas		213.352,00		213.352,00			
<b>Obra terminada pendiente de venta</b>								
Oficina San Pedro	Duplex en CC Las Petunias	San Pedro de Alcántara, Málaga	47.620,77	22.489,54	25.131,23	180.000,00		226.000,00
Vicario fase I	2 trasteros	Ojen, Málaga	52.431,22	52.431,22		5.200,00	18.000,00	
					<b>3.680.216,09</b>	<b>7.183.200,00</b>		

(\*) La oficina de San Pedro contablemente figura en cuentas de Inmovilizado (no de existencias), estando en estudio su reclasificación en activos para venta



**6.1.2 Nuevos productos o actividades significativas**

No existen nuevos productos o actividades significativas diferentes de las reseñadas en el punto anterior.

**6.2 Principales mercados en los que compite Ayco**

El Grupo Inmobiliario ha desarrollado su actividad en todo el ámbito nacional, destacando en los últimos años sus inversiones realizadas en Palma de Mallorca (adquisición y promoción de suelos), en Andalucía (proyectos en Málaga, Cádiz y Estepona) y en Madrid (con la compra y rehabilitación de edificios en Madrid, y solares en Villanueva de la Cañada, etc.).

Tal y como se menciona en el apartado 6.1 a la fecha del presente Documento Registro, las únicas existencias que mantiene la Sociedad corresponden a i) un suelo ubicado en la Línea de la Concepción en Cádiz ii) promoción en curso Vicario V (Málaga) iii) inmuebles terminados correspondientes a la promoción Vicario I (Málaga) iv) Oficinas en San Pedro de Alcántara (Marbella), v) Garajes de Puerta de Hierro, vi) la parcela de Robledo de Chavela y vii) promoción Sa Rápita, Mallorca.

**6.3 Cuando la información dada de conformidad con los puntos 6.1 y 6.2 se haya visto influenciada por factores excepcionales, debe mencionarse este hecho.**

No existen factores excepcionales que influyan en la actividad de la Sociedad.

**6.4 Información sucinta relativa al grado de dependencia del emisor de patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros, o de nuevos procesos de fabricación.**

No existen patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros que sean importantes para la actividad empresarial o para la rentabilidad del emisor.

**6.5 Base de las declaraciones relativas a la posición competitiva de Ayco**

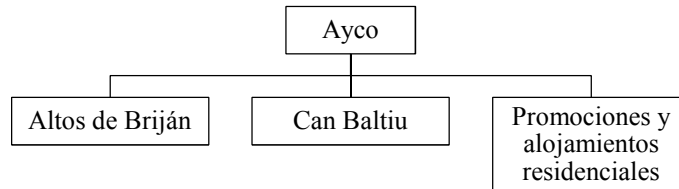
No existe ninguna declaración efectuada relativa a la competitividad del Emisor.

## 7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

---

### 7.1 Descripción del grupo en que se integra Ayco

La organización societaria de Ayco es la siguiente, siendo el Emisor su sociedad cabecera:



Ayco mantiene una participación del 100% del capital de cada una de las filiales.

La actividad de las filiales se ha realizado también en el ámbito inmobiliario, siendo sus principales inversiones las siguientes:

- Altos de Brijan, S.A.: sociedad históricamente centrada en la realización de proyectos inmobiliarios en Andalucía. No obstante, en los últimos ejercicios su actividad principal fue la compra, desarrollo y gestión del proyecto inmobiliario de la calle Velázquez 123 en Madrid. Dicho proyecto fue vendido en el ejercicio 2014 a una compañía de promoción inmobiliaria privada.
- Can Baltiu, S.L.: sociedad de reciente creación cuyo objeto principal fue el desarrollo del proyecto de edificación, denominado Residencial Can Batliu en la ciudad de Inca, Palma de Mallorca. Este proyecto fue vendido a la Sareb en diciembre 2014.
- Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L.: sociedad creada para la gestión y desarrollo de un proyecto residencial en Villajoyosa, Alicante. Tras la venta del proyecto en el año 2007, la Sociedad no tiene actividad inmobiliaria, en este momento, y se limita a la gestión de la tesorería del grupo.

No se han producido variaciones en el perímetro de consolidación durante los ejercicios 2015, 2014 y 2013.

Las Sociedades no tienen actualmente ningún activo en cartera.

A fecha del presente Documento Registro los Administradores de la Sociedad están valorando el futuro de las distintas filiales, inactivas y sin activos en sus balances, contemplando la posibilidad de activarlas o liquidarlas en el corto medio plazo.

### 7.2 Sociedades dependientes de Ayco

Sociedad	Domicilio	Actividad	Participación directa (%)
Altos de Briján, S.A.U	Calle Almagro 14. 5 plta, Madrid	Promoción Inmobiliaria	100%
Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L.	Calle Almagro 14, 5 plta, Madrid	Promoción Inmobiliaria	100%
Can Baltiu, S.L.U.	Calle Almagro 14, 5 plta, Madrid	Promoción Inmobiliaria	100%

Las sociedades integrantes del Grupo han desarrollado su actividad en el sector inmobiliario apoyándose en la estructura y organización de la matriz, no teniendo por tanto, gastos de personal ni gastos fijos de estructura.

Las últimas operaciones realizadas por las filiales se realizaron en el ejercicio 2014, con la venta/dación en pago de los proyectos que las sociedades gestionaban a la Sareb. Actualmente se encuentran inactivos, no siendo propietarios de activo alguno.

## 8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO

### 8.1 Información sobre el inmovilizado material tangible, incluidas propiedades arrendadas y, en su caso, gravámenes sobre los mismos.

El Grupo Ayco dispone, a cierre del ejercicio 2015, 2014 y 2013, del siguiente inmovilizado material:

Euros	2013	Alta	Baja	2014	Alta	Baja	2015	Alta	Baja
<b>INMOVILIZADO MATERIAL (Importe neto)</b>	27.333			27.674			27.674		
<b>Coste</b>	<b>315.090</b>			<b>315.431</b>			<b>315.431</b>		
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 informacion	131.079	341		131.420			131.420		
Elementos de transporte	15.565			15.565			15.565		
Otro inmovilizado material	394			394			394		
<b>Amortizacion acumulada</b>	<b>-287.757</b>			<b>-287.757</b>			<b>-287.757</b>		
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 información	-129.271			-129.271			-129.271		
Elementos transporte	-15.565			-15.565			-15.565		

La Sociedad mantiene en garantía del aplazamiento de un pago del IVA la oficina que posee en San Pedro de Alcántara (Marbella), en el Centro Comercial las Petunias, y que ha sido utilizado, hasta 2015, como oficina comercial de la Compañía para Andalucía. Este local tiene un valor neto contable de 25.131 euros al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, aunque está tasado con fecha junio de 2014 en 216.000 euros por Alteba Servicios Inmobiliarios, S.L., aunque se estima un valor teórico en venta de 180.000 €, a la fecha de hoy.

Desde 2015, este local se encuentra vacío y sin actividad, y ha pasado a ser un producto en venta.

A cierre de los ejercicios 2015, 2014 y 2013 no se han identificado deterioros sobre los activos materiales. Asimismo, durante los ejercicios 2015, 2014 y 2013 no se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material de la Sociedad.

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 adquisición. Por el contrario, los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurrían.

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

	Porcentaje anual	Años de vida útil estimado
Construcciones	2%	50
Otras instalaciones	10%	10
Mobiliario	10%	10
Equipos informáticos	25%	4
Elementos de transporte	2,00%-15,00%	4,00-8,33
Otro inmovilizado material	25%	4

Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 no existen compromisos en firme de compra ni de venta de inmovilizados materiales. Asimismo, no existen activos materiales fuera del territorio nacional.

Al 31 de diciembre de 2015, el cargo en concepto de arrendamiento operativo de la cuenta de resultados ascendió a 21.144 euros (29.815 euros en 2014 y 10.834 euros en 2013), correspondientes a las cuotas de arrendamiento, 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:

A 31 de diciembre de 2015, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que tiene la Sociedad se corresponden con el arrendamiento de sus oficinas situadas en la Calle Almagro 14, 5 planta de Madrid, que fue firmado con fecha 1 de noviembre de 2015, entrando en vigor a partir del 1 de noviembre de 2015 y por 5 años y una oficina de representación en Miami y dirección postal.

Durante el ejercicio 2015 el coste arrendamiento operativo ascendía a 1.600 €/mes, que se correspondían al arrendamiento de la oficina de Madrid.

El coste por arrendamiento para el ejercicio 2.016 se incrementará con el coste mensual del arrendamiento de la oficina de representación de Miami que supone 800 US\$ mes.

Durante 2016 no se ha producido ningún movimiento en el inmovilizado tangible de la Sociedad.

En relación con las existencias que mantiene la Sociedad, a continuación se detalla la variación durante el periodo 2013-2015:

<b>Descripción</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Terrenos y solares	6.004.731	6.004.731	62.539.052
Promociones en curso	162.440	41.306	35.835.784
Inmuebles terminados	52.431	52.431	2.252.666
Deterioro	-2.805.629	-2.805.629	-26.982.635
Anticipo proveedores			389.317
<b>TOTAL</b>	<b>3.413.973</b>	<b>3.292.839</b>	<b>74.034.184</b>

Las principales variaciones de existencias, que se detallan en el apartado 5.2.1 del presente Documento Registro, se corresponden a la inversión realizada durante en 2015 en la promoción de Sa Rapita, por 121.134 €.

Desde al 31 de diciembre de 2015 hasta 30 de junio de 2016 solo se han producido las incorporaciones correspondientes a la obra ejecutada por el proyecto Sa Rapita, Mallorca, y en concepto de gastos por nuevos proyectos pendientes de adquirir. Así, a la fecha del documento, el valor total de obra ascendería a 362.246 € por Sa Rápita y se han hecho frente a gastos de nuevos proyectos por importe de 213.352 €, correspondiente a los gastos y honorarios realizados para la adquisición de una proyecto hotelero en Mijas, Málaga. Con fecha posterior al cierre semestral realizado a 30 de junio de 2016, se ha formalizado la operación de compra del Hotel Byblos de Mijas por 9.750.000 €. - El Hotel Byblos, hotel emblemático en su momento, pero carente de actividad en los últimos 6 años, precisa una rehabilitación integral, que será realizada en los próximos años por la Compañía, devolviendo al Hotel Byblos su valor y carácter como establecimiento de referencia en la Costa del Sol.

## **8.2 Aspectos medioambientales que puedan afectar al inmovilizado material tangible**

No hay ningún aspecto medioambiental que pueda afectar a la Sociedad.

## 9. ANÁLISIS OPERATIVO Y FINANCIERO

### 9.1 Situación financiera

Véanse epígrafes 10, 20.1 y 20.6 del presente Documento de Registro.

### 9.2 Resultados de explotación

A continuación se muestra un detalle de la cuenta de resultados histórica (ejercicios 2015, 2014 y 2013):

euros	2.015	Var %	2.014	Var %	2.013
Importe neto de la cifra de negocios	55.000	-99,92%	67.379.599	41,54%	47.603.817
Variación existencias			-23.502.088	128,93%	-10.265.848
<b>Aprovisionamientos</b>			<b>-46.849.938</b>	<b>17,71%</b>	<b>-39.799.798</b>
Otros ingresos de explotación					608.736
Gastos de personal	-196.651	31,80%	-149.209	-38,44%	-242.371
Otros gastos de explotación	-166.987	-92,13%	-2.121.722	214,20%	-675.275
Amortización inmovilizado					
Deterioro y resultado por enajenaciones					
Otros resultados			-159.534		
Exceso de provisiones	4.935	-98,45%	318.000	-76,36%	1.345.133
<b>RESULTADO EXPLOTACIÓN</b>	<b>-303.703</b>	<b>-94,03%</b>	<b>-5.084.892</b>	<b>256,68%</b>	<b>-1.425.606</b>
Ingresos financieros	382.021	-98,91%	35.030.362	248,38%	10.055.188
Gastos financieros	-27.025	-99,37%	-4.306.554	56,50%	-9.901.050
Variación del valor razonable de inst financieros					-244.686
deterioro y resultado por enajen de ins financieros					-70.969
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>354.996</b>	<b>-98,84%</b>	<b>30.723.808</b>	<b>19122,03%</b>	<b>-161.517</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>51.293</b>	<b>-99,80%</b>	<b>25.638.916</b>	<b>1715,43%</b>	<b>-1.587.123</b>
Impuesto sobre beneficios					
<b>RESULTADO EJERCICIO</b>	<b>51.293</b>	<b>-99,80%</b>	<b>25.638.916</b>	<b>1715,43%</b>	<b>-1.587.123</b>

Durante el periodo 2015-2013 la actividad de la Sociedad ha sido residual. Únicamente ha llevado a cabo operaciones de cancelación y condonación de deuda mediante la entrega de las garantías hipotecarias asociadas a la misma.

Las principales variaciones entre las cuentas anuales de los ejercicios 2015, 2014 y 2013 se encuentran explicadas en el punto 20.1.

A continuación se muestra un detalle de la cuenta de resultados a 30 de junio de 2016 comparada con el mismo periodo de junio 2015:

Euros	jun-16	Var %	Junio 2015
Importe neto de la cifra de negocios			0
Variación existencias	454.466		
<b>Aprovisionamientos</b>	-454.466		
Otros ingresos de explotación			
Gastos de personal	-114.866	15%	-97.180
Otros gastos de explotación	-152.350	-8%	-164.599
Amortización inmovilizado			
Deterioro y resultado por enajenaciones			
Otros resultados			
Exceso de provisiones			
<b>RESULTADO EXPLOTACIÓN</b>	<b>-267.216</b>	<b>2%</b>	<b>-261.779</b>
Ingresos financieros			1.299
Gastos financieros	-9.515		0
Variación del valor razonable de inst financieros			
deterioro y resultado por enajen de ins financieros			
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-9.515</b>	<b>114%</b>	<b>1.299</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-276.731</b>	<b>6%</b>	<b>-260.480</b>
Impuesto sobre beneficios			
<b>RESULTADO EJERCICIO</b>	<b>-276.731</b>	<b>6%</b>	<b>-260.480</b>

Las principales variaciones que se han producido en el primer semestre de 2016 con respecto al mismo periodo del ejercicio 2015 se producen con motivo de los gastos corrientes por la gestión ordinaria.

Por otro lado, los gastos financieros se han incrementado por el coste de aval que se ha solicitado a Banco de Sabadell para responder de las obligaciones relativas a proyectos en negociación. El Aval ha quedado cancelado con fecha 1 de julio de 2016, por lo que a la fecha actual está sin efecto.

### 9.2.1 Factores significativos, incluidos acontecimientos inusuales o nuevos avances, que hayan afectado de manera importante a los ingresos de Ayco.

Entre 2013 y 2015 la actividad de la Sociedad ha sido residual como consecuencia de la crisis económica de los últimos años. Excepcionalmente en 2014 la Compañía suscribió un contrato de cancelación de deuda con la SAREB, lo que entre otras cuestiones conllevó la entrega y venta de existencias a dicha entidad con la cancelación de la deuda que la Compañía mantenía con esa Entidad. Como consecuencia de lo anterior, el endeudamiento de la Compañía, en concepto de financiación como promotor quedó reducida a la mínima expresión.

A fecha de presentación de este Documento Registro no existen acontecimientos inusuales adicionales o infrecuentes o nuevos avances, que afecten de manera importante a los ingresos del emisor por operaciones.

### 9.2.2 Cambios importantes en las ventas o en los ingresos de Ayco

Las principales variaciones en las ventas de los ejercicios 2015, 2014 y 2013 se encuentran explicadas en el punto 20.1.

### 9.2.3 Factores gubernamentales, económicos, fiscales, monetarios o políticos, que directa o indirectamente, hayan afectado o puedan afectar de manera importante a las operaciones de Ayco.

En los apartados iv) y vii) de los “Factores de riesgo específicos del sector de actividad” y los apartados i), ii), iv), v), vii) y viii) de los “Factores de riesgo del emisor” se detallan cuestiones de orden

gubernamental, económico, fiscal, monetario o político que, directa o indirectamente, haya afectado o pudiera afectar de manera importante a las operaciones de Ayco.



## 10. RECURSOS FINANCIEROS

### 10.1 Información relativa a los recursos financieros a corto y largo plazo

#### PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

La evolución experimentada por el patrimonio neto consolidado del Grupo para los periodos comprendidos en el análisis es el siguiente:

euros	2015	Var %	2014	Var %	2013
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>3.679.855</b>	<b>-140,06%</b>	<b>-9.185.032</b>	<b>-73,62%</b>	<b>-34.823.948</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>3.679.855</b>	<b>-140,06%</b>	<b>-9.185.032</b>	<b>-73,62%</b>	<b>-34.823.948</b>
Capital	3.233.072	-75,85%	13.384.853	0,00%	13.384.853
Prima de emisión			12.596.570		12.596.570
Reservas de la Sociedad dominante	-202.409	-99,67%	-60.472.397	1,81%	-59.395.406
Reservas de la Sociedades consolidadas	618.324	-297,83%	-312.548	-258,18%	197.584
Acciones de la Sociedad dominante	-20.425	0,00%	-20.426	0,00%	-20.426
Resultado del ejercicio	51.293	-99,80%	25.638.916	-1715,43%	-1.587.123

Al 30 de junio de 2016 el Capital social de Ayco asciende a 3.233.071,62 euros y está representado por 107.769.054 acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas y representadas mediante anotaciones en cuenta. Las acciones incorporan todas ellas idénticos derechos políticos y económicos.

