

# Información periódica semestral 2º semestre 2016



**AYCO GRUPO  
INMOBILIARIO S.A**

**Información financiera correspondiente  
al segundo semestre  
Ejercicio 2016**

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**

**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Euros)

ACTIVO	31.12.2016	31.12.2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.2016	31.12.2015
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.140.094</b>	<b>1.158.077</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>7.187.854</b>	<b>3.071.192</b>
Inmovilizado intangible-	641	640	<b>FONDOS PROPIOS-</b>	<b>7.187.854</b>	<b>3.071.192</b>
Aplicaciones informáticas	640	639	<b>Capital-</b>	<b>4.159.259</b>	<b>3.233.072</b>
Otro inmovilizado intangible	1	1	Capital escriturado	4.159.259	3.233.072
<b>Inmovilizado material-</b>	<b>4.690</b>	<b>27.674</b>	<b>Prima de emisión</b>	<b>3.704.751</b>	<b>-</b>
Terrenos y construcciones	-	25.131	<b>Reservas-</b>	<b>(626.361)</b>	<b>(175.716)</b>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	4.690	2.543	Otras reservas	(626.361)	(175.716)
<b>Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-</b>	<b>1.127.702</b>	<b>1.122.702</b>	Legal y estatutarias	-	-
Instrumentos de patrimonio	1.127.702	1.122.702	<b>Acciones propias</b>	<b>(20.426)</b>	<b>(20.426)</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo-</b>	<b>7.061</b>	<b>7.061</b>	<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>	<b>(26.693)</b>	<b>(26.693)</b>
Otros activos financieros	7.061	7.061	<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(2.676)</b>	<b>60.955</b>
<b>Activos por impuesto diferido</b>	<b>-</b>	<b>-</b>			
			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>455.226</b>	<b>455.225</b>
			<b>Provisiones a largo plazo-</b>	<b>454.625</b>	<b>454.625</b>
			Otras provisiones	454.625	454.625
			<b>Deudas a largo plazo-</b>	<b>601</b>	<b>600</b>
			Otros pasivos financieros	601	600
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>9.630.020</b>	<b>5.886.194</b>			
<b>Existencias-</b>	<b>3.376.462</b>	<b>3.413.973</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>3.127.034</b>	<b>3.517.854</b>
Terrenos y Solares	6.004.731	6.004.731	<b>Provisiones a corto plazo</b>	<b>71.424</b>	<b>392.232</b>
Promociones en curso	124.929	162.440	<b>Deudas a corto plazo-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Inmuebles terminados	-	52.431	Deudas con entidades de crédito	-	-
Deterioros	(2.753.198)	(2.805.629)	Otros pasivos financieros	-	-
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-</b>	<b>227.601</b>	<b>146.609</b>	<b>Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Deudores varios	58.820	51.599	<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-</b>	<b>3.055.610</b>	<b>3.125.622</b>
Otros créditos con las Administraciones Públicas	168.781	95.010	Proveedores	119.213	165.563
<b>Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo-</b>	<b>5.466.929</b>	<b>2.321.145</b>	<b>Deudas a largo plazo-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Créditos a empresas	5.466.929	2.321.145	Otros pasivos financieros	-	-
<b>Inversiones financieras a corto plazo-</b>	<b>3.540</b>	<b>3.540</b>	<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-</b>	<b>3.055.610</b>	<b>3.125.622</b>
Valores representativos de deuda	-	-	Proveedores	119.213	165.563
Otros activos financieros	3.540	3.540	<b>Deudas a largo plazo-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>555.488</b>	<b>927</b>	Otros pasivos financieros	-	-
			<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-</b>	<b>3.055.610</b>	<b>3.125.622</b>
			Proveedores	119.213	165.563
			Otros pasivos financieros	-	-
			Otras deudas con las Administraciones Públicas	2.819.150	2.926.261
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>10.770.114</b>	<b>7.044.271</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>10.770.114</b>	<b>7.044.271</b>

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2016**

(Euros)

	Notas de la	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios-</b>		<b>1.244.305</b>	<b>55.000</b>
Ventas		4.524	55.000
Prestación de servicios		1.239.781	-
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>		<b>1.306.187</b>	-
<b>Aprovisionamientos-</b>		<b>(2.545.968)</b>	-
Consumo de mercaderías		(2.545.968)	-
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		-	-
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		-	-
<b>Otros ingresos de explotación-</b>		<b>67.758</b>	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		67.758	-
<b>Gastos de personal-</b>		<b>(256.448)</b>	<b>(196.651)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(230.167)	(165.554)
Cargas sociales		(26.280)	(31.097)
<b>Otros gastos de explotación-</b>		<b>(213.171)</b>	<b>(157.300)</b>
Servicios exteriores		(181.641)	(157.300)
Tributos		(31.530)	-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	-
<b>Excesos de provisiones</b>		<b>320.808</b>	<b>4.935</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.</b>		<b>83.369</b>	-
<b>Otros resultados</b>		-	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>6.839</b>	<b>(294.016)</b>
<b>Ingresos financieros</b>		-	<b>381.996</b>
<b>Gastos financieros-</b>		<b>(9.515)</b>	<b>(27.025)</b>
Por deudas con terceros		(9.515)	(27.025)
<b>Variación del valor razonable en instrumentos financieros</b>		-	-
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros-</b>		-	-
Deterioros		-	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(9.515)</b>	<b>354.971</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(2.676)</b>	<b>60.955</b>
Impuestos sobre beneficios		-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(2.676)</b>	<b>60.955</b>

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2016**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>		<b>(2.676)</b>	<b>60.955</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
- Efecto impositivo		-	-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>		-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>		<b>(2.676)</b>	<b>60.955</b>

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2016**

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>(720.872)</b>	<b>(1.578.784)</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>(2.676)</b>	<b>60.955</b>
<b>Ajustes al resultado:</b>			
- Variación de provisiones	Nota 11.2	(320.808)	(4.935)
- Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		(83.369)	-
- Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		-	-
- Ingresos financieros		-	(381.996)
- Gastos financieros		9.515	27.025
- Otros ingresos y gastos		(67.758)	-
<b>Cambios en el capital corriente:</b>			
- Existencias		37.511	(121.134)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(75.003)	(77.183)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(76.001)	(306.849)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>			
- Pagos de intereses		(9.515)	(27.025)
- Otros cobros (pagos)		(132.769)	(747.642)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(3.037.283)</b>	<b>(2.480.347)</b>
<b>Pagos por inversiones:</b>			
- Empresas del Grupo y asociadas		(3.145.783)	(2.578.147)
- Fianzas		-	(3.200)
<b>Cobros por desinversiones:</b>			
- Otros activos financieros		-	101.000
- Inmovilizado material	Nota 5	108.500	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>4.312.718</b>	<b>1.968.052</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:</b>			
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 10	4.312.718	2.803.858
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>			
- Emisión de obligaciones y otros valores negociables		-	-
- Emisión de deudas con entidades de crédito		-	-
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		-	-
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		-	(835.806)
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>554.563</b>	<b>(2.091.079)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		927	2.092.006
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		555.490	927

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2016

**Ayco Grupo Inmobiliario S.A**

**Y**

**Sociedades dependientes**

**Información financiera correspondiente  
al segundo semestre  
Ejercicio 2016**

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Euros)

ACTIVO	31.12.2016	31.12.2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.2016	31.12.2015
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>21.795</b>	<b>44.977</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>7.832.641</b>	<b>3.679.854</b>
Inmovilizado intangible	641	640	<b>FONDOS PROPIOS-</b>	<b>7.832.641</b>	<b>3.679.854</b>
Inmovilizado material	4.690	27.674	Capital-	4.159.259	3.233.072
Inversiones financieras a largo plazo	9.977	10.177	Capital escriturado	4.159.259	3.233.072
Activos por impuesto diferido	6.487	6.486	Prima de emisión	3.704.751	-
			Reservas de la Sociedad Dominante	(653.055)	(202.409)
			Reservas en Sociedades Consolidadas	618.324	618.324
			Acciones de la Sociedad Dominante	(20.426)	(20.426)
			Resultado del ejercicio	23.787	51.293
			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>600</b>	<b>600</b>
			Provisiones a largo plazo	-	-
			Deudas a largo plazo-	<b>600</b>	<b>600</b>
			Deudas con entidades de crédito	-	-
			Otros pasivos financieros	600	600
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>21.862.372</b>	<b>7.154.628</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>14.050.926</b>	<b>3.519.151</b>
Existencias	16.056.090	3.413.973	Provisiones a corto plazo	71.424	392.232
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	<b>441.309</b>	<b>198.441</b>	Deudas a corto plazo-	<b>10.398.219</b>	-
Deudores varios	116.672	53.253	Deudas con entidades de crédito	8.686.480	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	324.637	145.189	Otros pasivos financieros	1.711.739	-
Inversiones en empresas vinculadas	<b>64.763</b>	-	<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-</b>	<b>3.581.283</b>	<b>3.126.919</b>
Inversiones financieras a corto plazo-	<b>278.840</b>	<b>2.498.972</b>	Proveedores	120.336	166.580
Valores representativos de deuda	275.000	2.495.432	Otros acreedores	639.826	33.844
Otros activos financieros	3.840	3.540	Otras deudas con las Administraciones Públicas	2.821.121	2.926.495
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	<b>5.021.370</b>	<b>1.043.242</b>			
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>21.884.167</b>	<b>7.199.605</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>21.884.167</b>	<b>7.199.605</b>