A 31 de diciembre de 2014 el capital social de la Sociedad ascendía a 13.384.852,95 euros, representados por 4.446.795 acciones de 3,01 euros de valor nominal cada una. A cierre de 2013 el capital social estaba representado por el mismo número de acciones y valor nominal.

A 31 de diciembre de 2014 y 2013 la Sociedad se encontraba en causa legal de disolución, si bien de acuerdo con el Real Decreto Ley 10/2008, a efectos del cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital en patrimonio neto era:

Euros	2014	2013
Patrimonio Neto Individual	-9.793.621	-32.469.291
<i>Menos pérdidas por deterioro que no computan por existencias</i>	2.805.629	22.496.641
<i>Ajustes por valoración</i>	-	-
<i>Préstamos participativos</i>	10.000.000	-
<b>Patrimonio Neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de capital</b>	<b>3.012.008</b>	<b>-9.972.350</b>
<b>Capital Social</b>	<b>13.384.853</b>	<b>13.384.853</b>

Con objeto de revertir esta situación, durante los ejercicios 2013 y 2014 la Sociedad llegó a acuerdos con sus acreedores para la cancelación de deuda mediante la entrega de existencias asociadas a las mismas (Apartado 10.1 epígrafe “Endeudamiento y tesorería” del presente Documento Registro). Adicionalmente, como continuación del proceso de saneamiento de la Sociedad, la Junta General celebrada el 12 de mayo de 2015 aprobó la ampliación de capital mediante compensación de créditos a favor de BMN y la posterior reducción de capital, ambas escrituras se inscribieron en el Registro Mercantil el 23 de julio de 2015. Estas operaciones se detallan en el apartado 21.1.7 del presente Documento Registro.

Tras la ejecución de las operaciones descritas anteriormente el capital social de la Sociedad quedó fijado en 233.071,62 euros representado por 7.769.054 acciones de 0,03 euros de valor nominal. Adicionalmente la Junta General aprobó una ampliación de capital dineraria por importe de 3.000.000 euros mediante la emisión de 100.000.000 de acciones de 0,03 euros; esta ampliación quedó ejecutada con fecha 30 de septiembre de 2015 y, a resultas de la misma, el capital social de la Sociedad quedó fijado en la suma de 3.233.071,62 euros, dividido en 107.769.054 acciones, de 0,03 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta.

Las variaciones en el Patrimonio Neto entre los ejercicios 2013 y 2014, se generan básicamente por las operaciones de venta/dación en pago del patrimonio afectos a la deuda, y que impactan directamente en el resultado del ejercicio, de tal forma que:

- En 2013 el Patrimonio Neto se deterioró en 1,4 millones de euros como consecuencia del alto nivel de deuda y por tanto del volumen de gastos financieros. No obstante este efecto se minoró en gran parte con la venta/dación de suelos de solares y la cancelación de parte de la deuda de Sa Nostra (BMN) y de Banco Popular, tal como se indica a continuación en las notas 20.1.
- En el 2014, el Patrimonio Neto se incrementó en, aproximadamente, 25 millones de euros como consecuencia de la materialización del acuerdo con la Sareb comentado a continuación en el apartado 20.1.
- En el 2015, el Patrimonio neto se ajusta finalmente a 3.679.854 euros como consecuencia de las operaciones de capital realizadas consistentes en la capitalización de créditos participativos y posterior reducción del capital y siguiente ampliación de capital por 3 millones de euros.

#### ENDEUDAMIENTO Y TESORERIA

Las principales cifras de endeudamiento financiera y tesorería del Grupo se resumen en la siguiente tabla:

Euros	2015	Var % 15-14	2014	Var % 14-13	2013
Deudas con entidades de crédito					2.640.000
Otros pasivos financieros	600	0,00%	600	-100,00%	16.739.767
Derivados					
<b>Deuda financiera a largo plazo</b>	<b>600</b>	<b>0,00%</b>	<b>600</b>	<b>-100,00%</b>	<b>19.379.767</b>
Deudas con entidades de crédito					2.178.258
Otros pasivos financieros		-100,00%	10.378.196	-88,05%	86.869.617
<b>Deuda financiera a corto plazo</b>	<b>0</b>	<b>-100,00%</b>	<b>10.378.196</b>	<b>-88,35%</b>	<b>89.047.875</b>
Activos financieros no corrientes	10.177	45,86%	6.977	0,00%	6.977
Activos financieros corrientes	2.498.972	2290,45%	104.540	-95,53%	2.340.707
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.043.239	-57,67%	2.464.401	12,78%	2.185.081
<b>Tesorería e inversiones equivalentes</b>	<b>3.552.388</b>	<b>37,91%</b>	<b>2.575.918</b>	<b>-43,17%</b>	<b>4.532.765</b>
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>-3.551.788</b>	<b>-100,00%</b>	<b>7.802.878</b>	<b>-92,49%</b>	<b>103.894.877</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>3.679.854</b>	<b>-140,06%</b>	<b>-9.185.032</b>	<b>-73,63%</b>	<b>-34.832.948</b>

– **Evolución de la deuda financiera a largo plazo:**

*A. Deudas con entidades financieras*

A 31 de diciembre de 2015 no existe deuda con entidades de crédito a largo plazo. La deuda financiera con entidades de crédito que tenía la Sociedad a 31 de diciembre de 2013 por importe de 2.640.000 euros, correspondía a un préstamo concedido por BMN, con garantía personal y vencimiento junio de 2016.

Esta deuda de 2.640.000 quedó definitivamente cancelada en el año 2014 con el acuerdo de condonación y cancelación de deuda firmado con SAREB.

A la fecha de este documento, no existe deuda alguna con Entidades Financieras

*B. Otros pasivos financieros*

A continuación se desglosa el detalle de “Otros pasivos financieros” y “derivados”:

<b>Euros</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Préstamos			3.500.000
Créditos			12.900.000
Deudas por intereses			339.166
Otros pasivos financieros	600	600	601
<b>Total</b>	<b>600</b>	<b>600</b>	<b>16.739.767</b>

El préstamo por importe de 3.500.000 euros y la póliza de crédito por importe de 12.900.000 euros detalladas anteriormente fueron suscritas originalmente con Banco Mare Nostrum. El vencimiento de dichas deudas fue renovado en 2013 hasta 2015. Tras el acuerdo de renovación y dentro del mismo ejercicio de 2013, Banco Mare Nostrum cedió su posición acreedora a la Sareb.

Durante el ejercicio 2014, estos préstamos/créditos quedaron cancelados, anticipadamente, con el acuerdo de condonación y cancelación de deudas firmados con SAREB, por lo que a la fecha de este documento solo quedaría el pasivo financiero por 600 € correspondientes a fianzas recibidas por alquileres de plazas de garaje pendientes de devolver.

No ha habido movimientos de otros pasivos para el ejercicio 2015, En el ejercicio 2014, los movimientos de otros pasivos financieros a largo plazo es el siguiente:

	<i>Euros</i>
<b>Saldo a 01.01.2014</b>	<b>16.739.767</b>
Liquidación intereses	(395.347)
Gastos financieros del ejercicio	203.198
Conversión participativo*	(3.308.875)
Traspaso a corto plazo*	(13.238.143)
<b>Saldo a 31.12.2014</b>	<b>600</b>

<sup>(\*)</sup> Amortizados conforme al acuerdo de cancelación de deuda con la Sareb detallado en el punto 5.1.5 del presente Documento

### C. Derivados

Al 31 de diciembre de 2013, el Grupo no tiene instrumentos financieros derivados en su balance. En el ejercicio 2013, el Grupo canceló como parte de la operación realizada con el Banco Sabadell, el derivado que mantenía suscrito con dicha entidad y que se describe a continuación:

	Clasificación	Tipo	Tipo fijo	Tipo Variable	Importe contratado (euros)	Vencimiento	Valor razonable (euros)
Sawp de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a fijo	4,75%	EURIBOR	4.078.202	2014	244.686

En este sentido, el Grupo registró en el epígrafe “Variación del valor razonable en instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2013, 244.686 euros, correspondiente al importe pendiente de imputar a resultados derivado de la aplicación de contabilidad de coberturas.

#### - Evolución de la deuda financiera a corto plazo

Euros	2015	2014	2013
Deudas con Entidades de Crédito	0	0	2.178.258
Otros pasivos financieros	0	10.378.196	86.869.617
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>10.378.196</b>	<b>89.047.875</b>

## A. Deudas con entidades de crédito

### A.1. Préstamos

A fecha del presente documento no existe deuda con entidades de crédito.

Euros	2015	2014	2013
Préstamos			2.138.297
Créditos			
Cuentas corrientes excedidas			39.961
Deuda por intereses			
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.178.258</b>

- En el ejercicio 2013 BMN y CEISS (antes caja España) traspasaron y cedieron a la SAREB los préstamos y créditos que mantenían frente al Grupo.
- En junio de 2013 se canceló el préstamo de BBVA con garantía hipotecaria sobre la promoción Villanueva de la Cañada mediante la asunción del préstamo por parte de BMN y posterior venta a esta entidad de la citada promoción inmobiliaria.
- En noviembre de 2013 el préstamo concedido por Cajamar fue cancelado mediante la ejecución de la hipoteca que recaía sobre la promoción de los Jazmines.

- La deuda existente con Sabadell, esto es el préstamo hipotecario y las pólizas de crédito, junto con un derivado e intereses asociados a la deuda fueron cancelados durante el ejercicio 2013 mediante la compra de la promoción por parte de Solvia Development, S.L. (sociedad vinculada a Banco Sabadell) y la correspondiente cancelación de las deudas.
- El préstamo concedido por Ibercaja fue cancelado mediante la ejecución de la hipoteca que recaía sobre uno de los activos (Can Picafort) el 10 de septiembre de 2013.

A cierre del ejercicio 2013 la deuda con entidades de crédito ascendía a 2.178.258 euros, de los cuales 2.045.303 euros fueron concedidos por Deutsche Bank, con garantía hipotecaria sobre la promoción Vicario IV y vencimiento 2034.

En el ejercicio 2014 se ha cancelado la financiación hipotecaria asociada a la promoción Vicario IV por los acuerdos alcanzados en 2013 y ejecutados en 2014 con Deutsche Bank. Esto ha supuesto la cancelación de dicha deuda y la baja de las existencias asociadas a la misma, así como su deterioro.

Tal y como se ha comentado anteriormente, a 31 de diciembre de 2015 y a fecha del presente Documento Registro no existe deuda con entidades de crédito.

#### *A.2. Pólizas de crédito*

A 31 de diciembre de 2015 la Sociedad no disponía de “pólizas de créditos”.

Con relación a la póliza de crédito de límite 9.100.000, que mantenía la Entidad BMN al 31 de diciembre de 2013, fue refinanciada antes de su vencimiento, el 7 de febrero de 2013, ampliando el importe límite a 12.900.000 euros al incorporar los intereses debidos a la fecha. Por tanto el periodo de vencimiento se amplía a finales de 2.015.

Al final del ejercicio 2013, la póliza fue traspasada a Sareb sin que se produjeran variaciones en sus condiciones generales.

Posteriormente, a finales del ejercicio 2014 y tras el acuerdo firmado con SAREB de cancelación de deudas, se procede a su cancelación anticipada.

En relación con las líneas de crédito contraídas con Banco Sabadell y Deutsche Bank, éstas han sido canceladas en virtud de las operaciones descritas en el apartado A.1. Préstamos.

La deuda que la Sociedad mantenía con Bankia fue adquirida en 2013 por un tercero, Orado Investment Sarl, clasificándose dicha deuda, asimismo, como “otros pasivos financieros”. Esta deuda se encontraba vencida al 31 de diciembre de 2013.

En septiembre de 2014 se llegó a un acuerdo con Orado Investments, Sarl, para la cancelación de la deuda con quita mediante el pago de 100.000 euros.

#### *B. Otros pasivos financieros*

El detalle de los pasivos financieros para el periodo 2015-2013 es el siguiente:

<b>Euros</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Préstamos		378.196	74.214.394
Créditos			11.926.281
Póliza de crédito			728.942

Préstamos participativos		10.000.000	
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>10.378.196</b>	<b>86.869.617</b>

El detalle de la deuda se expone a continuación:

### B.1 Préstamos

En el ejercicio 2013 BMN y Caja España traspasaron y cedieron a la Sareb los préstamos y créditos que mantenían frente al Grupo. Esta cesión incluía los préstamos hipotecarios, las pólizas de crédito, los intereses pendientes de pago.

El detalle de los préstamos a 31 de diciembre de 2013 era el siguiente:

Deuda	Importe Inicial (Euros)	31/12/2013 (Euros)	Garantía	Vencimiento	Activo en Garantía	Promoción asociada al préstamo
BMN	4.000.000	4.000.000	Hipotecaria	30/09/2015	Promoción Inmb.	Velazquez 123
Caja España	9.327.560	9.327.560	Hipotecaria	04/07/2013	Promoción Inmb.	Velazquez 123
<b>Financiación Hipotecaria</b>	<b>13.327.560</b>	<b>13.327.560</b>				
BMN	3.350.000	3.350.000	Hipotecaria	30/06/2015	Promoción Inmb.	El Puig
BMN	846.000	846.000	Hipotecaria	30/06/2015	Promoción Inmb.	Inca
BMN	4.000.000	4.000.000	Hipotecaria	30/06/2015	Promoción Inmb.	BensDaval
BMN	3.420.000	3.420.000	Hipotecaria	31/10/2015	Promoción Inmb.	Can Baltiu
Caja España	20.127.432	20.127.432	Hipotecaria	08/05/2013	Promoción Inmb.	Dalena General
Caja España	28.200.000	26.174.616	Hipotecaria	08/05/2038	Promoción Inmb.	Dalena Fase I
Caja España	1.060.000	968.786	Hipotecaria	08/05/2013	Promoción Inmb.	La Manga y Los Randos
<b>Financiación Hipotecaria (SAREB)</b>	<b>61.003.432</b>	<b>58.886.834</b>				
BMN	0	1.351.702	Participativo			
Caja España	0	648.298	Participativo			
<b>Participativos</b>		<b>2.000.000</b>				
<b>Total</b>	<b>74.330.992</b>	<b>74.214.394</b>				

En diciembre de 2013, la Sociedad, Atalaya Velázquez y la Sareb, formalizaron en escritura pública la compraventa y cancelación de hipoteca por el Edificio Velázquez, propiedad de Altos de Briján S.A., filial al 100% de Ayco Grupo Inmobiliario S.A., destinando los fondos derivados de la operación íntegramente a la amortización de la deuda hipotecaria asociada, lo que ha provocado la baja de las existencias así como la cancelación hipotecaria por importe de 13.327.560 euros, pólizas e intereses ordinarios y por demora.

El 31 de diciembre de 2014 se dio de baja la totalidad de la deuda con la Sareb por la ejecución del acuerdo alcanzado el 23 de diciembre de 2014, mediante el cual se establecía la cancelación de todas las financiaciones cuyo titular fuera la Sareb con garantía hipotecaria y, en consecuencia, todas las garantías asociadas a las mismas por importe de 58.886.834 euros.

Asimismo, el importe de 1.351.702 euros y de 648.298 euros, otorgados por BMN y BCEIS (Caja España) como préstamos participativos, también se cancelan en virtud del acuerdo de cancelación de deuda firmado el 23 de diciembre 2014 con SAREB, por el que se cancelaba, también el resto de las líneas de financiación otorgadas por las Entidades Financieras y cedidas a SAREB.

El resto, 378.196 euros que correspondía al importe remanente de los préstamos pendientes de disponer, concedido por la Sareb queda definitivamente cancelado en el ejercicio 2015, no quedando, por tanto, ningún préstamo en la compañía.

### B.2 Préstamos participativos

A 31 de diciembre de 2015 no existen préstamos participativos en la compañía.

El detalle de los “préstamos participativos” a 31 de diciembre de 2014 era el siguiente:

<b>Deuda</b>	<b>Límite (Euros)</b>	<b>31/12/2014 (Euros)</b>	<b>Vencimiento</b>
BMN	2.640.000	2.640.000	30/12/2015
BMN	7.360.000	7.360.000	16/12/2015
<b>Total</b>	<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>	

El 27 de noviembre de 2014, BMN y la Sociedad Dominante formalizaron un contrato en virtud del cual las partes acordaron un préstamo participativo por importe de 2.640.000 euros con el objeto de contribuir a la recomposición del patrimonio neto.

Asimismo, con fecha 16 de diciembre de 2014, BMN otorgó a la Sociedad Dominante otro préstamo participativo por importe máximo de 7.360.000 euros para hacer frente a los compromisos adquiridos en el Acuerdo de Cancelación de la deuda alcanzado con la SAREB.