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA 31 DE DICIEMBRE 2016**

(Euros)

	Ejercicio 31.12.2016	Ejercicio 31.12.2015
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
Importe neto de la cifra de negocios	4.524	55.000
Ventas	4.524	55.000
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	-	
<b>Aprovisionamientos</b>	-	
Consumo de mercaderías	-	
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	-	
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		
<b>Otros ingresos de explotación</b>	67.758	
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	67.758	
<b>Gastos de personal</b>	(256.447)	(196.651)
Sueldos, salarios y asimilados	(230.167)	(165.554)
Cargas sociales	(26.280)	(31.097)
<b>Otros gastos de explotación</b>	(213.570)	(166.986)
Servicios exteriores	(213.570)	(163.085)
Tributos		(3.901)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones corrientes	-	
<b>Excesos de provisiones</b>	320.808	4.935
<b>Rtdos. Por enajenación inmovilizado</b>	83.369	
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	6.442	(303.702)
<b>Ingresos financieros</b>	9.475	382.021
<b>Gastos financieros</b>	(9.515)	(27.025)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	-	
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	17.387	
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	17.347	354.996
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	23.789	51.294
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	23.789	51.294
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	23.789	51.294
<b>RESULTADO ATRIBUIBLE A TENEDORES DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>	23.789	51.294
<b>BENEFICIO/(PÉRDIDA POR ACCIÓN) (en euros):</b>	23.789	51.294
De operaciones continuadas-		
Básico	0,00	0,00
Diluido	0,00	-

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2016  
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2.016	Ejercicio 2.015
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>(1.083.279)</b>	<b>(1.827.388)</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>23.787</b>	<b>51.293</b>
<b>Ajustes al resultado:</b>			
- Variación de provisiones	<b>Nota 16.2</b>	(338.195)	(4.935)
- Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	<b>Nota 6</b>	(83.369)	-
- Ingresos financieros		(9.475)	(382.021)
- Gastos financieros		332.848	27.025
- Otros ingresos y gastos		(67.758)	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>			
- Existencias	<b>Nota 11</b>	(1.321.448)	(121.134)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(307.631)	(74.943)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	<b>Nota 14.1</b>	788.924	(314.566)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>			
- Cobro de intereses		-	3.825
- Pagos de intereses		(9.515)	(27.025)
- Otros cobros (pagos)		(67.661)	(984.907)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(9.314.969)</b>	<b>(2.397.632)</b>
<b>Pagos por inversiones</b>			
- Otros activos financieros corrientes y no corrientes		-	(2.498.632)
- Inmovilizado material		(200)	-
- Inversiones inmobiliarias	<b>Nota 7</b>	(11.644.002)	-
<b>Cobros por desinversiones:</b>			
- Otros activos financieros corrientes y no corrientes		2.220.433	101.000
- Fianzas		300	-
- Inmovilizado material	<b>Nota 6</b>	108.500	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>14.376.376</b>	<b>2.803.858</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>			
- Emisión de obligaciones y otros valores negociables		-	-
- Emisión de deudas		10.063.658	-
- Ampliación de capital	<b>Notas 12.1 y 12.2</b>	4.312.718	2.803.858
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		-	-
<b>EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>3.978.128</b>	<b>(1.421.162)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.043.242	2.464.401
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		5.021.370	1.043.239

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2016

# AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2016

(Euros)

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>	<b>23.787</b>	<b>51.293</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
- Por cobertura de flujos de efectivo	-	-
- Efecto impositivo	-	-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>	<b>23.787</b>	<b>51.293</b>

## AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2016

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en Sociedades Consolidadas	Acciones propias	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
<b>SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2015</b>	13.384.853	12.596.570	(60.472.397)	(312.548)	(20.426)	25.638.916	-	(9.185.032)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	51.293	-	51.293
Distribución de resultado del ejercicio anterior	-	-	24.717.779	921.137	-	(25.638.916)	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(196.142)	9.735	-	-	-	(186.407)
Ampliación capital	13.000.000	-	-	-	-	-	-	13.000.000
Reducción capital	(23.151.781)	(12.596.570)	35.748.351	-	-	-	-	-
<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>-</b>	<b>3.679.854</b>
Total ingresos y gastos reconocidos						23.787		
Distribución de resultado del ejercicio anterior			51.293			(51.293)		
Otras variaciones del patrimonio neto			(501.939)					
Ampliación capital	926.187	3.704.751						
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2016</b>	<b>4.159.259</b>	<b>3.704.751</b>	<b>(653.055)</b>	<b>618.324</b>	<b>(20.426)</b>	<b>23.787</b>	<b>-</b>	<b>7.832.641</b>

## **1) Actividad de la empresa**

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

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

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

Su objeto social consiste, fundamentalmente, en:

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

La Sociedad como cabecera de un Grupo de sociedades cuya actividad principal consiste en complementar la actividad de la sociedad principal mediante la edificación y la promoción inmobiliaria. El ejercicio social de la Sociedad comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

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

	<b>Ejercicio 2016</b>	<b>Ejercicio 2015</b>
Capital y reservas	7.832.640	3.628.561
Resultado neto del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante	23.787	51.293
Activos totales	21.884.166	7.199.605
Importe neto de la cifra de negocios	4.524	55.000

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el mercado de corros en la Bolsa de Madrid, Barcelona y Bilbao. La cotización al cierre del ejercicio 2016 asciende a 0,19 euros por acción.

## **2) Bases de presentación de las cuentas anuales**

### **2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

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

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

### **2.2 Imagen fiel**

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

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

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

### **2.3 Principios contables no obligatorios aplicados**

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

### **2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 4.3 y 4.5).
- El valor razonable de determinados activos no cotizados, en particular los activos inmobiliarios (véase Nota 4.6).
- El valor de mercado de las existencias (Nota 4.6).

- El cálculo de provisiones (véase Nota 4.9).
- La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 7.3).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2016, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

## **2.5 Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria abreviada referida al 2 semestre del ejercicio 2016 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2015.

## **2.6 Agrupación de partidas**

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

## **2.7 Cambios en criterios contables y corrección de errores**

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

## **2.8 Principio de empresa en funcionamiento**

La sociedad en su nueva etapa ha realizado las siguientes actuaciones, para garantizar su continuidad y funcionalmineto:

- Ampliación de capital por importe de 3 millones de euros, totalmente suscrita y desembolsada el 26 de septiembre de 2015, dejando la cifra de capital en un total de 3.233.072 euros.
- Ampliación de capital en el mes de noviembre de 2016, por un importe de 926.187,78 € y una prima de emisión de 3.704.751,12 €
- Reinicio de la actividad inversora mediante el desarrollo de una promoción 13 chalets unifamiliares en Mallorca, estando las obras al 70% de su ejecución, adquisición del complejo Hotelero Byblos en la Costa del Sol y la liberación de la garantía hipotecaria con la Agencia Tributaria, del solar hotelero de la Línea de la Concepción, para su desarrollo o venta, como proyecto de la compañía.

En este sentido, el plan de negocio elaborado para los próximos cinco años, que está siendo presentado a potenciales inversores, tiene por objeto el desarrollo de un nuevo plan de inversiones que permita alcanzar a la Sociedad un volumen de operaciones razonable. Los Administradores confían en el éxito del proceso, lo que unido al reequilibrio financiero alcanzado en 2016 permita a la Sociedad retomar las inversiones y alcanzar un volumen de operaciones razonable para una compañía cotizada.

.Por estos motivos, los Administradores de la Sociedad han elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2016 adjuntas, bajo el principio de empresa en funcionamiento.

## **3) Distribución del resultado**

Los resultados se aplicarán a resultados negativos de ejercicios anteriores.