Dichos fondos se destinaron al pago de la compensación monetaria acordada con la SAREB por importe de 5.000.000 euros comentada anteriormente, así como para los gastos de la operación de formalización de los acuerdos de dación y cancelación de deudas con SAREB.

En 2015 dichos préstamos fueron capitalizados a favor del accionista BMN, por lo que el saldo en contabilidad a esa fecha era de 0.

#### – Evolución de la tesorería e inversiones financieras equivalentes.

Los activos financieros corrientes de 2013, incluyen la partida “fianzas y depósitos” que recoge cuentas corrientes con BMN, accionista de la Sociedad, las cuales se encontraban pignoradas y por tanto la Sociedad Matriz no podía disponer de ellas.

La situación de la tesorería y de las inversiones financieras equivalentes en los ejercicios 2013 y 2014 provenía de la situación de la tesorería no dispuesta de los préstamos concedidos por las Entidades Financieras. Dichos préstamos se cancelaron en 2014 tras el acuerdo con la SAREB, manteniendo la disponibilidad por los préstamos participativos que tras la capitalización de los mismos se quedaron como tesorería neta de la Compañía

A 31 de diciembre de 2015, la tesorería e inversiones financieras provenían fundamentalmente de los fondos provenientes de la ampliación de capital suscrita en el ejercicio. De esta forma, los fondos se distribuían entre colocaciones de tesorería en entidades financieras por 2.498.972 € y en tesorería con 1.043.239 €.

A 30 de junio de 2016 el nivel de apalancamiento era el siguiente:

Euros	jun-16	Var %	2015
Deudas con entidades de crédito			
Otros pasivos financieros	600	0,00%	600
Derivados			
<b>Deuda financiera a largo plazo</b>	<b>600</b>	<b>0,00%</b>	<b>600</b>
Deudas con entidades de crédito			
Otros pasivos financieros			
<b>Deuda financiera a corto plazo</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
Activos financieros no corrientes	10.177	0,00%	10.177
Activos financieros corrientes	2.498.972	0,00%	2.498.972
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	176.884	-83,04%	1.043.239
<b>Tesorería e inversiones equivalentes</b>	<b>2.686.033</b>	<b>-24,39%</b>	<b>3.552.388</b>
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>-2.685.433</b>	<b>-24,39%</b>	<b>-3.551.788</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>3.208.430</b>	<b>-12,81%</b>	<b>3.679.853</b>
<b>Apalancamiento financiero</b>	<b>0</b>		<b>0</b>

A 30 de junio 2016, los recursos financieros disponibles tanto a corto plazo como a largo plazo son los siguientes:

- Tesorería: 176.884 euros.
- Otros activos corrientes: 2.498.972 euros
- Deudores varios: 281.930 euros
- Existencias: 3.868.429 euros

La variación fundamental experimentada en el 1 semestre 2016 se corresponde casi exclusivamente al efectivo y otros activos líquidos que disminuyen en 866.000 € con motivo de los pagos realizados en concepto de gastos de estructura y por obra en curso.

A 30 de junio de 2016 no existe deuda vencida e impagada.

## 10.2 Fuentes y cantidades de los flujos de tesorería

Las fuentes y flujos de tesorería de la Sociedad están ligados a la estructura de la Sociedad y a la naturaleza de los ingresos y costes que componen su cuenta de resultados.

Los cuadros relativos a los estados de flujos de efectivo consolidados de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 conforme a NIIF se encuentran en el apartado 20.1 de este Documento Registro. No obstante se incluyen a continuación las principales magnitudes de dichos flujos:

Euros	2015	2014	2013
Flujo efectivo actividades de explotación	-1.827.388	-4.647.388	-2.621.913
Flujo efectivo actividades de inversión	-2.397.632	2.188.512	1.644.362
Flujo efectivo actividades de financiación	2.803.858	2.738.196	5.580.000
<b>Aumento/disminución neta del efectivo o equivalente</b>	<b>-1.421.162</b>	<b>279.320</b>	<b>1.313.725</b>

- Las actividades de explotación generan flujos negativos durante los últimos tres ejercicios como consecuencia de la venta de los activos de la compañía (existencias), que se han realizado por unos valores inferiores a su valor contable, así como por los pagos ordinarios de explotación.



- Los flujos de efectivo de las actividades de inversión, en el ejercicio 2015, reflejan los pagos por inversiones en activos financieros corrientes y no corrientes materializados en imposiciones a plazo fijo contratados con Banco Sabadell, que devengan un tipo fijo del 0,35 % nominal anual, por importe de 2.498.632 € y vencimiento octubre 2016 con posibilidad de cancelación anticipada sin penalización.

Estos fondos proceden de la liquidez obtenida por la ampliación de capital que la Compañía efectuó en el ejercicio 2015.

En el apartado de cobros por desinversión, se produce una descolocación de un fondo de inversión en Banco CEISS de 101.000 €, que a su vez garantizaba un aval concedido por esta entidad a favor de la Sociedad Matriz.

Por lo que el resultado final refleja un saldo negativo, en 2015, de 2.397.632 €

Con respecto al ejercicio 2014, los cobros por desinversión por un importe de 2.188 mil € proceden fundamentalmente de la descolocación de saldos pignorados en BMN, que procedían de los préstamos participativos que esta entidad aportó a la Compañía dentro del proceso de reestructuración y acuerdos con SAREB, los cuales se incorporan en tesorería reflejándose en un saldo positivo en los flujos de efectivo de la actividad de inversión.

En el ejercicio 2013, los flujos de efectivo de la actividad de inversión refleja un saldo de -1.644 miles de euros, por los pagos en inversiones en activos financieros corrientes con BMN pignorando saldos de préstamos participativos no dispuestos.

- Los flujos de efectivo netos de las actividades de financiación proceden como consecuencia de la ampliación de capital formalizada en el año 2015.

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio 2015 y pendientes de pago al cierre del ejercicio 2015 en relación con los plazos máximos legales previstos en la ley 15/2010 es el siguiente:

	días
Periodo medio de pago a proveedores	30
Ratio operaciones pagadas	30
Ratio operaciones pendientes de pago	30
	euros
Total pagos realizados	532.511
Total pagos pendientes desde ent vigor ICAC	6.972
Total pagos ptes anteriores ICAC	193.453

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

Este saldo hace referencia a los proveedores que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios. A 31 de diciembre de 2015 la Sociedad tiene un importe pendiente de pago de 6.972 euros desde la entrada en vigor de la Resol. ICAC y de 193.453 pendientes de antes de la Resol ICAC.

En cumplimiento del deber de informar el periodo medio de pago a proveedores, establecido en la disposición adicional tercera de la ley 15/2010 (conforme a la nueva redacción dada por la disposición final segunda de la ley 31/2014 de reforma de la ley de Sociedades de Capital), la Sociedad informa que el periodo medio de pago a proveedores de la Sociedad, ha sido de 30 días.

A efectos de dicho cálculo, y no habiendo emitido a la fecha de formulación de las cuentas anuales de 2015 el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas la resolución pendiente en el apartado 4 de dicha disposición adicional tercera por la que se desarrolla el cálculo medio de pago, se han considerado los días transcurridos desde la fecha de emisión de la factura y la fecha de pago, sin haber descontado el plazo de gestión que habitualmente transcurre entre la recepción de la factura y su registro contable.

La Sociedad no tiene en la actualidad política de cobros ni créditos a su favor.

La evolución del fondo de maniobra, calculado como diferencia entre el total activo corriente y el total pasivo corriente, se detalla a continuación:

Euros	jun-16	2015	2014	2013
Activo corriente	6.826.215	7.154.628	5.985.281	78.812.723
Pasivo corriente	3.664.313	3.519.151	15.211.494	94.237.896
<b>Fondo de maniobra</b>	<b>3.161.902</b>	<b>3.635.477</b>	<b>-9.226.213</b>	<b>-15.425.173</b>
Variación (%)	-13%	-139%	-40%	

A 30 de junio de 2016, y tras las operaciones de Capital realizadas en 2015, el Fondo de maniobra de la Compañía resulta positivo en 3.161.902 euros

### 10.3 Condiciones de préstamo y estructura de financiación

A fecha 31 de diciembre de 2015, la deuda financiera bruta de la Sociedad ascendía a 600 euros tal como se indica en el siguiente cuadro:

Instrumentos financieros	31.12.2015	
	No corriente	Corriente
<b>Deudas con entidades de crédito</b>	-	-
<b>Débitos y partidas a pagar</b>	600	-
Préstamos	-	-
Créditos (sin garantía hipotecaria)	-	-
Deudas por intereses	-	-
Otros pasivos financieros	600	0
<b>Total</b>	<b>600</b>	<b>0</b>

Por consiguiente, a la fecha del presente documento solo existe una deuda financiera correspondiente a fianzas recibidas por importe de 600 €

A 31 de diciembre de 2015, el detalle de los saldos acreedores con las Administraciones Públicas es la siguiente:

<b>Saldos acreedores</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Hacienda Pública, acreedora por IVA (2009)	2.914.672	3.164.672
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	9.380	15.426
Organismos de la Seg Social acreedora	2.493	2.014
Otros conceptos		
<b>Total</b>	<b>2.926.545</b>	<b>3.182.112</b>

La Sociedad Dominante solicitó aplazamiento de la liquidación del IVA correspondiente a la autoliquidación del mes de mayo de 2009, siendo concedido por la Administración Tributaria en noviembre de 2009. A la fecha no se ha desembolsado el importe reclamado aunque se sigue negociando un nuevo vencimiento para el mismo. Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante consideran que las parcelas otorgadas como garantía que se aportaron en la solicitud de aplazamiento cubre de manera suficiente la deuda y que la Sociedad será capaz de gestionar la venta de las mismas de tal manera que pueda hacer frente a la misma.

**10.4 Restricciones sobre el uso de los recursos de capital que, directa o indirectamente, hayan afectado o puedan afectar de manera importante a las operaciones de Ayco.**

No hay restricciones

**10.5 Fuentes previstas de fondos necesarios para cumplir con las principales inversiones futuras y con las necesidades de inmovilizado material tangible que se recogen en los epígrafes 5.2.3 y 8.1, respectivamente.**

No hay compromisos

**11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS**

**11.1** *En los casos en que sea importante, proporcionar una descripción de las políticas de investigación y desarrollo del emisor para cada ejercicio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica, incluida la cantidad dedicada de investigación y desarrollo emprendidas por el emisor.*

No es aplicable dada la actividad de la empresa

## **12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS**

---

### ***12.1 Tendencias recientes más significativas***

Desde el 31 de diciembre de 2015 hasta 30 de junio de 2016 no se han producido cambios significativos en las tendencias.

### ***12.2 Tendencias, incertidumbres o hechos que puedan razonablemente tener una incidencia importante en las perspectivas de Ayco.***

En la Sección I (“*Factores de Riesgo*”) del presente Documento de Registro se incluye una descripción detallada de los factores e incertidumbres que podrían razonablemente tener una incidencia importante en las perspectivas del Grupo Ayco.

**13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS**

---

Ayco ha optado por no incluir provisiones o estimaciones de beneficios.

## 14. ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN Y ALTOS DIRECTIVOS.

### 14.1 Nombre, dirección profesional y cargo en Ayco de los miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión y las actividades principales de importancia respecto de Ayco y desarrolladas fuera de la misma.

El Consejo de Administración queda integrado por los siguientes miembros:

Nombre	Cargo	Representante persona física	Categoría
FGB Nostrum Advisors, S.L.	Presidente y Consejero-Delegado	Francisco García Beato	Ejecutivo
ALPHA LUNA LLC	Vocal	José María de Arcas Castro	Dominical
Asunción Alba Barrena Valverde (*)	Vocal		Otro Externo
Martin Federico Maslo	Vocal		Independiente
Francisco Javier Fernández Sobrino	Vocal		Independiente y consejero coordinador
Manuel Álvarez-Cienfuegos García	Secretario no Consejero		
Álvaro Sánchez López-Chicheri	Vicesecretario no Consejero		

(\*) Doña Asunción Alba Barrena Valverde figura como "Otro Externo" dado que anteriormente fue representante de FGB NOstrum Advisors SL, por lo que le quita la capacidad de Consejero Independiente

#### A. Consejo de Administración

##### *Presidente*

- FGB Nostrum Advisors, S.L., (representada por D. Francisco García Beato).  
La sociedad, constituida el 17 de septiembre de 2014, tiene por objeto la compraventa de toda clase de fincas, tanto rústicas como urbanas, explotación en arrendamiento de las mismas.

##### Preparación y experiencia

D. Francisco García Beato, nacido en 1968 es Licenciado en Derecho, Auditor e Inspector de Banco de España en excedencia. Su actividad profesional se ha desarrollado entre el Banco de España, donde ejerció durante 10 años labores de supervisión de entidades de crédito y, posteriormente, en diversas entidades financieras donde ha ocupado puestos de Dirección General Adjunta en Caja Sol y Caja Granada y de Dirección General en Banco Mare Nostrum BMN, siendo en 2011 nombrado como Presidente de la Sociedad Ayco Grupo Inmobiliario SA. en representación del accionista BMN.

Ha sido miembro del consejo de administración de numerosas compañías financieras, industriales e inmobiliarias. En la actualidad es consejero y presidente de la Comisión de Auditoría de la entidad EBN Banco de Negocios, S.A y desarrolla su actividad profesional en el ámbito de la estructuración y desarrollo de inversiones internacionales en el mercado inmobiliario español. Su domicilio a efectos profesionales se ubica en la calle Almagro 14, 5 planta de Madrid.

Dirección profesional.- Calle Miguel Angel n 13, 3 planta, 28101 Madrid

##### *Vocales*

- Alpha Luna LLC es una gestora patrimonial de Inversiones Alternativas, con sede en Miami, con una experiencia acumulada de su equipo de más de 75 años en banca de inversión. Las estrategias del Grupo se basan en productos estructurados tanto en mercados de deuda como de capitales. El abanico de inversiones abarca el sector inmobiliario y el sector financiero.

Dirección profesional: Mary Street, Miami, Florida, USA

La Sociedad es representada por D. José Maria Arcas.

*Preparación y experiencia*

José María de Arcas es licenciado en Business Administration por la Richmond University en Londres. Asimismo curso el Corporate Finance Program en la London School of Economics.

José María tiene 18 años de experiencia en gestión de inversiones alternativas, Portoflio Management, Private Equity y Real Estate.

Comenzó su carrera profesional con Paribas en Ginebra y posteriormente en Londres a principio de los años 90. Fue en Merrill Lynch International Bank en Londres durante 1994 donde acumuló gran experiencia gestionando carteras de inversores durante 7 años. Tiene un gran conocimiento de los mercados financieros donde ha estado activo como gestor e inversor desde 1991.

Posteriormente en el año 2000 se incorporó a Private Equity y Real Estate donde ha gestionado proyectos y carteras de inversiones.

En su actividad de gestión de negocios inmobiliarios ha sido responsable de varios desarrollos urbanísticos e inmobiliarios en España llegando a tener 250 persona a su cargo en diferentes obras. Su desarrollo profesional en el sector ha pasado por el desarrollo urbanístico de proyectos, el diseño y estructuración económica de distintas promociones y la dirección y supervisión de obras.

José María ha estructurado vehículos de inversión en el sector de oficinas y residencial en México entre los años 2003 a 2012. También ha desarrollado una gran actividad inversora y gestora en el sector inmobiliario residencial y de oficinas en Estados Unidos desde el año 2011 habiendo creado varios vehículos Private Equity Real Estate para inversores internacionales, y habiendo conseguido una gestión que ha provocado retornos por encima de la media de mercado para sus inversores.

Dirección profesional.- Mary Street, Miami, Florida, USA

- Doña Asunción Alba Barrena Valverde

*Preparación y experiencia*

Alba Barrena acumula una experiencia de más de 20 años ejerciendo responsabilidades directivas en el mundo inmobiliario y financiero.

Graduada en Administración de Empresas, comenzó su carrera como Directora Financiera de la inmobiliaria andaluza BARIN, continuando su actividad laboral en el sector financiero con más de 15 años de experiencia ejerciendo funciones muy conectadas con el negocio inmobiliario y el mercado de la vivienda. Entre otras funciones fue directora de negocio en Caja San Fernando y también Directora de Gestión de Riesgo Inmobiliario a nivel nacional en Banco Mare Nostrum.



Se trata de una entidad que nació con más de 70 mil MM de euros en activos, como resultado de la fusión de cuatro antiguas cajas de ahorro españolas.

Desde allí participó, entre otros proyectos, en la gestión de la transferencia de activos inmobiliarios a la SAREB y en su gestión posterior.

Alba ha sido miembro de los órganos de administración y gobierno de diversas compañías inmobiliarias durante la crisis financiera e inmobiliaria y participó activamente en el proceso de reestructuración de AYCO durante los últimos tres años lo que le concede un profundo conocimiento de la compañía y un perfil idóneo para pertenecer a sus órganos de gobierno.

Dirección profesional.- Calle Almagro 14, 5 planta, 28101 Madrid

- D. Martín Federico Masló

Preparación y experiencia

Martin Masló es titular apoderado de BRN Capital.

Empresario reconocido con experiencia corporativa e iniciativa empresarial, Asset Manager especializado en fondos de inversión en Real Estate.

A los 19 años creó su primera empresa de comunicación interactiva y fue, en los comienzos de la década del 90, uno de los más reconocidos referentes en el desarrollo del mercado de internet en la Argentina.

Luego de vender su empresa al grupo Konex formó parte del equipo de directores de grupo Clarín, donde adquirió vasta experiencia en el trabajo corporativo, teniendo a su cargo más de 400 personas en 3 países.

En el año 2004 fundó Resultics Argentina S.A., agencia de marketing y medios digitales, donde actuó como CEO hasta el año 2010, y habiendo liderado con éxito su expansión regional en México, Perú y Estados Unidos, se desempeñó como miembro del Directorio y Asesor Estratégico hasta el año 2015.

En 2006 Martin formó parte del consejo de administración de Propell, (Empresa de desarrollo de viviendas industrializadas bio-climáticas), y más adelante de CPyD, ( el primer consorcio de tecnología vial de Sud América conformado PAT Traffic Brasil y Ciemsa Uruguay). Participó en el armado de la fusión de CPyD con Ciemsa y se despidió al día de hoy como asesor personal del CEO de CSI ingenieros y CIEMSA Uruguay.

En 2007 Comienza a participar en mercado de desarrollo inmobiliario en la Argentina liderando un grupo de personas y empresas abocadas a la compra de terrenos que luego siguen expandiéndose también en la compra y alquiler de espacios de logística y almacenamiento.

En 2009 en medio de la crisis financiera en Estados Unidos, comenzó a realizar inversiones personales en el mercado inmobiliario y aprovechando su amplio conocimiento en estructuras de inversión para sumar a un selecto grupo de inversores que lo acompañan desde entonces.

En 2011 se incorpora a BRN Capital Fondo de inversión Inmobiliario.

Martin es además un dirigente y filántropo reconocido. Forma parte de la comisión directiva de IDI, (Instituto del Dialogo Inter religioso)

Por su vasta y diversa carrera Martín Maslo cuenta con la experiencia de haber sido director corporativo y emprendedor autónomo. Su continua tarea profesional y voluntaria lo relaciona día a día, con fondos de inversión, bancos, inversores institucionales, clientes, agentes, entidades financieras internacionales, grandes donantes, organizaciones no gubernamentales, asociaciones civiles, y fundaciones.

Dirección profesional.- 1001 Brickell Bay Dr., Suite 1800, Miami, FL. 33131, USA

- D. Francisco Javier Fernández Sobrino

Preparación y experiencia

Francisco Javier Fernández Sobrino acumula una experiencia de más de 30 años ocupando diversas responsabilidades de perfil directivo en el mundo financiero, bancario e inmobiliario.

Tras ejercer múltiples funciones en las áreas comerciales y de control de riesgo, en el año 2006, en una situación en que se empezaban a esbozar los problemas inmobiliarios en el sector de las cajas de ahorros, fue designado Director de Área de las Participadas Inmobiliarias en el Monte de Huelva y Sevilla.

Posteriormente mantuvo dicha responsabilidad en Cajasol, entidad resultante de la fusión del antiguo El Monte con Caja de Ahorros San Fernando (2007) y con Caja de Guadalajara (2009). Posteriormente Cajasol se integró en Banca Cívica (2011) que, a su vez, fue absorbida por La Caixa (2012).

En todas estas entidades se mantuvo al frente de la responsabilidad de gestionar el conjunto de sociedades inmobiliarias participadas por la entidad.

A partir de 2012 asumió dicha responsabilidad desde Servihabitat, sociedad instrumental desde la que se gestionaban todas las participadas inmobiliarias de la nueva CaixaBank, lo que suponía la gestión del equity inmobiliario de ocho de las antiguas cajas de ahorro españolas, a las que se añadió en 2013 la gestión las sociedades de Banco de Valencia, llegando a sumar un total de 140 sociedades participadas.

Ha ejercido el cargo de Administrador en unas 100 sociedades, todas del Sector Inmobiliario, viviendo y gestionando todo tipo de situaciones; pero siempre buscando la defensa del interés del accionista al que representaba, desde la búsqueda leal del interés societario de cada compañía y desde un profundo conocimiento del negocio inmobiliario.

Desde el lado académico, Francisco Javier ha impartido formación a directivos bancarios sobre Riesgo Inmobiliario y Planeamiento Urbanístico y ha colaborado en el Curso Superior de Derecho Empresarial, Organizado por Garrigues y Harvard Law School en los años 2010 y 2011. Asimismo ha participado en diversos foros de temas Inmobiliarios, como Foro Gaesco y ha colaborado en revistas especializadas.

Dirección profesional: Calle Almagro 14, 28010 Madrid

*Secretaria no miembro del Consejo.- Paseo de la Castellana 23, 1º Planta, 28046 Madrid.*

- D. Manuel Álvarez-Cienfuegos García.- Secretario no consejero
- D. Álvaro Sánchez Lopez-Chicheri.- Vicesecretario no consejero

Ninguno de los miembros del Consejo de Administración, salvo el Presidente del Consejo que realiza las labores de Consejero Delegado, desempeña otros cargos en Ayco más allá de la pertenencia a dicho órgano y, en su caso, a las Comisiones creadas en el mismo.

**B. Comisión Ejecutiva**

La Sociedad no cuenta, a día de hoy, con una Comisión Ejecutiva.

**C. Comité de Auditoría**

<b>Cargo</b>	<b>Nombre</b>
Presidente	D. Martín Federico Maslo
Vocal	Dña. Asunción Alba Barrena Valverde
Vocal	D. Francisco Javier Fernández Sobrino
Secretario no miembro de la Comisión	D. Manuel Álvarez-Cienfuegos García

**D. Comisión de Nombramientos y Retribuciones**

<b>Cargo</b>	<b>Nombre</b>
Presidente	D. Francisco Javier Fernández Sobrino
Vocal	Dña. Asunción Alba Barrena Valverde
Vocal	D. Martín Federico Maslo
Secretario no miembro de la Comisión	D. Manuel Álvarez-Cienfuegos García

**E. Equipo Directivo**

- Carlos Cerón *Director General*

Preparación y experiencia

Licenciado en Derecho y Máster en Dirección de Empresas por el I.E.S.E en 1984.

Durante su desarrollo empresarial ha ocupado diversos puestos en el área financiera y administrativa en empresas constructoras y de promoción inmobiliaria.

Se incorpora a la Compañía en 1998 como Director Financiero habiendo sido promovido a la Dirección General en el año 2004.

Su domicilio profesional se localiza en la calle Almagro 14, 5ª planta, de Madrid.

**Actividades desarrolladas al margen del emisor**

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital no se han realizado por cuenta propia o ajena, por parte de los distintos miembros del Consejo de Administración en sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad, tengan o no participación en dichas sociedades, que puedan considerarse como generadoras de conflicto de intereses por los mismos motivos expuestos en el párrafo anterior.

***Relación familiar***

No existe ninguna relación familiar entre los miembros del Consejo de Administración.

***Declaración de no condena, responsabilidad en quiebra, suspensión de pagos o liquidación, ni de incriminación y/o sanción por autoridades estatutarias o reguladoras***

Se hace constar que ningún miembro del Consejo de Administración, ni del equipo directivo de Ayco (i) ha sido condenado por delito de fraude en los cinco años anteriores a la fecha del presente documento, (ii) ha estado relacionado, en calidad de responsable, con ninguna sociedad mercantil en quiebra, suspensión de pagos o liquidación, en los cinco años anteriores, (iii) ha sido incriminado pública y oficialmente, o sancionado por las autoridades o reguladoras o descalificado por tribunal alguno por su actuación como miembro de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión de un emisor o por su actuación como miembro de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión de un emisor o por su actuación en la gestión de los asuntos de un emisor durante los cinco años anteriores, que puedan originar cualquier tipo de incompatibilidad o conflicto de intereses.

**14.2. *Conflictos de interés de los órganos administrativo, de gestión y de supervisión, y altos directivos.***

Según la información de la que dispone la Sociedad, y en concordancia con lo indicado en los párrafos anteriores y siguientes, ninguno de los miembros del Consejo de Administración ni de los altos directivos mencionados, tiene conflicto de interés algunos entre sus deberes con la Sociedad y sus intereses privados de cualquier otro tipo.

Igualmente tampoco consta que ninguno de los miembros del Consejo de Administración realice actividades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social del Grupo, no considerándose que exista conflicto de intereses ni competencia directa.

El Reglamento Interno está a disposición de accionistas e inversores en la página web de Ayco ([www.ayco.es](http://www.ayco.es)).

## 15. REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS

---

### 15.1 *Importe de la remuneración pagada y prestaciones en especie concedidas a esas personas por Ayco y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquier persona a Ayco y sus filiales.*

Desde el ejercicio 2009 y hasta el 31 de diciembre de 2014, no se ha abonado ninguna remuneración ni prestación de servicios a ninguna de las personas integrantes de los Órganos de Administración y Supervisión de la Sociedad, salvo los correspondientes a los honorarios del Consejero Delegado Ejecutivo RGA Gesin, S.L. representado por D. Romualdo García Ambrosio, que se materializaron, en 75.600 euros en el ejercicio 2014, y en 76.816 en 2013.

En el ejercicio 2015, se han percibido 36.000 euros en concepto de retribuciones al Consejero Delegado (FGB Nostrum Advisors SL) y Rga Gesin SL percibió 12.600 como prestación de servicios por asesoramiento y otros servicios repercutidos a la compañía, por lo que se han abonado un total de 48.600 euros como pago a administradores .

Desde 31 de diciembre de 2015 a 30 de junio 2016, se han abonado 50.000 € en concepto de honorarios de Consejero Delegado a FGB Nostrum Advisors SL y el importe total de 2.000 € que se abonaron al resto de consejeros en concepto de dietas asistencia a Consejo de Administración. Dichas dietas se abonaron a los Consejeros Doña Alba Barrena Valverde, a razón de 1.000 euros. Y D. Francisco Javier Fernández Sobrino, a razón de 1.000 euros.

Asimismo, la retribución del personal de alta dirección, compuesto por el Director General (D. Carlos Cerón), ascendió a 65.936 euros en 2.015, 2014 y 2013. No existe contrato de alta dirección firmado con el Director General ni con ningún otro trabajador de la Sociedad.

La remuneración de los Consejeros se regula en el artículo 23 de los Estatutos Sociales. En este sentido, los Estatutos Sociales establecían que la remuneración de los administradores consistirá en una participación en los beneficios líquidos de la Sociedad con una cuantía máxima del diez (10) por ciento de los mismos. Dicha remuneración únicamente se podrá percibir una vez se cubran las atenciones de la reserva legal y, en su caso, de la estatutaria y de haberse reconocido los accionistas un dividendo mínimo del cuatro (4) por ciento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 218.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

Adicionalmente, a los efectos de adaptar las previsiones estatutarias en materia de remuneración de Consejeros, a lo previsto en la nueva Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, la Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su reunión de 12 de mayo de 2015, acordó modificar el artículo 23 de sus Estatutos Sociales.

En este sentido, la redacción actual de los Estatutos Sociales indica que la retribución de los consejeros por tal condición consistirá en una asignación fija global o alzada para el entero Consejo de Administración, cuyo importe para cada ejercicio será fijado anualmente por la Junta General dentro del importe máximo previsto en la Política de Remuneraciones del Consejo de Administración aprobada por la Junta General, y cuya distribución entre los Consejeros corresponderá al Consejo de Administración de la Sociedad, que tendrá en cuenta, a tal efecto, las funciones y responsabilidades atribuidas a cada consejero, la pertenencia a comisiones del consejo y las demás circunstancias objetivas que considere relevantes, pudiendo éste acordar ya una distribución desigual entre todos los Consejeros, ya incluso la concentración de la asignación alzada entre alguno o algunos de éstos, con exclusión de los restantes. Si el Consejo de Administración no hiciese uso de la facultad aquí prevista, la asignación fijada por la Junta General se distribuirá por partes iguales entre todos los Consejeros.

En tanto no esté aprobada por la Junta General el importe concreto de la remuneración correspondiente a un ejercicio social, se aplicará la correspondiente al ejercicio anterior, devengándose la remuneración prevista día a día y, salvo que el Consejo de Administración acuerde otro sistema para cada ejercicio social, será pagadera por meses vencidos, el primer día hábil siguiente al vencimiento de cada mes, todo ello sin perjuicio de las cantidades que los Consejeros tengan derecho a percibir por el reembolso de los gastos de viaje, alojamiento y manutención y otros de naturaleza análoga justificadamente incurridos en el desempeño de su cargo así como de la remuneración que los Consejeros pudiesen percibir por otra clase de relación de prestación de servicios o de obra.

A estos efectos, la Sociedad, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 529 novodecies de la Ley de Sociedades de Capital, y tras analizar la propuesta motivada evacuada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y el Informe específico de dicha Comisión, aprobó en su reunión de 12 de mayo de 2015 la Política de Remuneraciones del Consejo de Administración, que prevé una asignación fija global máxima de cincuenta mil euros (50.000 €) anuales para el entero Consejo de Administración, cuyo importe concreto para cada ejercicio será fijado anualmente por la Junta general dentro dicho límite máximo. La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 22 de diciembre de 2015, elevó este importe a 300.000 euros. En principio se establece que para el ejercicio 2016 se asignarán 120.000 € anuales en concepto de honorario de Presidente/Consejero Delegado y de 36.000 € en concepto de dietas por asistencia al resto de los miembros del Consejo de Administración.

Asimismo, los consejeros que tengan atribuidas funciones ejecutivas en la Sociedad, sea cual fuere la naturaleza de su relación jurídica con ésta, tendrán el derecho a percibir una retribución por la prestación de estas funciones, siendo preceptivo que se celebre un contrato entre éste y la Sociedad (que deberá detallar todos los conceptos por los que el consejero pueda obtener una retribución por el desempeño de funciones ejecutivas) que deberá ser aprobado previamente por el Consejo de Administración con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros. Habida cuenta de que a día de hoy ninguno de los miembros del Consejo, salvo el Presidente del Consejo, tiene atribuidas funciones ejecutivas, no se ha suscrito contrato alguno entre ellos y la Sociedad.

Con fecha 20 de abril de 2016 se publicó en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros de sociedades cotizadas, el cual se incorpora por referencia al presente Documento Registro.

**15.2 Importes totales ahorrados o acumulados por Ayco o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.**

No existe ni ha existido ningún importe para hacer frente a prestaciones de pensión, jubilación o similar.

## 16. PRÁCTICAS DE GESTIÓN

---

### 16.1 *Fecha de expiración del actual mandato, en su caso, y del período durante el cual la persona ha desempeñado servicios en su cargo.*

#### *Presidente del Consejo de Administración*

FGB Nostrum Advisors, S.L. (representada por D. Francisco García Beato). Nombrado por cooptación mediante acuerdo del Consejo de Administración de 24 de febrero de 2015 y ratificado mediante acuerdo de Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 12 de mayo de 2015, por un plazo de 4 años (expiración de su cargo el 12 de mayo de 2019). FGB Nostrum Advisors, S.L. fue designado Consejero-Delegado por acuerdo del Consejo de Administración celebrado con fecha 29 de julio de 2015 y Presidente de dicho Consejo, por acuerdo del Consejo de Administración celebrado con fecha 3 de noviembre de 2015. Su representante persona física, D. Francisco García Beato, previamente a su designación para tal cargo de representante, con fecha 3 de noviembre de 2015, venía ocupando, desde el 21 de febrero de 2012 el cargo de representante persona física del también consejero Banco Mare Nostrum, S.A., entidad que dimitió como consejero en la precitada fecha de 3 de noviembre de 2015. Francisco García Beato es representante persona física de FGB Nostrum Advisors, S.L. desde el 3 de noviembre de 2015.

#### *Consejeros*

- Alpha Luna LLC (representada por D. José María de Arcas Castro.). Nombrado Consejero Dominical, en representación del accionista Alpha Luna LLC, por acuerdo de Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 22 de diciembre de 2015, por un plazo de 4 años (expiración de su cargo el 22 de diciembre de 2019). El representante persona física, D. José María de Arcas Castro, había ocupado previamente, desde el 29 de julio de 2015 hasta el 22 de diciembre de 2015, el cargo de consejero independiente. D. José María de Arcas Castro es representante persona física de Alpha Luna LLC desde el 22 de diciembre de 2015.
  
- Dña. Asunción Alba Barrena Valverde, como Consejero Externo. Nombrado por cooptación mediante acuerdo del Consejo de Administración de 3 de noviembre de 2015 y ratificado mediante acuerdo de Junta General de fecha 22 de diciembre de 2015, por un plazo de 4 años (expiración de su cargo el 22 de diciembre de 2019). Dña. Asunción Alba había ocupado previamente, desde el 24 de febrero de 2015 hasta el 3 de noviembre de 2015, el cargo de representante persona física del consejero FGB Nostrum Advisors, S.L.  
  