## **4) Normas de registro y valoración**

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

#### **4.1 Inmovilizado intangible**

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

##### *Aplicaciones informáticas*

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

#### **4.2 Inmovilizado material**

El inmovilizado material se valora, inicialmente, por su precio de adquisición o coste de producción y, posteriormente, se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio establecido en la Nota 4.3.

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

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

Durante los el periodo la Sociedad no ha incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado material.

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

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

#### **4.3 Deterioro de valor de activos materiales**

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

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

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe

recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

#### **4.4 Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

##### *Arrendamiento operativo*

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

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

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

#### **4.5 Instrumentos financieros**

##### *4.5.1 Activos financieros*

##### *Clasificación*

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

- a) Préstamos y partidas a cobrar.
- b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- c) Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control.
- d) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista e inversiones realizadas con vencimiento anterior a tres meses en activos no expuestos a fluctuaciones de valor.

##### *Valoración inicial*

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

##### *Valoración posterior*

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

Las inversiones en empresas del Grupo, multigrupo o asociadas se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, obtenido este por norma general de las valoraciones a valor razonable realizadas por tasadores

independientes de los activos que desarrollan dichas sociedades, dado que, en su mayoría, desarrollan una única promoción o gestión urbanística.

#### *Deterioro*

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

La Sociedad evalúa esta existencia de evidencia objetiva de deterioro, en el caso de los préstamos y cuentas por cobrar, considerando las dificultades financieras del deudor así como los incumplimientos de cláusulas contractuales, si bien tiene en consideración otros aspectos tales como el retraso en los pagos, entre otros. Para las inversiones en empresas del Grupo, multigrupo o asociadas, la Sociedad evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro considerando el valor recuperable, de acuerdo a lo indicado anteriormente en esta misma nota. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada.

#### *Baja de activos financieros*

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

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

La Sociedad no ha descontado efectos sin recurso durante los ejercicios 2016 y el 2015.

#### *4.5.2 Pasivos financieros*

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

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

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

#### *4.5.3 Instrumentos de patrimonio*

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 la Sociedad mantiene 1.240 acciones propias valoradas por un importe de 20.426 euros. Durante los ejercicios 2016 y el ejercicio 2015 la Sociedad no ha realizado transacciones con acciones propias (véase Nota 10).

Al final del periodo de los actuales EEFF la cifra total de acciones de la Sociedad en el balance representaba el 0,0009% del total de acciones de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A (0,0012 % en 2015).

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

#### **4.6 Existencias**

Este epígrafe del balance recoge los activos que la Sociedad:

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

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

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

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

Para aquellas existencias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, el coste incluye los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la fabricación o construcción. Durante los ejercicios 2016 se han activado los costes financieros propios de cada una de las promociones en curso que han generado, para la financiación de los proyectos y en el ejercicio 2015 no se han activado intereses financieros en las construcciones.

El valor en libros de las existencias de la Sociedad se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación. En este sentido, la Sociedad realizó con fecha, febrero 2016 y 2 y 11 de noviembre de 2016 una valoración de su cartera inmobiliaria a través de la sociedad GESVAL. Dicha valoración se realizó conforme a la metodología valorativa establecida en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles y no ha supuesto el registro de provisiones por deterioro de valor de existencias inmobiliarias por su importe ser superior al valor en libros. Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen deterioros adicionales al 31 de diciembre de 2016.

#### **4.7 Impuesto sobre beneficios**

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no

aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

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

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

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

#### **4.8 Ingresos y gastos**

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

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

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

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

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

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

#### **4.9 Provisiones y contingencias**

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.10 Indemnizaciones por despido**

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

#### **4.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

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

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

#### **4.12 Transacciones con vinculadas**

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

#### **4.13 Partidas corrientes y no corrientes**

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

	Euros	
	2016	2015
Existencias	16.056.090	3.413.973
<b>Total activos corrientes</b>	<b>16.056.090</b>	<b>3.413.973</b>

#### **4.14 Estado de flujos de efectivo**

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

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

## 5) Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en el ejercicio 2016, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