Dña. Asunción Alba Barrena Valverde es nombrada como Consejero Externo dado que había ocupado previamente el cargo de representante de uno de los accionistas (FGB Nostrum Advisors S.L.) por lo que no puede considerarse como Consejero Independiente.
  
- D. Martín Federico Masló nombrado Consejero Independiente, designado por acuerdo de la Junta General Extraordinaria celebrada con fecha 22 de diciembre de 2015, por un plazo de 4 años (expiración del cargo el 22 de diciembre de 2019).

- D. Francisco Javier Fernández Sobrino nombrado nombrado Consejero Independiente, designado por acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 22 de diciembre de 2015, por un plazo de 4 años (expiración del cargo el 22 de diciembre de 2019). D. Francisco Javier Fernández Sobrino ostenta la condición de Consejero Coordinador desde el 21 de enero de 2016.

*Secretaria del Consejo*

D. Manuel Álvarez-Cienfuegos García, como secretario no consejero. Nombrado por acuerdo del Consejo de Administración de 21 de febrero de 2012 por tiempo indefinido.

D. Álvaro Sánchez López Chicheri, como vicesecretario no consejero. Nombrado Por acuerdo del Consejo de Administración de 3 de junio de 2015, por tiempo indefinido.

El Consejo de Administración se reunió ocho veces en 2015 y siete veces en el ejercicio en curso, hasta la fecha del presente documento (3 veces a 30 de junio 2016 y 4 veces más desde esa fecha hasta el día de presentación del presente documento de registro).

**16.2 Información sobre los contratos de miembros de los órganos administrativo, de gestión o de supervisión con Ayco o cualquiera de sus filiales que prevean beneficios a la terminación de sus funciones, o la correspondiente declaración negativa.**

No existe ningún otro contrato con los miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión con Ayco o con cualquiera de sus filiales que prevea un beneficio en caso de terminación de sus funciones.

**16.3 Información sobre el Comité de Auditoría y el Comité de Nombramientos y Retribuciones de Ayco, incluidos los nombres de sus miembros y un resumen de su reglamento interno.**

**Comisión de Auditoría**

La Comisión de Auditoría de la Sociedad fue creada mediante acuerdo del Consejo de Administración de fecha 20 de diciembre de 2004 y tras la última remodelación del mismo, operada mediante acuerdo del Consejo de Administración de fecha 21 de enero de 2016, su composición es la siguiente:

<b>Cargo</b>	<b>Nombre</b>
Presidente	D. Martín Federico Maslo
Vocal	Dña. Asunción Alba Barrena Valverde
Vocal	D. Francisco Javier Fernández Sobrino
Secretario no miembro de la Comisión	D. Manuel Álvarez-Cienfuegos García

La Comisión de Auditoría no dispone de un Reglamento Interno, no obstante lo cual, las normas que regulan su funcionamiento se encuentran recogidas en el artículo 21 del Reglamento del Consejo de Administración, recientemente reformado en virtud de acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 24 de febrero de 2015.



Dicho Reglamento se encuentra pendiente de modificación, al objeto de regular que la mayoría de los consejeros de la Comisión de Auditoría deben ser consejeros independientes (y no únicamente dos de ellos), de acuerdo con la modificación del artículo 529.14 LSC introducida por la Disposición Final cuarta de la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas.

El Reglamento presenta el siguiente tenor literal:

*“1. La Comisión de Auditoría estará compuesta exclusivamente por Consejeros no ejecutivos nombrados por el Consejo de Administración, dos de los cuales, al menos, deberán ser Consejeros independientes y uno de ellos será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas. El número de miembros que en cada momento deba tener la Comisión de Auditoría se decidirá libremente por el Consejo de Administración.*

*2.- La designación y cese de los miembros de la Comisión se efectuará por el Consejo de la Administración.*

*El Presidente de la Comisión de Auditoría será designado por el Consejo de Administración de entre los Consejeros independientes que formen parte de ella y deberá ser sustituido cada cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido un plazo de un año desde su cese.*

*La Comisión de Auditoría contará asimismo con un Secretario, cargo que ocupará el Secretario del Consejo de Administración, que extenderá actas de las sesiones del Comité en los términos previstos para el Consejo de Administración.*

*3.- La función primordial de la Comisión de Auditoría es la de servir de apoyo al Consejo de Administración.*

*La Comisión de Auditoría tendrá las siguientes responsabilidades básicas:*

- a. Informar a la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean competencia de la comisión.*
- b. Supervisar la eficacia del control interno de la sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.*
- c. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.*
- d. Elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.*
- e. Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la comisión, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la entidad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a este de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.*

- f. *Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia del auditor de cuentas. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración de la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia la letra anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría.*
- g. *Informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley o los estatutos sociales y en particular, sobre:*
- *la información financiera que la sociedad deba hacer pública periódicamente,*
  - *la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales y*
  - *las operaciones con partes vinculadas.*

*4.- La Comisión de Auditoría se reunirá periódicamente en función de las necesidades de la Sociedad y, al menos, dos veces al año.*

*5.- Podrán asistir igualmente a las reuniones de la Comisión de Auditoría con voz, pero sin voto, aquellos ejecutivos de la Sociedad cuya asistencia la Comisión estime necesaria en atención a la naturaleza de los asuntos a tratar. En todo caso, asistirán a sus reuniones con voz, pero sin voto, el Director Financiero y el Director de Auditoría Interna de la Sociedad.”*

Durante el ejercicio 2014, la Comisión de Auditoría celebró una reunión formal, si bien no se considera que se haya incumplido la normativa de aplicación ya que en la práctica, debido al volumen de la compañía sus miembros han ejercido las competencias que tienen atribuidas de forma efectiva.

Durante el ejercicio 2015 se celebraron dos reuniones de esta Comisión, los días 24 de febrero y 10 de marzo de 2015.

Durante el ejercicio 2016, y a la fecha de 30 de junio de 2016, se han celebrado una reunión de la Comisión de Auditoría, con fechas 24 de febrero de 2016.

#### **Comisión de Nombramientos y Retribuciones**

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad fue creada mediante acuerdo del Consejo de Administración de fecha 24 de febrero de 2015, siendo su composición la siguiente:

<b>Cargo</b>	<b>Nombre</b>
Presidente	D. Francisco Javier Fernández Sobrino
Vocal	Dña. Asunción Alba Barrena Valverde
Vocal	D. Martin Federico Maslo
Secretario no miembro de la Comisión	D. Manuel Álvarez-Cienfuegos García

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones no dispone de un Reglamento Interno, no obstante lo cual, las normas que regulan su funcionamiento se encuentran recogidas en el artículo 21bis del

Reglamento del Consejo de Administración, incluido en virtud de acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 24 de febrero de 2015 y que presenta el siguiente tenor literal:

*“1. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará compuesta exclusivamente por Consejeros no ejecutivos nombrados por el Consejo de Administración, dos de los cuales, al menos, deberán ser Consejeros independientes. El Presidente de la Comisión será designado por el Consejo de Administración, de entre los Consejeros independientes que formen parte de ella.*

*La Comisión de Nombramientos y Retribuciones contará asimismo con un Secretario, cargo que ocupará el Secretario del Consejo de Administración, que extenderá actas de las sesiones del Comité en los términos previstos para el Consejo de Administración.*

*2. Los Estatutos de la Sociedad o el reglamento del Consejo de Administración, de conformidad con lo que en aquellos se disponga, establecerán el número de miembros y regularán el funcionamiento de la comisión, debiendo favorecer la independencia en el ejercicio de sus funciones.*

*3. Sin perjuicio de las demás funciones que le atribuya la ley, los Estatutos Sociales o, de conformidad con ellos, el presente Reglamento, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá, como mínimo, las siguientes:*

- a. Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.*
- b. Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.*
- c. Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de Consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos Consejeros por la Junta General de accionistas.*
- d. Informar las propuestas de nombramiento de los restantes Consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General de accionistas.*
- e. Informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos.*

*Examinar y organizar la sucesión del Presidente del Consejo de Administración y del primer ejecutivo de la sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo de Administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada. Proponer al Consejo de Administración la política de retribuciones de los Consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del Consejo, de comisiones ejecutivas o de Consejeros delegados, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los Consejeros ejecutivos, velando por su observancia.”*

Durante el ejercicio 2015, año de creación de dicha Comisión, se celebraron tres reuniones de esta Comisión, con fechas 24 de febrero, 10 de marzo y 3 de noviembre de 2015. Durante el ejercicio 2016 y hasta la fecha de registro del presente Documento, se ha celebrado una reunión de esta Comisión, con fecha 24 de febrero de 2016.

**16.4 Declaración de si el Emisor cumplimiento el régimen o regímenes de gobierno corporativo de su país de constitución. En caso de que el Emisor no cumpla ese régimen, debe incluirse una declaración a ese efecto, así como una explicación del motivo por el cual el Emisor no cumple ese régimen.**

Ayco cumple el régimen de buen gobierno corporativo español en toda su extensión ya que en relación a las 64 recomendaciones del Código de Buen Gobierno, a fecha 31 de diciembre de 2015, la Sociedad cumplía todas las recomendaciones que le resultaban de aplicación, salvo una de ellas, que es cumplida parcialmente y cuatro, que requieren explicación.

Así pues,

- La Sociedad no tiene publicada en su página web una política de comunicación con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto.
- La Sociedad no transmite en directo, a través de su página web, la celebración de las Juntas Generales de Accionistas.
- El Consejo de Administración no tiene formalmente aprobada una política de selección de consejeros.
- El número de consejeros independientes no llega a representar la mitad de los consejeros integrantes del Consejo, pero sí el 30%, lo cual es correcto, al no tener la Sociedad una elevada capitalización.
- El Reglamento del Consejo de Administración no establece el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus Consejeros.

Las acciones que se han llevado a cabo en relación con las nuevas buenas prácticas de gobierno corporativo incluyen diversas modificaciones a la estructura de la sociedad, implementadas tanto por el Consejo de Administración como por la propia Junta General. En concreto, se ha modificado el “Reglamento del Consejo de Administración”, el “Reglamento de Junta General” y los “Estatutos de la Sociedad”, a los efectos de incluir las modificaciones operadas por la “Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo”.

El Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2015 al que hace mención el presente Documento de Registro el cual se incorpora por referencia al presente Documento Registro, se encuentra depositado en la CNMV y disponible para su consulta en sus oficinas centrales, en la página web ([www.ayco.es](http://www.ayco.es)) así como en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

## 17. EMPLEADOS

### 17.1 General

A continuación se incluye una tabla con la información de los empleados de la Sociedad para cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera histórica:

	2015			2014			2013				
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total		
Altos directivos (no consejeros)	1	-	1	1	-	1	1	-	1		
Directivos y técnicos	1	-	1	1	1	2	1	1	2		
Personal Auxiliar	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>		

A 30 de junio de 2016 la estructura de personal se mantiene en 2 personas, el Director General y el Director financiero, que llevan en la actualidad la gestión de la actividad de la Sociedad.

### 17.2 Acciones y opciones de compra de acciones

#### Consejeros

A continuación se muestra el cuadro de participaciones directas e indirectas que ostentan los miembros del Consejo de Administración, y su participación sobre el capital social de la Sociedad:

Con fecha 22 / junio /2016 el Consejero Bejomi SA de CV presenta su dimisión al Consejo de Administración por lo que a fecha del presente Documento Registro las participaciones que ostentan los miembros del Consejo de Administración queda como sigue:

Denominación del Consejero	% Directa	% Indirecta	Nº Acciones
FGB Nostrum Advisors S.L.	0,825%		889.359
Alpha Luna LLC	24.74%		26.666.667.

A 31 de diciembre de 2015 la composición era la siguiente:

Denominación del Consejero	% Directa	% Indirecta	N Acciones
FGB Nostrum Advisors SA	0,825%		889.359
Alpha Luna LLC	24,74%		26.666.667
Bejomi Sa de Cv	15,47%		16.666.667

D. Francisco García Beato, representante de FGB Nostrum Advisors, S.L. mantiene una participación del 6,25% en el accionista y consejero Alpha Luna LLC. Asimismo, mantiene una participación del 100% del capital de FGB Nostrum Advisors S.L.

D. José María de Arcas, mantiene una participación del 18,75% en el accionista y consejero Alpha Luna LLC.

*Altos Directivos*

A fecha del presente Documento de Registro, de forma directa y a título individual, los altos directivos de la Sociedad que no son miembros del Consejo de Administración no poseen ninguna acción de la Sociedad.

A la fecha del presente Documento la Sociedad no tiene conocimiento de que los Consejeros o Altos Directivos identificados en el apartado 14.1.1 anterior sean titulares de más acciones.

**17.3 Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital de Ayco**

No existen acuerdos de participación de los empleados en el capital de la Sociedad.

## 18. ACCIONISTAS PRINCIPALES

### 18.1 Nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos administrativos, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable en el capital o en los derechos del voto de Ayco, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas.

La siguiente tabla muestra una relación de los accionistas que figuran en el registro público de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, “CNMV”) como titulares de una participación significativa en el capital social de la Sociedad, es decir, una participación directa o indirecta igual o superior al 3% del capital social de la Sociedad.

A fecha del presente documento, el capital social asciende a 3.233.071,62 euros representado por 107.769.054 acciones de 0,03 euros de valor nominal, y los inversores con una participación social en el capital social de la Sociedad superior al 3% son:

Accionista	% participación directa	Nº Acc directas	% participación indirecta	Nº acciones indirectas	% Total
Joaquin Dulitzky <sup>(1)</sup>	0,00%	0	24,74%	26.666.667	24,74%
Guy Azubel <sup>(2)</sup>	0,00%	0	15,47%	16.666.667	15,47%
Herederos de J. Alemán Velasco	0,00%	0	15,47%	16.666.667	15,47%
Luis Dominguez <sup>(4)</sup>	1,55%	1.666.667	4,80%	5.176.756	6,35%
Santiago de la Rocha Mille <sup>(5)</sup>	0,00%	0	6,19%	6.666.667	6,19%
Esteban Koffsmon <sup>(6)</sup>	0,00%	0	5,35%	5.766.667	5,35%
Manuel Dulitzky	4,93%	5.317.630	0,00%	0	4,93%
Inversiones Coconut C.A.	4,64%	5.000.000	0,00%	0	4,64%
Juan Patricio Enright	4,18%	4.500.000	0,00%	0	4,18%
<b>Totales</b>	<b>15,30%</b>	<b>16.484.297</b>	<b>72,02%</b>	<b>77.610.091</b>	<b>87,32%</b>

<sup>(1)</sup> A través de su participación en Alpha Luna LLC, siendo administrador de la misma como consecuencia del pacto de sindicación existente entre sus accionistas.

<sup>(2)</sup> A través de su participación en Rutaced LLC y Shajme Capital Ltd (accionista único de Rutaced LLC).

<sup>(3)</sup> A través de su participación en Bejomi SA y Fitalmex SA de CV (accionista mayoritario de Bejomi SA)

<sup>(4)</sup> A través de su participación en West End Inversiones SLU y participación directa.

<sup>(5)</sup> A través de su participación en Wakka Licesing LLC.

<sup>(6)</sup> A través de su participación en Dynammm LLC.

Ayco no tiene conocimiento de otras participaciones iguales o superiores al 3% del capital social o de los derechos de voto de la Sociedad o que, siendo inferiores a dicho porcentaje, en la actualidad permitan ejercer una influencia relevante en la Sociedad.

Todas las acciones que conforman el capital social de Ayco otorgan los mismos derechos de voto.

La Sociedad cuenta con 1.240 acciones en autocartera lo que supone un 0,001% del capital social de Ayco.

La Sociedad no es conocedora de la existencia de pacto parasocial alguno.

**18.2 *Explicación de si los accionistas principales de Ayco tienen distintos derechos de voto***

Todas las acciones del capital social de Ayco tienen los mismos derechos de voto.

**18.3 *El control de Ayco***

De acuerdo con el artículo 4 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de ofertas públicas de adquisición de valores, no existe ninguna sociedad que ostente un porcentaje de derechos de voto en la Sociedad superior al 30%, por lo que no se considera que ninguna Sociedad ejerza el control.

**18.4 *Descripción de todo acuerdo, conocido de Ayco, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control de Ayco.***

*El Consejo de Administración celebrado el 10 de octubre de 2016 aprobó, en cumplimiento del mandato de la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada de 27 de junio de 2013, la siguiente operación:*

- i. Ampliación de capital dineraria con derecho de suscripción preferente, mediante la emisión de 125.729.114 acciones nuevas de 0,03 euros emitidas con una prima de emisión de 0,12 euros por acción, que representan un 117% del capital social de Ayco antes de la ampliación de capital y un 48% después de la ampliación de capital. A fecha del presente Documento Registro la Compañía está en conversaciones con posibles inversores que pudieran suscribir dicha ampliación de capital.