*Ejercicio 2016*

	Euros			
	31/12/2015	Altas	Bajas	31/12/2016
<b>Coste:</b>				
Terrenos y Construcciones	47.621	-	(47.621)	0
Instalaciones técnicas y maquinaria	2.001	-	-	2.001
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	118.430	2.146	2.146	120.576
Equipos proceso de información	131.420	-	-	131.420
Elementos de transporte	15.565	-	-	15.565
Otro inmovilizado material	394	-	-	394
	<b>315.431</b>	-	<b>(45.475)-</b>	<b>269.956</b>
<b>Amortización Acumulada:</b>				
Construcciones	(22.490)	-	22.490-	
Instalaciones técnicas y maquinaria	(2.001)	-	-	(2.001)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(118.430)	-	-	(118.430)
Equipos proceso de información	(129.271)	-	-	(129.271)
Elementos de transporte	(15.565)	-	-	(15.565)
	<b>(287.757)</b>	-	<b>22.490</b>	<b>(265.267)</b>
<b>Neto</b>	<b>27.674</b>	-	<b>22.985</b>	<b>4.690</b>

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

	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Construcciones		22.490
Maquinaria	2.001	2.001
Otras instalaciones	99.600	99.600
Mobiliario	18.830	18.830
Equipos proceso de información	127.930	127.930
Elementos de transporte	15.565	15.565
	<b>265.267</b>	<b>286.416</b>

Al cierre del ejercicio la Sociedad ha dado de baja en su inmovilizado el inmueble de la oficina de San Pedro de Alcántara (Málaga), que mantenía en garantía del aplazamiento de un pago del IVA, tras la enajenación del mismo por un valor de 108.500,00 €. La oficina, tenía un valor neto contable de 25.131 euros,

No se han identificado deterioros sobre los activos materiales al cierre del periodo.

Durante el periodos de los actuales EEFF del los ejercicios 2016 y 2015 no se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material de la Sociedad.

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

## **6) Arrendamientos**

### *Arrendamiento operativo*

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 33.455,37 euros (29.815 euros en el ejercicio 2015).

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Euros	
	Valor Nominal	
	2016	2015
Menos de un año	19.200	19.200
Entre uno y cinco años	19.200	19.200
<b>Total</b>	<b>38.400</b>	<b>38.400</b>

Al 31 de diciembre de 2016, el contrato de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad se corresponde con el arrendamiento de sus oficinas situadas en la calle Almagro nº 14 de Madrid que fue firmado con fecha 15 de octubre de 2015, con duración de dos años a partir de la fecha del contrato. Asimismo, el importe por renta pagado durante el periodo 2016 ha ascendido a 19.200 euros, sin incluir los gastos asimilados. La sociedad tiene alquilada una oficina de representación en Miami, cuyo alquiler operativo no está sujeto a un contrato de arrendamiento, generando su devengo mensualmente por su utilización.

## **7) Activos financieros (largo y corto plazo)**

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

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al cierre del ejercicio 2016 y 2015 es el siguiente, en euros:

Clases  Categorías	Instrumentos Financieros a Largo Plazo					
	Instrumentos de Patrimonio		Créditos, Derivados y Otros		Total	
	31/12/2016	2015	31/12/2016	2015	31/12/2016	2015
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	1.127.702	1.122.702	-	-	1.127.702	1.122.702
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	7.061	7.061	7.061	7.061
<b>Total</b>	<b>1.127.702</b>	<b>1.122.702</b>	<b>7.061</b>	<b>7.061</b>	<b>1.134.763</b>	<b>1.129.763</b>

*Instrumentos de Patrimonio*

Durante el periodo se han producido adiciones en el perímetro de consolidación de la sociedad matriz, incorporando las sociedades URBAN SA RAPITA, S.L. "Unipersonal", y BYBLOS COSTA DEL SOL, S.L. "Unipersonal" con una inversión total de 5.000,00 euros, siendo la participación de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., en 100% del capital social de ambas.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo y multigrupo al cierre del ejercicio 2016 y 2015 es la siguiente (Información obtenida de los estados financieros no auditados):

31 de diciembre 2016

Denominación	Actividad	Porcentaje De Participación	Euros						
			Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en libros		
							Coste	Deterioro Ejercicio	Deterioro Acumulado
R. Cala Millor	En liquidación	47	43.243	-	-	43.243	28.248	-	(7.330)
Royalquivir S.A.	En liquidación	100	156.263	-	(2.308)	153.955	96.313	-	(96.313)
Cofeba-AC J. Mat/H- Cupido	Sin actividad	100	1	-	-	1	4.431	-	(4.429)
Altos del Brijan S.A.	Sin actividad	100	4.060.101	(57)	(5.111.080)	(1.051.080)	4.063.525	-	(4.063.525)
Promociones Can Batliu S.L.	Sin actividad	100	2.200.000	(35)	(2.763.627)	(583.236)	2.200.000	-	(2.200.000)
Royaltur España	En liquidación	55	144.243	-	(690.515)	(546.272)	3.005.061	-	(3.005.061)
Residencia Senior Ca'n Picafort	Sin actividad	100	3.005	-	-	3.005	3.382	-	-
El Encinar del Guadairo	Sin actividad	100	3.002.919	-	(3.002.209)	710	3.512.601	-	(3.512.601)
Promociones y Alojamientos Residencialesa	Sin actividad	100	1.500.000	26.813	(570.801)	1.266.217	1.589.699	-	(470.113)
Urban Sa Rapita, S.L.		100	3.000		(1.000)	2.000	2.000		
Byblos Costa del Sol, S.L.		100	3.000	(265)	3.000	2.735	3.000		
<b>Total</b>			<b>11.115.774</b>	<b>26.456</b>	<b>(11.818.254)</b>	<b>(724.876)</b>	<b>14.508.260</b>	-	<b>(13.359.372)</b>

## 7.2 Activos financieros a corto plazo

El detalle de activos financieros a corto plazo al cierre del ejercicio 2016 es el siguiente, en euros:

Clases Categorías	Activos Financieros a Corto Plazo					
	Valores Representativos de Deuda		Créditos, Derivados y Otros		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	-	-	-	-	-	-
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	5.525.749	2.376.284	5.525.749	2.376.284
<b>Total</b>	-	-	<b>5.525.749</b>	<b>2.376.284</b>	<b>5.525.749</b>	<b>2.376.284</b>

### Créditos, derivados y otros

Al cierre del 1º semestre de 2016 y 2015, el detalle de los créditos pendientes de cobro por parte de la Sociedad es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Créditos por operaciones comerciales		
Deudores varios	58.820	51.599
<b>Total créditos por operaciones comerciales</b>	<b>58.820</b>	<b>51.599</b>
Créditos por operaciones no comerciales		
Créditos a empresas del grupo	5.466.929	2.321.145
Fianzas y depósitos	3.540	3.540
<b>Total créditos por operaciones no comerciales</b>	<b>5.525.749</b>	<b>2.324.685</b>
<b>Total</b>	<b>5.525.749</b>	<b>2.376.685</b>

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

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

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

### a) Riesgo de crédito:

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

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

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

b) Riesgo de liquidez:

La Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 555.488 euros a nivel individual y 5.021.370 en los estados financieros consolidados (1.43.239 euros al 31 de diciembre de 2015). La Sociedad mantiene a su vez créditos a empresas del Grupo por importe de 5.466.749 euros (2.321.145 euros al 31 de diciembre de 2015).

En los dos últimos ejercicios la sociedad ha realizado:

- Ampliación de capital por importe de 10 millones de euros para la compensación de créditos subordinados titularidad del principal accionista.
- Reducción de capital social para compensación de pérdidas acumuladas, hasta dejar la cifra de capital social en 233.072 euros.
- Ampliación de capital por importe de 3 millones de euros, totalmente suscrita y desembolsada a 26 de septiembre de 2015, dejando la cifra de capital y fondos propios en un total de 3.233.072 euros.
- Con fecha 30 de noviembre de 2016 la sociedad matriz, ha realizado una nueva ampliación de capital con la emisión de 30.872.926 acciones de nominal 0,03 euros con una Prima de emisión de 0,12 €, por lo que se obtienen fondos por valor de 4.630.938,90 € (926.187,78 €, en concepto de capital social y 3.704.751,12 € como prima de emisión), por lo que al final de esta operación queda un capital social de 4.159.259 € y una prima de emisión de 3.704.751 €.

c) Riesgo de tipo de interés

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

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

Los tipos de interés de referencia de la deuda contratada por la Sociedad son, fundamentalmente, el Euribor, a los que se añade un diferencial.

Al cierre del ejercicio la sociedad ha contratado nuevos préstamos a de inversores, con garantía hipotecaria y convertibles en capital a un tipo de interés del 15 %.

d) Riesgo de tipo de cambio

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

## **8) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

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

Al 31 de diciembre de 2016 no existen restricciones sobre el uso de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad.