El/los nuevos inversores que suscriban dicha ampliación de capital podrían alcanzarán un porcentaje mayoritario en el capital de la Sociedad.

Ayco no tiene constancia de que ningún accionista actual tenga intención de acudir a la misma.



## 19. OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS

Este apartado se refiere a las operaciones que el Emisor haya realizado con partes vinculadas, según vienen definidas en el Reglamento 1606/2002 y reguladas en la Ley de Mercado de Valores y la orden ministerial 3050/2004, de 15 de septiembre sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales, que se han realizado durante los ejercicios 2015, 2014 y 2013 y hasta la fecha del presente documento.

A los efectos de información de este apartado se consideran partes vinculadas las siguientes:

- Los accionistas significativos de la Sociedad, entendiéndose por tales los que posean directa o indirectamente participaciones iguales o superiores al 3%, así como los accionistas que, sin ser significativos, hayan ejercido la facultad de proponer la designación de algún miembro del consejo de administración.
- Las sociedades o entidades que directa, o indirectamente a través de personas interpuestas, controlan, son controladas o están bajo control común del Emisor.
- Las personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades del Emisor.
- Los administradores y directivos de la Sociedad y su familia cercana. El término “administrados” significa un miembro del Consejo de Administración y el término “directivo” significa un miembro del Comité de Dirección.

Las operaciones realizadas entre sociedad o entidades del Grupo forman parte del tráfico habitual. El importe de los saldos y transacciones no eliminados en el proceso de consolidación no es significativo. El Grupo realiza todas sus operaciones con partes vinculadas a valor de mercado, si bien con carácter general no se dispone de informes elaborados por terceros independientes que avalen los términos de las transacciones llevadas a cabo. 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.

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2015, 2014 y 2013 es el siguiente:

Euros	a 30 junio			
	2016	2015	2014	2013
1. Inversiones financieras a corto plazo				
<b>Créditos de los cuales:</b>	<b>3.020.546</b>	<b>424.322</b>	<b>424.322</b>	<b>424.322</b>
Royaltur España SA	373.773	373.773	373.773	373.773
El Encinar de Guadiaro SA	50.549	50.549	50.549	50.549
Promodiones Can Batliu S.L.	19.803			
Altos de Briján S.A.	1.132.001			
Promociones y Alojamientos Residenciales SL	1.444.420			
<b>Correcciones valorativas por los créditos dudoso cobro</b>	<b>-1.576.126</b>	<b>-424.322</b>	<b>-424.322</b>	<b>-377.008</b>
Royaltur España SA	-373.773	-373.773	-373.773	-373.773
El Encinar de Guadiaro SA	-50.549	-50.549	-50.549	-3.235
Promodiones Can Batliu S.L.	-19.803			
Altos de Briján S.A.	-1.132.001			
<b>Total activo corriente</b>	<b>1.444.420</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>47.314</b>

Las inversiones reflejadas en el cuadro anterior se corresponden a inversiones financieras situadas en Sociedades actualmente inactivas

### *Transacciones con vinculadas*

El Grupo, durante el ejercicio 2013, procedió a la venta de los solares y obras en curso en Villanueva de la Cañada, por un importe de 23.741.740 euros a su accionista BMN cancelando la deuda hipotecaria mantenida con esa entidad.

En el ejercicio 2014, la Sociedad Dominante formalizó con su accionista BMN un préstamo participativo por importe de 2.640.000 euros con objeto de evitar que la Sociedad Dominante se encuentre incurso en el supuesto previsto en el artículo 363.1 e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, así como un segundo préstamo participativo por importe de 7.360.000 euros para hacer frente a los compromisos adquiridos en el Acuerdo de Cancelación de la deuda alcanzado con la Sareb.

A 31 de diciembre de 2014, las operaciones con accionistas significativos (Banco Mare Nostrum, S.A. y Caja España de Inversiones Salamanca y Soria) fueron 852.719 euros de gastos financieros.

Adicionalmente en 2014 y 2013 la Sociedad Dominante tenía constituidos a su favor avales por importe de 78.568 euros y 101.000 euros, recibidos por los accionistas Banco Mare Nostrum, S.A. y Caja España, respectivamente. Los avales constituidos con dichos accionistas ascendieron en 2012, a 24.068.182 euros frente a Banco Mare Nostrum, S.A. y 101.00 euros frente a Caja España.

En el ejercicio 2015, el Grupo formalizó un contrato con Bardolino Business S.L., cuyo accionista único es Alpha Luna LLC, accionista y consejero a su vez de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

Dada la situación de la Compañía que se encuentra en un momento de relanzamiento de su actividad y de reestructuración de sus medios materiales y humanos para el mejor desarrollo de su actividad empresarial, se acuerda la formalización de un contrato de 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.

Dicho contrato, aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad, se formalizó en noviembre de 2015 con una duración de 1 año prorrogable por periodos iguales, salvo denuncia por alguna de las partes, y por un importe total de 180.000 €, que se abonará en cuotas mensuales de 15.000€

En el ejercicio 2015 se pagaron 30.000 €

A la fecha del presente documento, se han facturado 135.000 €

Aparte de éste, hasta la fecha de presentación del presente Documento de Registro, no se ha realizado ninguna otra operación vinculada con los accionistas de la Compañía, salvo los honorarios percibidos por el Consejero Delegado de la compañía FGB Nostrum Advisors S.L., comentado anteriormente y que ascendieron a 36.000 euros en el año 2015 y 50.000 € a 30 de junio de 2016. A la fecha del presente documento los honorarios percibidos por el Consejero Delegado se habrían incrementado en otros 40.000 €.

Las operaciones vinculadas con la filial, Promoción y Alojamientos Residenciales S.L., se corresponden a movimientos de tesorería intergrupo en el que la gestión financiera del grupo está encomendada a la filial.

## **20. INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DE AYCO, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS.**

---

### **20.1 Información financiera histórica**

Este apartado contiene la información financiera consolidada histórica de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., para los ejercicios anuales cerrados el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, preparada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), extraída de las cuentas anuales consolidadas para dichos ejercicios.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes a los ejercicios 2015, 2014 y 2013, así como la información semestral intermedia a 30 de junio de 2016, que se incorporan por referencia al presente Documento Registro, están depositadas en el Registro Mercantil de Madrid y publicadas en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) y de Ayco ([www.ayco.es](http://www.ayco.es)).

Así tenemos:

#### *Balance de situación consolidado*

euros	2015	Var %	2014	Var %	2013
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>44.977</b>	<b>7,65%</b>	<b>41.781</b>	<b>0,83%</b>	<b>41.436</b>
Inmovilizado intangible	640	-0,62%	644	0,63%	640
Inmovilizado material	27.674	0,00%	27.674	1,25%	27.333
Inversiones financieras	10.177	45,86%	6.977	0,00%	6.977
Activos por impuestos diferidos	6.486	0,00%	6.486	0,00%	6.486
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>7.154.628</b>	<b>19,54%</b>	<b>5.985.281</b>	<b>-92,41%</b>	<b>78.812.723</b>
Existencias	3.413.973	3,68%	3.292.839	-95,55%	74.034.184
deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	198.444	60,68%	123.501	-51,14%	252.751
Inversiones en empresas vinculadas					47.314
Inversiones financieras	2.498.972	2290,45%	104.540	-95,44%	2.293.393
Periodificaciones a corto plazo					
Efectivo y otros activos líquidos	1.043.239	-57,67%	2.464.401	12,78%	2.185.081
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>7.199.605</b>	<b>19,45%</b>	<b>6.027.062</b>	<b>-92,36%</b>	<b>78.854.159</b>

#### ACTIVO NO CORRIENTE:

No se han apreciado variaciones significativas o que representa movimientos significativos en el activo no corriente para el periodo comprendido entre 2015-2013.

Las variaciones del “Inmovilizado material” se detallan en el apartado 8.1.

#### ACTIVO CORRIENTE

##### *Ejercicio 2015*

La principal variación del activo corriente en el ejercicio 2015, se debe a la evolución del epígrafe de existencias a la incorporación de las obras en curso correspondientes a la obra de Sa Rapita en Mallorca, que incorpora un valor de 121.134 euros

##### *Ejercicio 2014*

La principal variación del activo corriente en el ejercicio 2014, se debe a la evolución del epígrafe de existencias (disminución del 96% frente al ejercicio 2013) como consecuencia de los acuerdos de venta alcanzados por la Sociedad descritos en el apartado 5.2.1 del presente Documento Registro. A modo resumen destacar:

- Venta de 8 viviendas relativas a la promoción Vicario IV, dándose de baja existencias por importe de 2.200.235 euros así como la deuda y el deterioro asociado a las mismas.

- Baja de las existencias y el deterioro asociados al Edificio Velázquez, propiedad de la filial Altos de Briján S.A., por importe de 16.142.957 euros como consecuencia del acuerdo de compra venta alcanzado entre el Grupo, la Sareb y Atalaya Velázquez.
- Acuerdo alcanzado con la SAREB (este acuerdo se detalla en el punto 5.1.5 y 5.2.1 del presente Documento Registro) de compraventa de determinados activos así como la cancelación de la deuda asociada a la misma. Las existencias afectas a dicha transacción fueron Bens de Aval (Palma de Mallorca), La Manga (Málaga), Los Rando (Málaga), El Puig (Valencia), Dalena Golf 1,2,3 y 4 (Estepona), Dalena Comercial (Estepona) y los terrenos Inca (Palma de Mallorca).

Adicionalmente, en el ejercicio 2014 las “Inversiones financieras” han disminuido un 95% respecto al ejercicio 2013 como consecuencia de la cancelación de las fianzas y depósitos de las que disponía la Sociedad frente a BMN, por importe de 2.188.639 euros, que se encontraban pignoradas y de las que la Sociedad no podía disponer. En el ejercicio 2014 se canceló como consecuencia del acuerdo alcanzado con los acreedores financieros, destinándose el importe a la amortización anticipada de las financiaciones no garantizadas.

### *Ejercicio 2013*

La principal variación de las existencias respecto de 2012 es consecuencia de los acuerdos de venta alcanzados en el ejercicio 2013 y detalladas en el apartado 5.2.1 del presente Documento Registro. A modo resumen destacar:

- Venta de 11 viviendas de la promoción Vicario IV, con la consiguiente baja de dichas existencias así como de la deuda y el deterioro asociado a las mismas.
- Baja de las existencias y el deterioro asociados al solar de Villanueva de la Cañada, Madrid, tras formalizar la venta de dicho suelo a BMN así como la cancelación de financiación asociada a este proyecto.
- Dación en pago al Banco Sabadell del solar de las Moreras en Valencia con la cancelación total del endeudamiento suscrito con esa entidad.
- Entrega del solar de Can Picafort, en subasta judicial, con la cancelación íntegra del endeudamiento existente con Ibercaja.

El aumento en inversiones financieras es consecuencia de la cuenta corriente que la Sociedad mantenía con su accionista BMN por importe de 2.188.639 euros y que se canceló en el ejercicio 2014.

Con motivo de los acuerdos de dación/venta, la cuenta de resultados también se vio corregida, por lo que el patrimonio neto varió al tener en cuenta ese resultado.

Así tenemos el siguiente detalle:

euros	2015	Var %	2014	Var %	2013
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>3.679.855</b>	<b>-140,06%</b>	<b>-9.185.032</b>	<b>-73,62%</b>	<b>-34.823.948</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>3.679.855</b>	<b>-140,06%</b>	<b>-9.185.032</b>	<b>-73,62%</b>	<b>-34.823.948</b>
Capital	3.233.072	-75,85%	13.384.853	0,00%	13.384.853
Prima de emisión			12.596.570		12.596.570
Reservas de la Sociedad dominante	-202.409	-99,67%	-60.472.397	1,81%	-59.395.406
Reservas de la Sociedades consolidadas	618.324	-297,83%	-312.548	-258,18%	197.584
Acciones de la Sociedad dominante	-20.425	0,00%	-20.426	0,00%	-20.426
Resultado del ejercicio	51.293	-99,80%	25.638.916	-1715,43%	-1.587.123
Otros ajustes por cambio valor					
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>600</b>	<b>0,00%</b>	<b>600</b>	<b>-100,00%</b>	<b>19.440.211</b>
Provisiones a largo plazo					60.444
Deudas a largo plazo	600	0,00%	600	-100,00%	19.379.767
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>3.519.151</b>	<b>-76,87%</b>	<b>15.211.494</b>	<b>-83,86%</b>	<b>94.237.896</b>
Provisiones a corto plazo	392.232	-71,82%	1.391.813	20,46%	1.155.425
Deudas a corto plazo			10.378.196		89.047.875
<b>Deudas con empresa del Grupo</b>					<b>0</b>
Acreedores comerciales y otras ctas a pagar	3.126.919	-9,14%	3.441.485	-14,70%	4.034.596
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>7.199.606</b>	<b>19,45%</b>	<b>6.027.062</b>	<b>-92,36%</b>	<b>78.854.159</b>

#### *Ejercicio 2015*

*Las principales variaciones que se producen en el Pasivo corriente de la Compañía vienen determinadas por las operaciones de Capital realizadas, así con motivo de la ampliación de Capital de 10.000.000 de euros por conversión de los préstamos participativos y la posterior reducción del nominal de la acción producen efectos en el Capital de la Compañía, dejando el capital en 233.072 euros y simultáneamente reduciendo las deudas a corto plazo en 10 millones de euros.*

*La ampliación de Capital realizada con posterioridad por 3 millones de euros afecta al capital final del 2015, quedando éste en los definitivos 3.233.072 euros y mejorando la tesorería disponible en el activo por ese importe*

#### *Ejercicio 2014*

Las principales variaciones en el pasivo corriente y no corriente se generaron con motivo del acuerdo de venta con condonación de activos formalizada con la Sareb, principal acreedor de Ayco, que se explica en el punto 5.1.5 del presente Documento Registro...

Asimismo, en este ejercicio se formalizó un nuevo préstamo participativo, otorgado por BMN, por importe de 7.360.000 euros cuyo destino era el buen fin del acuerdo con la Sareb, Este préstamo participativo, junto con el préstamo participativo existente de 2.640.000 €, fueron capitalizados, tal y como se menciona en los apartados 10.1 y 18.3 del presente Documento Registro.

#### *Ejercicio 2013*

Durante el ejercicio 2013 y tras la venta de 11 viviendas del Vicario IV, del solar en Villanueva de la Cañada, solar de las Moreras y de Can Picafort, se procedió a dar de baja el endeudamiento asociado a estos proyectos dando por tanto de baja un importe de 31 millones de euros.

Asimismo, las provisiones a corto plazo se redujeron en 1.270.000 euros con motivo de los acuerdos alcanzados con proveedores, en situación de reclamación judicial, por el que se acordó la cancelación de sus deudas.

### Cuenta de resultados

euros	2.015	Var %	2.014	Var %	2.013
Importe neto de la cifra de negocios	55.000	-99,92%	67.379.599	41,54%	47.603.817
Variación existencias			-23.502.088	128,93%	-10.265.848
<b>Aprovisionamientos</b>			<b>-46.849.938</b>	<b>17,71%</b>	<b>-39.799.798</b>
Otros ingresos de explotación					608.736
Gastos de personal	-196.651	31,80%	-149.209	-38,44%	-242.371
Otros gastos de explotación	-166.987	-92,13%	-2.121.722	214,20%	-675.275
Amortización inmovilizado					
Deterioro y resultado por enajenaciones					
Otros resultados			-159.534		
Exceso de provisiones	4.935	-98,45%	318.000	-76,36%	1.345.133
<b>RESULTADO EXPLOTACIÓN</b>	<b>-303.703</b>	<b>-94,03%</b>	<b>-5.084.892</b>	<b>256,68%</b>	<b>-1.425.606</b>
Ingresos financieros	382.021	-98,91%	35.030.362	248,38%	10.055.188
Gastos financieros	-27.025	-99,37%	-4.306.554	56,50%	-9.901.050
Variación del valor razonable de inst financieros					-244.686
deterioro y resultado por enajen de ins financieros					-70.969
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>354.996</b>	<b>-98,84%</b>	<b>30.723.808</b>	<b>19122,03%</b>	<b>-161.517</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>51.293</b>	<b>-99,80%</b>	<b>25.638.916</b>	<b>1715,43%</b>	<b>-1.587.123</b>
Impuesto sobre beneficios					
<b>RESULTADO EJERCICIO</b>	<b>51.293</b>	<b>-99,80%</b>	<b>25.638.916</b>	<b>1715,43%</b>	<b>-1.587.123</b>

### Ejercicio 2015

El importe neto de la cifra de negocios ascendió a 55.000 euros en 2015, recogiendo la venta de las dos plazas de garaje en Puerta de Hierro.

### Ejercicio 2014

El importe neto de la cifra de negocios ascendió a 67 millones de euros en 2014, lo que supuso un 42% más que el ejercicio anterior, como consecuencia de las ventas, adjudicaciones y daciones que se describen a continuación:

- Venta de las promociones de Vicario IV y Velázquez por importe de 2.132.000 euros y 13.327.560 euros respectivamente.
- Ventas asociadas al acuerdo de cancelación con la Sareb por importe de 51.599.419 euros.

Aprovisionamientos incluye la variación de existencias (-56.534 mil euros) así como el deterioro (-1.611 euros) y la reversión del deterioro (11.295 mil euros).

La variación experimentada en la partida otros gastos de explotación fue consecuencia de la valoración de los gastos en concepto de tributos por incremento de valor de los terrenos, que supusieron un importe total de 1,4 millones de euros, descompuesto en el siguiente detalle:

Villanueva de la Cañada	325.000 euros
Velázquez 123	248.000 euros
La Dalena	746.000 euros

El resultado neto positivo alcanzado en 2014 se debió a las actuaciones que la Sociedad acometió durante el ejercicio mediante los cuales procedió a la enajenación de activos mediante quita alcanzadas con la Sareb. Concretamente se canceló gran parte de los activos y la deuda asociada a los mismos, obteniendo un ingreso financiero de 34.363.014 euros, que se detalla a continuación:

Acuerdo Sareb	Euros
Préstamos hipotecarios	58.886.834
Préstamos no garantizados	15.453.883
Préstamos participativo	16.999.912
Entrega de existencias	-51.599.419
Compensación monetaria a desembolsar por Ayco	-5.000.000
Pago pendiente a la Sareb	-378.196
<b>Total ingreso financiero</b>	<b>34.363.014</b>

### *Ejercicio 2013*

El importe neto de la cifra de negocios ascendió a 47 millones de euros en 2013 como consecuencia de las ventas, adjudicaciones y daciones que se describen a continuación:

- Venta parcial (11 viviendas) de la promociones Vicario IV, y ventas/dación de los solares de Villanueva de la Cañada de Madrid, del solar de las Moreras en Valencia y de Can Picafort en Mallorca.

Aprovisionamientos incluye consumo de mercaderías (-37.334 mil euros), consumo de materias primas y otras materias consumibles (-3.038 mil euros) y deterioro de mercaderías (573 mil euros).

El epígrafe “otros ingresos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2013 incluye, fundamentalmente, resultados procedentes de la cancelación de deuda financiera con entidades de crédito por importe de 9.308.243 euros, a través de la venta de existencias tal y como se detalla en el apartado 5.2.1 del presente Documento Registro.

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

*Estados de flujo de efectivo*

	<b>Ejercicio 2015</b>	<b>Ejercicio 2014</b>	<b>Ejercicio 2014</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(1.827.388)</b>	<b>(4.647.388)</b>	<b>(2.621.913)</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>51.293</b>	<b>25.638.916</b>	<b>927.199</b>
<b>Ajustes al resultado:</b>			
- Correcciones valorativas por deterioro	-		70.969
- Variación de provisiones	(4.935)	(25.179.394)	(1.249.708)
- Ingresos financieros	(382.021)	(35.030.362)	(10.107.682)
- Gastos financieros	27.025	4.306.554	<b>9.901.050</b>
- Otros ingresos y gastos	-	(67.379.599)	<b>(625.844)</b>
<b>Cambios en el capital corriente</b>			
- Existencias	(121.134)	94.918.411	(389.316)
- Deudores y otras cuentas a cobrar	(74.943)	129.250	650.944
- Acreedores y otras cuentas a pagar	(314.566)	(593.111)	<b>(1.799.525)</b>
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>			
- Cobros de intereses	3.825	-	
- Pagos de intereses	(27.025)	(692.053)	
- Otros cobros (pagos)	(984.907)	(766.000)	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(2.397.632)</b>	<b>2.188.512</b>	<b>(1.644.362)</b>
<b>Pagos por inversiones</b>			
- Otros activos financieros corrientes y no corrientes	(2.498.632)	-	
- Inmovilizado material	-	(341)	(551)
<b>Cobros por desinversiones</b>			
- Otros activos financieros corrientes	101.000	2.188.853	(1.643.811)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>2.803.858</b>	<b>2.738.196</b>	<b>5.580.000</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:</b>			
- Emisión de instrumentos de patrimonio	2.803.858	-	
- Emisión de obligaciones y otros valores negociables	-	10.000.000	
- Emisión de deudas con entidades de crédito	-	378.196	
- Otras deudas	-		6.440.000
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	-	(7.640.000)	(860.000)
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>(1.421.162)</b>	<b>279.320</b>	<b>1.313.725</b>



	Capital	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en Sociedades Consolidadas	Acciones propias	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2013</b>	<b>13.384.853</b>	<b>12.596.570</b>	<b>(59.395.406)</b>	<b>197.584</b>	<b>(20.426)</b>	<b>927.199</b>	<b>(32.309.626)</b>
Correcciones de errores del ejercicio 2013	-	-	-	-	-	(2.514.322)	(2.514.322)
<b>SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2014</b>	<b>13.384.853</b>	<b>12.596.570</b>	<b>(59.395.406)</b>	<b>197.584</b>	<b>(20.426)</b>	<b>(1.587.123)</b>	<b>(34.823.948)</b>
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	-
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2014</b>	<b>13.384.853</b>	<b>12.596.570</b>	<b>(60.472.397)</b>	<b>(312.548)</b>	<b>(20.426)</b>	<b>25.638.916</b>	<b>(9.185.032)</b>
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
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2015</b>	<b>3.233.072</b>	<b>-</b>	<b>(202.409)</b>	<b>618.324</b>	<b>(20.426)</b>	<b>51.293</b>	<b>3.679.854</b>

## 20.2 *Información financiera pro-forma*

No procede incluir información pro-forma.

## 20.3 *Estados financieros*

Las cuentas anuales, tanto individuales y consolidadas, pueden consultarse en el domicilio social, en el Registro Mercantil de Madrid, en el Registro de la CNMV así como su página web ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) y en la propia página web de la Sociedad [www.ayco.es](http://www.ayco.es), en el apartado de “Espacio accionista”.

Los estados financieros auditados, estos son cuentas anuales e informes de gestión, individuales y consolidados, correspondientes al ejercicio 2015, fueron aprobados por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2016.

## 20.4 *Auditoría de la información financiera histórica anual*

### 20.4.1 **Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica**

Las cuentas anuales de los ejercicios 2015, 2014 y 2013 han sido auditadas por Deloitte, S.L., con domicilio en Madrid, Plaza Pablo Ruiz Torre Picasso 1, 28020 Madrid, con C.I.F. B-79104469 y núm. S0692 de inscripción en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC).

- Las cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 no incluyen ni párrafo de énfasis ni salvedad.
- Las cuentas anuales individuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014 incluyen el siguiente párrafo de énfasis (no incluye salvedad alguna):

“...  
2. Llamamos la atención sobre las notas 2.9, 10 y 13 de la memoria adjunta, en la que se hace referencia a la situación patrimonial y financiera de la Sociedad así como la formalización en el ejercicio 2014 de determinados acuerdos con las entidades acreedoras que le han permitido cancelar su deuda financiera a cambio de la venta y entrega de la práctica totalidad de sus activos inmobiliarios. Por otro lado, según se indica en la Nota 11, a 31 de diciembre de 2014 la Sociedad se encuentra en causa de disolución, conforme al artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, al situarse su patrimonio neto por debajo de la mitad del capital social.

*Todas estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, realizar sus activos (fundamentalmente inmobiliarios) por los importes que figuran en el balance adjunto, restablecer su equilibrio patrimonial y evitar su disolución, que dependerá de las decisiones que adopten los accionistas de la Sociedad al respecto. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.*

“...”

El informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014 de Ayco, incluye el mismo párrafo de énfasis mencionado anteriormente (no incluye salvedad alguna).

- Las cuentas anuales individuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013 incluyen las siguientes salvedades:

“...  
2. Tal y como se indica en la Nota 1 de la memoria adjunta, la Sociedad es cabecera de un Grupo de sociedades cuya actividad principal es la promoción inmobiliaria. En este sentido, al 31 de diciembre de 2013 los epígrafes “Existencias” e “Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo” recogen el valor neto contable de las inversiones, directas e indirectas, acometidas por la Sociedad en diversos terrenos y promociones. Según se indica en la Nota 4.6 de la memoria adjunta, las últimas tasaciones efectuadas por experto independiente sobre los activos inmobiliarios de la Sociedad y de su Grupo se realizaron con fecha de 25 de marzo de 2013. Habiendo

*transcurrido un año desde las últimas tasaciones disponibles y considerando la evolución que la valoración de los activos inmobiliarios ha experimentado en España en los últimos meses, no nos ha sido posible verificar el valor neto realizable de los activos inmobiliarios de la Sociedad ni el valor recuperable de las participaciones en empresas del Grupo, cuyos valores netos contables a 31 de diciembre de 2013 ascienden a 54.216 miles de euros y a 3.493 miles de euros, respectivamente, (véanse Notas 10 y 7 de la memoria adjunta).*

*3. Según se indica en la Nota 10 de la memoria adjunta, en el ejercicio 2013 la Sociedad y una entidad financiera suscribieron un acuerdo en relación con la promoción inmobiliaria Vicario IV situada en Málaga, en virtud del cual la Sociedad dio de baja en 2013 la totalidad de las existencias inmobiliarias correspondientes a la mencionada promoción así como el pasivo hipotecario asociado.*

*De acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, la venta de un activo debe ser reconocida y registrada en los estados financieros cuando, entre otras condiciones, se hayan transferido al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes. Al 31 de diciembre de 2013, no se cumplía la condición de transferencia de los riesgos y beneficios significativos asociados a la propiedad de determinadas viviendas de la citada promoción. En este sentido, los epígrafes “Existencias” y “Deudas a corto plazo – Deudas con entidades de crédito” del balance de situación al 31 de diciembre de 2013 adjunto se encuentran infravalorados en 1.996 miles de euros y 2.045 miles de euros, respectivamente. Asimismo los epígrafes “Importe neto de la cifra de negocios – Ventas” y “Aprovisionamientos – Consumo de mercaderías” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2013 se encuentran infravalorados en 2.394 miles de euros y 2.391 miles de euros, respectivamente y el epígrafe “Ingresos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2013 adjunto se encuentra sobrevalorado en 52 miles de euros. Sin perjuicio de lo anterior, con posterioridad al cierre del ejercicio 2013 (véase Nota 21 de la memoria adjunta) ha tenido lugar la venta a terceros de la práctica totalidad de las viviendas. El coste neto de la única vivienda pendiente de venta a la fecha de formulación de las cuentas anuales adjuntas asciende a 321 miles de euros y la deuda financiera asociada a 314 miles de euros.*

*...*

Asimismo, las cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013 incluyen el siguiente párrafo de énfasis:

*“ ...*

*5. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 2.9 de la memoria adjunta, en la que se hace referencia a la situación del mercado inmobiliario, que se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007 y a los efectos que dicha situación del mercado ha ocasionado en la posición financiera y patrimonial de la Sociedad. Tal y como se indica en las Notas 10 y 13 de la memoria adjunta la Sociedad ha formalizado a lo largo del ejercicio 2013 determinados acuerdos con las entidades acreedoras que le han permitido cancelar una parte de su deuda financiera a cambio de la venta y entrega de los activos inmobiliarios que la garantizaban. A pesar de ello, al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad mantiene contraídas obligaciones de naturaleza financiera y con las Administraciones Públicas que se encuentran vencidas (véanse Notas 13.2 y 14.1 de la memoria adjunta), y que están siendo objeto de negociación. Asimismo, según se indica en la Nota 11.7 de la memoria adjunta, como consecuencia de las pérdidas acumuladas, la Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2013 un patrimonio neto negativo, circunstancia contemplada como causa de disolución con arreglo al artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital a no ser que el capital social se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso. En este sentido, tal y como se indica en la Nota 2.9 de la memoria adjunta, los Administradores de la Sociedad estiman que es probable que la Sociedad alcance un acuerdo con su principal acreedor financiero para la reestructuración de su deuda en unos términos que permitan subsanar el desequilibrio patrimonial y evitar la disolución de la Sociedad, motivo por el cual los Administradores de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. han elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2013 adjuntas de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento.*

*Todas estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la Sociedad para continuar sus operaciones. En este contexto, la capacidad de la Sociedad para restablecer su equilibrio patrimonial, evitar su disolución y realizar sus activos y hacer frente a sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales del ejercicio 2013 adjuntas, está sujeta a la finalización con éxito de las negociaciones mencionadas anteriormente y a la formalización de los oportunos acuerdos.*

...

El informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013 de Ayco, incluye las mismas salvedades y párrafo de énfasis mencionado anteriormente.

**20.4.2 Una indicación de otra información en el documento de registro que haya sido auditada por los auditores.**

No hay otra información en el presente documento que haya sido auditada por los auditores.

**20.4.3 Cuando los datos financieros del documento de registro no se hayan extraído de los estados financieros auditados de Ayco, éste debe declarar la fuente de los datos y declarar que los datos no han sido auditados.**

La información financiera correspondiente a los ejercicios 2015, 2014 y 2013 incluida en el presente Documento de Registro ha sido extraída de las cuentas anuales auditadas. La información relativa a períodos intermedios de 2016 ha sido extraída de la contabilidad de la Sociedad sin haber sido objeto de verificación por parte de los auditores.

**20.5 Edad de la información financiera más reciente**

La última información financiera auditada de Ayco corresponde a las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2015.

**20.6 Información intermedia y demás información financiera**

Este apartado contiene información relativa a la última información financiera difundida por la Sociedad –no auditada ni revisada- correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016, que fue comunicada a la CNMV el 30 de agosto de 2016.

Euros	Junio 2016	Var %	2015 - Diciembre
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>47.128</b>	<b>5%</b>	<b>44.977</b>
Inmovilizado intangible	644	1%	640
Inmovilizado material	29.820	8%	27.674
Inversiones financieras	10.177	0%	10.177
Activos por impuesto diferido	6.487	0%	6.486
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>6.826.215</b>	<b>-5%</b>	<b>7.154.628</b>
Existencias	3.868.429	13%	3.413.973
Deudores comerciales y otras eta a cobrar	281.930	42%	198.444
Inversiones empresas vinculadas			
Inversiones financieras	2.498.972	0%	2.498.972
Periodificaciones a corto plazo			
Efectivo y otros activos líquidos	176.884	-83%	1.043.239
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>6.873.343</b>	<b>-5%</b>	<b>7.199.605</b>

Durante el ejercicio 2016, la variación que ha sufrido el activo de la Sociedad se corresponde, principalmente a una disminución del efectivo por importe de 866.355 € derivada de los pagos de la actividad ordinaria de la compañía y a las inversiones en obras en curso.

Las existencias se han incrementado en 454.456 € (correspondiente a los pagos por las obras iniciadas del proyecto de 13 viviendas unifamiliares en Sa Rapita, Mallorca, y a los costes de Proyectos en estudio y gestión de nuevos proyectos (Proyecto hotelero Mijas).

Euros	Junio 2016	Var %	2015 - Diciembre
<b>PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO</b>	<b>3.208.430</b>	<b>-15%</b>	<b>3.679.855</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>3.208.430</b>	<b>-13%</b>	<b>3.679.855</b>
Capital	3.233.071	0%	3.233.072
Prima de emisión			
Reservas de la Sociedad dominante	-345.808	-71%	-202.409
Reservas de la Sociedades consolidadas	618.324	0%	618.324
Acciones de la Sociedad dominante	-20.426	0%	-20.425
Resultado del ejercicio	-276.731	-640%	51.293
Otros ajustes por cambio valor			
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>600</b>	<b>0%</b>	<b>600</b>
Provisiones a largo plazo			
Deudas a largo plazo	600	0%	600
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>3.664.313</b>	<b>4%</b>	<b>3.519.151</b>
Provisiones a corto plazo	392.232	0%	392.232
Deudas a corto plazo			
Deudas con empresa del Grupo			
Acreedores comerciales y otras ctas a pagar	3.272.081	5%	3.126.919
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>6.873.343</b>	<b>-5%</b>	<b>7.199.606</b>

Durante el ejercicio 2016 las variaciones fundamentales se generan en el capítulo de reservas de la sociedad dominante que se reducen con motivo de la aplicación contra reserva de los gastos correspondientes a la ampliación de capital, que se contabiliza como reservas negativa y con la incorporación del resultado del ejercicio 2015; Así tenemos:

El detalle de la evolución de reservas entre 2015 y 2016 representa una reducción de 143.399 € que se detallan como sigue:

Se aplican -204.352 euros.- En concepto de gastos de ampliación de capital facturados en 2016, con posterioridad a la formalización de la ampliación de capital realizada en 2015 (10.973 euros), y por gastos correspondientes a ejercicios anteriores (193.379 euros).

Se incorpora a reservas el resultado obtenido por la Sociedad Dominante correspondiente al ejercicio 2015 por importe de 60.954,48

Euros	Junio 2016	Var %	2015 - Diciembre
Importe neto de la cifra de negocios			55.000
Variación existencias	454.466		
<b>Aprovisionamientos</b>	-454.466		
Otros ingresos de explotación			
Gastos de personal	-114.866	-71%	-196.651
Otros gastos de explotación	-152.350	-10%	-166.987
Amortización inmovilizado			
Deterioro y resultado por enajenaciones			
Otros resultados			
Exceso de provisiones			4.935
<b>RESULTADO EXPLOTACIÓN</b>	<b>-267.216</b>	<b>-14%</b>	<b>-303.703</b>
Ingresos financieros			382.021
Gastos financieros	-9.515	-184%	-27.025
Variación del valor razonable de inst financieros			
deterioro y resultado por enajen de ins financieros			
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-9.515</b>		<b>354.996</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-276.731</b>	<b>119%</b>	<b>51.293</b>
Impuesto sobre beneficios			
<b>RESULTADO EJERCICIO</b>	<b>-276.731</b>	<b>64%</b>	<b>51.293</b>

#### 20.7 *Política de dividendos*

La Sociedad no tiene ninguna política concreta en materia de distribución de dividendos o de remuneración de los accionistas ni existe restricción al respecto al margen de las restricciones legales, impuestas por los artículos 326, 275 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital.

La Sociedad no ha acordado repartir beneficios y/o dividendos por acción u otra forma de remuneración a los accionistas en los 3 últimos ejercicios, y tampoco durante el ejercicio 2016.

Dada la situación actual de la Sociedad, la Dirección considera prioritario la reinversión de los beneficios que se obtengan en el corto medio plazo con objeto de maximizar el valor de la misma, no planteando de momento el reparto de dividendos.

#### 20.8 *Procedimientos judiciales y de arbitraje*

No hay procedimientos judiciales ni de arbitraje en curso.

#### 20.9 *Cambio significativo en la posición financiera o comercial de Ayco*

No se han producido variaciones significativas en la posición financiera del Emisor desde las que se han llevado a cabo en el ejercicio 2015.

## 21 INFORMACIÓN ADICIONAL

---

### 21.1 *Capital social*

#### 21.1.1 **Importe del capital emitido**

A la fecha del presente Documento Registro el capital social de Ayco asciende a 3.233.071,62 euros y está representado por 107.769.054 acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas y representadas mediante anotaciones en cuenta. Las acciones incorporan todas ellas idénticos derechos políticos y económicos.

A 31 de diciembre de 2014, el capital social de Ayco ascendía a 13.384.852,95 euros y estaba representado por 4.446.795 acciones ordinarias de 3,01 euros de valor cada una.

La variación entre el 31 de diciembre de 2014 y 30 de junio 2016 corresponde a la ampliación de capital no dineraria por compensación de créditos mediante la emisión de 3.322.259 acciones de 3,01 euros y posterior reducción de capital mediante la disminución del valor nominal a 0,03 euros por acción. Asimismo, en Septiembre de 2015, se procedió a la suscripción y desembolso total de la ampliación de 3.000.000 de euros correspondiente a la ampliación de 100.000.000 de acciones a valor de 0,03€ la acción. Como consecuencia de lo mencionado, el capital de Ayco ha pasado de 13.384.853,95 euros a 3.233.071,62 euros representado por 107.769.054 acciones.

#### 21.1.2 **Si hay acciones que no representan capital, se declarará el número y las principales características de esas acciones.**

No existen acciones que no representen el capital social.

#### 21.1.3 **Número, valor contable y valor nominal de las acciones de Ayco en poder o en nombre de la propia Ayco o de sus filiales.**

La Sociedad cuenta con un total de 1.240 acciones en auto cartera, que representan el 0,001% del capital social de Ayco.

No ha habido variaciones de las acciones en autocartera durante el periodo analizado en el presente Documento Registro.

#### 21.1.4 **Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con garantías, indicando las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción.**

No procede

#### 21.1.5 **Información y condiciones de cualquier derecho de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de ampliar el capital.**

La Junta General de accionistas celebrada el 27 de junio de 2013 aprobó delegar en el Consejo de Administración la facultad de ampliar el capital mediante aportaciones dinerarias y por un importe máximo de la mitad del capital social, mediante la correspondiente emisión de acciones ordinarias con el mismo valor nominal que las actuales, con respeto a los derechos de suscripción preferente y fijando libremente, en todo lo demás, sus condiciones, en el plazo de 5 años, de acuerdo con el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital.

**21.1.6 Información sobre cualquier capital de cualquier miembro del grupo que esté bajo opción o que se haya acordado condicional o incondicionalmente someter a opción y detalles de esas opciones, incluidas las personas a las que se dirigen esas opciones.**

En la actualidad no hay capital de sociedades del grupo bajo opción.

**21.1.7 Historial del capital social, resultando la información sobre cualquier cambio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.**

A 31 de diciembre de 2014 y 2013 el capital social de Ayco ascendía a 13.384.852,95 euros, representado por 4.446.795 acciones de 3,01 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

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
<b>Total</b>		<b>107.769.054</b>		

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, desembolsadas y de la misma clase.



## **21.2 Estatutos y escritura de constitución**

### **21.2.1 Descripción de los objetivos y fines de Ayco y dónde pueden encontrarse los estatutos y escritura de constitución.**

Tras su modificación mediante acuerdo de la Junta General de la Sociedad, de fecha 27 de junio de 2013, el objeto social de Ayco, incluido en el artículo 2º de sus Estatutos Sociales, es el siguiente:

*“El objeto social principal de la Sociedad será:*

*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.”*

### **21.2.2 Cláusulas estatutarias o reglamento interno de Ayco relativo a los miembros de los órganos de administración, de gestión y de supervisión.**

Los artículos estatutarios que se ocupan de los miembros del órgano de administración de la Sociedad se incluyen en la Sección 2º de los Estatutos Sociales, que comprende los artículos números 19 (Consejo de Administración. Composición), número 20 (Miembros del Consejo: Duración del Cargo del Administrador), número 21 (Convocatoria, Quórum de las Reuniones del Consejo.- Adopción de Acuerdos), número 22 (Formalización y Certificación de Acuerdos Sociales), número 23 (Remuneración de los Administradores) y número 24 (Facultades del Consejo de Administración).

De igual forma, la Sociedad también dispone de un Reglamento del Consejo de Administración, cuya última modificación y texto refundido fue aprobado mediante acuerdo del Consejo de Administración de fecha 24 de febrero de 2015.

En la Junta General Ordinaria celebrada el 12 de mayo de 2015 se modificaron los artículos 3, 5, 6 y 11.4 del Reglamento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad al objeto de su adaptación a las

novedades introducidas por la Ley 31/2014 de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo y aprobación de texto refundido de dicho Reglamento.

Adicionalmente, se modificaron los artículos 13, 14, 16, 17, 20, 21, 23, 24 y 24 bis de los Estatutos Sociales de la Sociedad e introducción de nuevos artículos 13 bis y 24 ter en dichos Estatutos, al objeto de su adaptación a las novedades introducidas por la Ley 3/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo.

En la Junta General Ordinaria celebrada con fecha 12 de mayo de 2015 no se aprobaron modificaciones estatutarias adicionales.

En la Junta General Ordinaria celebrada con fecha 29 de junio de 2016, se modificó el artículo 21 de los estatutos sociales, al objeto de prever la adopción de acuerdos del Consejo por videoconferencia o conferencia telefónica múltiple.

### **21.2.3 Descripción de los derechos, preferencias y restricciones relativas a cada clase de las acciones existentes.**

Todas las acciones en que se divide el capital social de Ayco son acciones ordinarias, pertenecientes a la misma clase y serie, y con iguales derechos y obligaciones para los accionistas, que son los regulados en la Ley de Sociedades de Capital y la Ley del Mercado de Valores.

### **21.2.4 Descripción de qué se debe hacer para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones, indicando si las condiciones son más significativas que las que requiere la ley.**

La modificación de derechos de los tenedores de las acciones deberá formalizarse de acuerdo con los requisitos e imposiciones legales, no existiendo previsiones estatutarias al respecto

### **21.2.5 Descripción de las condiciones que rigen la manera de convocar las juntas generales anuales y las juntas generales extraordinarias de accionistas, incluyendo las condiciones de admisión.**

Las condiciones que rigen la manera de convocar las Juntas Generales de accionistas vienen establecidas en los artículos número 13 (Convocatoria) y número 15 (Derecho de Asistencia a la Junta) de los Estatutos Sociales, cuyo tenor literal se incluye a continuación:

*“Artículo 13 - Convocatoria*

*En la forma y con las excepciones que marca la Ley de Sociedades de Capital, las Juntas Generales, tanto ordinarias como extraordinarias, deberán ser convocadas, por el Consejo de Administración o, en su caso, por los liquidadores de la Sociedad, siempre que lo consideren necesario o conveniente para los intereses sociales, y en todo caso, en las fechas o periodos que determinen la Ley y los presentes Estatutos, de modo que se garantice un acceso a la información rápido y no discriminatorio entre todos los accionistas.*

*La convocatoria deberá realizarse con un mes de antelación, por lo menos, a la fecha señalada para la reunión, expresándose la fecha en que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria; entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro horas.*

*El anuncio de la convocatoria, además de las menciones legalmente exigibles con carácter general, expresará la fecha en la que el accionista deberá tener registradas a su nombre las acciones para poder participar y votar en la junta general, el lugar y la forma en que puede obtenerse el texto*

*completo de los documentos y propuestas de acuerdo, y la dirección de la página web de la sociedad en que estará disponible la información.*

*El anuncio deberá además contener una información clara y exacta de los trámites que los accionistas deberán seguir para participar y emitir su voto en la Junta General, incluyendo, en particular, los siguientes extremos:*

- i) El derecho a solicitar información, a incluir puntos en el orden del día y a presentar propuestas de acuerdo, así como el plazo de ejercicio. Cuando se haga constar que en la página web de la sociedad se puede obtener información más detallada sobre tales derechos, el anuncio podrá limitarse a indicar el plazo de ejercicio.*
- ii) El sistema para la emisión de voto por representación, con especial indicación de los formularios que deban utilizarse para la delegación de voto y de los medios que deban emplearse para que la sociedad pueda aceptar una notificación por vía electrónica de las representaciones conferidas.*
- iii) Los procedimientos establecidos para la emisión del voto a distancia, sea por correo o por medios electrónicos.*

*La difusión del anuncio de convocatoria se hará utilizando, al menos, los siguientes medios:*

- i) El “Boletín Oficial del Registro Mercantil” o uno de los diarios de mayor circulación en España.*
- ii) La página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.*
- iii) La página web de la Sociedad.*

*Desde la publicación del anuncio de convocatoria y hasta la celebración de la Junta General, la sociedad deberá publicar ininterrumpidamente en su página web, al menos, la siguiente información:*

- i) El anuncio de la convocatoria.*
- ii) El número total de acciones y derechos de voto en la fecha de la convocatoria, desglosados por clases de acciones, si existieran.*
- iii) Los documentos que deban ser objeto de presentación a la Junta General y, en particular, los informes de administradores, auditores de cuentas y expertos independientes.*
- iv) Los textos completos de las propuestas de acuerdo sobre todos y cada uno de los puntos del orden del día o, en relación con aquellos puntos de carácter meramente informativo, un informe de los órganos competentes comentando cada uno de dichos puntos. A medida que se reciban, se incluirán también las propuestas de acuerdo presentadas por los accionistas.*
- v) En el caso de nombramiento, ratificación o reelección de miembros del Consejo de Administración, la identidad, el currículo y la categoría a la que pertenezca cada uno de ellos, así como la propuesta e informes a que se refiere el artículo 529 decies. Si se tratase de persona jurídica, la información deberá incluir la correspondiente a la persona física que se vaya a nombrar para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo.*
- vi) Los formularios que deberán utilizarse para el voto por representación y a distancia, salvo cuando sean enviados directamente por la sociedad a cada accionista. En el caso de que no puedan publicarse en la página web por causas técnicas, la sociedad deberá indicar en ésta cómo obtener los formularios en papel, que deberá enviar a todo accionista que lo solicite.*

*No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la Junta se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto siempre que esté presente todo el capital desembolsado y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta.”*

*“Artículo 15 - Derecho de Asistencia a la Junta*

*Para la asistencia a las Juntas Generales será indispensable la posesión, como mínimo de cincuenta acciones. Los poseedores de menos de cincuenta acciones podrán agruparse a nombre de uno de ellos para la asistencia a las Juntas.*

*Será requisito necesario para que cada socio pueda asistir a la Junta el haber inscrito sus acciones en los registros correspondientes con cinco días de antelación a aquel en el que haya de celebrarse la Junta.*

*Los administradores están obligados a asistir.*

*Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista; la representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta, salvo que se trate del cónyuge, ascendiente o descendiente de representado o cuando el representante ostente poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que el accionista representado tuviere en territorio nacional.”*

Asimismo, el Reglamento de la Junta General de la Sociedad se ocupa de regular la manera de convocar las juntas generales anuales y las juntas generales extraordinarias de accionistas, incluyendo las condiciones de admisión, no considerándose necesario transcribir aquí dicha regulación al no diferir sustancialmente de la prevista en los Estatutos Sociales.

**21.2.6 Cláusulas estatutarias o reglamento interno de Ayco que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control de Ayco.**

No se han previsto este tipo de cláusulas que tengan por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio de control en la Sociedad.

**21.2.7 Cláusulas estatutarias o reglamento interno, en su caso, que rija el umbral de propiedad por encima del cual deba revelarse la propiedad del accionista.**

Las condiciones que rigen el umbral de propiedad por encima del cual debe revelarse la propiedad del accionista son las establecidas legalmente.

**21.2.8 Cláusulas estatutarias o reglamento interno que rigen los cambios en el capital, si estas condiciones son más rigurosas que las que requiere la ley.**

Las condiciones que rigen los cambios en el capital son las establecidas legalmente.

## **22. CONTRATOS IMPORTANTES**

---

No existen contratos relevantes que afecten en el desarrollo corriente de la actividad empresarial del Emisor.

## **23. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS.**

---

### **23.1 Declaraciones o informes atribuidos a expertos**

En relación a la actividad ordinaria de la Compañía y en concreto a las valoraciones realizadas sobre sus activos de suelo, patrimonio y promoción de conformidad con la legislación aplicable, durante el periodo que abarca la información financiera del periodo 2013 a 2015 han sido realizadas por:

- Alteba Servicios Inmobiliarios, S.L., Calle José Abascal 45, 28003 Madrid cuyo C.I.F es el B86104122. Esta sociedad procedió a realizar la tasación de los activos para los Ejercicios 2013 y 2014. Alteba Servicios Inmobiliarios, S.L. no está inscrita en el Registro del Banco de España.
- Gesvalt Sociedad de Tasaciones, S.A. Calle Alcalá 265, 28027 Madrid cuyo CIF es A80884372. Esta sociedad procedió a realizar la actualización de la tasación del suelo de La Línea para el Ejercicio 2015. Está inscrita en el Registro del Banco de España con el nº4455

Adicionalmente, Deloitte, S.L. con domicilio social en Plaza Pablo Ruiz Picasso 1, 28020 Madrid y C.I.F. B-79104469 ha realizado el informe del experto independiente sobre el aumento de capital por compensación de créditos.

### **23.2 Veracidad y exactitud de los informes emitidos por terceros**

No procede.

## **24. DOCUMENTOS PARA CONSULTA**

---

En caso necesario pueden consultarse los siguientes documentos, o copias de los mismos, durante el periodo de validez del Documento de Registro:

- Los estatutos sociales y la escritura de constitución del Emisor
- La Memoria Anual correspondiente a los ejercicios objetos de este Documento y los Informes Anuales de Gobierno Corporativo, Reglamento Interno de la Junta General, Informes Anuales de Retribuciones de los Consejeros de la Sociedad así como los informes, documentos, información financiera histórica y declaraciones elaborados por cualquier experto a petición del Emisor, que estén incluidos en parte o mencionados en el Documento de Registro.
- La información financiera histórica del Emisor y sus filiales para cada uno de los tres ejercicios anteriores a la publicación del Documento de Registro.
- La información financiera intermedia del Emisor y sus filiales para cada uno de los tres ejercicios anteriores a la publicación del Documento de Registro.

Los citados documentos, así como los informes de valoración, podrán examinarse en el domicilio social de la Compañía. Asimismo, los anteriores documentos, a excepción de la Escritura de Constitución, podrán consultarse en la página web de la Sociedad ([www.ayco.es](http://www.ayco.es))

Los informes de valoración realizados por tasadores independientes de los activos incluidos en las categorías de suelo, promociones y patrimonio, mencionados en el apartado 23.1, se encuentran a disposición de los interesados en la oficina operativa de la Compañía sita en Almagro 14, planta 5 de Madrid.

Todos los documentos, salvo la escritura de Constitución de la Sociedad, los Estatutos, y los informes de valoraciones están disponibles en la web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)). Los Estatutos de la Sociedad están disponibles en las oficinas de la CNMV

**25. INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES**

---

A 30 de junio de 2016, Ayco no posee participaciones directas e indirectas en el capital de sociedades no pertenecientes al Grupo Ayco.

Este Documento de Registro está visado en todas sus páginas y firmado en Madrid, a 13 de octubre de 2016.

Firmado en representación de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.  
P.P.

---

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

Presidente de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.