## 9) Existencias

El detalle de las existencias, en la Sociedad y sus filiales, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

### Ejercicio 2016

	Euros			
	31/12/2016	Altas	Bajas	31/12/2015
Terrenos y solares	16.193.131	10.188.000	-	6.004.731
Promociones en curso	2.616.158	1.999.253	-	616.906
Inmuebles Terminados	0	-	(52.431)	52.431
Deterioros	(2.753.198)	-	52.431	(2.805.629)
<b>Total</b>	<b>16.056.091</b>	<b>12.187.253</b>	<b>0</b>	<b>3.868.439</b>

Durante el periodo y el ejercicios 2016 la Sociedad ha capitalizado gastos financieros como mayor valor de las existencias.

Durante el ejercicio 2016, se han incorporado como altas en existencias los proyectos Byblos y Sa Rapita por un importe de 12.187.253 €, correspondientes a la adquisición del complejo Hotelero Byblos en Mijas (Málaga) y las obras de construcción de 13 chalets unifamiliares en Palma de Mallorca.

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

### Ejercicio 2016

Nombre	Euros				Total Bruto
	Terrenos y Solares	Promociones en curso	Inmuebles Terminados		
Byblos Mijas (Málaga)	9.750.000	1.570.669	-		11.320.669
La Suiza (Madrid)	17.842	-	-		17.842
La Línea de la Concepción (Cádiz)	5.452.002	2.496	-		5.454.498
	-	-			
Vicario V Fase (Málaga)	534.887	38.810	-		573.697
Sa Rapita (Palma Mallorca)	438.000	920.560	-		1.358.900
<b>Total</b>	<b>16.193.131</b>	<b>2.616.158</b>			<b>18.809.289</b>

## 10) Patrimonio neto y fondos propios

### 10.1 Capital Social

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

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.

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

Por otra parte, con la misma fecha, la Junta General de Accionistas aprobó una nueva ampliación de capital 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.

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

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

Durante el ejercicio 2016 se ha realizado una ampliación de capital de 30.872.926 acciones con un nominal de 0,03 € y prima de emisión por 0,12 € por lo que se incrementan los fondos propios de la compañía en 4.630.938,90 €.

### 10.1.2 Patrimonio y fondos propios consolidados

EL 31 DE DICIEMBRE 2016	
<i>Capital social</i>	4.159.259
<i>Prima de emisión</i>	3.704.751
<i>Reservas de la sociedad dominante</i>	(653.055)
<i>Reserva de sociedades consolidadas</i>	618.324
<i>Acciones de la sociedad dominante</i>	( 20.426)
<i>Resultado del ejercicio</i>	23.787
<b>FONDOS PROPIOS A 31/12/2016</b>	<b>7.832.640</b>

La composición del accionariado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 con un % de participación superior al 5 %, es la siguiente de acuerdo con la información publicada en la CNMV:

Accionista	% participación directa	Nº Acc directas
Alpha Luna LLC	20.32%	28.172.050
Persing LLC	15.42%	21.378.593
Bejomi SA de CV	12.02%	16.664.765
Rutaced LLC	12.02%	16.664.765
Otros accionistas parti Inf al 5%	46.05%	63.844.631
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>138.641.980</b>

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao en el mercado de corros. La cotización de la acción al 31 de diciembre de 2016 era de 0,19 euros por acción.

### 10.2 Reserva legal

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

La Sociedad tiene dotada a 31 de diciembre de 2016 la reserva legal, por un importe de 6.095 € dicha reserva, puesto que ha sido compensada con los resultados negativos de ejercicios anteriores tras la reducción de capital.

### 10.3 Acciones propias

Al cierre del periodo y ejercicio 2015 la Sociedad mantenía acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de Acciones	Coste medio adquisición (Euros)	Coste Total de Adquisición (Euros)
Acciones propias	1.240	16,47	20.426

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

## 11) Provisiones

### 11.2 Provisiones a corto plazo

Ejercicio 2016

Provisiones a Corto Plazo	Euros				
	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Reversiones	Saldo Final
Otras responsabilidades	392.232	-	392.232		
<b>Total a largo plazo</b>	<b>392.292</b>	-	<b>392.292</b>		

Ejercicio 2015

Provisiones a Corto Plazo	Euros				
	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Reversiones	Saldo Final
Otras responsabilidades	1.149.613		752.446	4.935	392.232
<b>Total a largo plazo</b>	<b>1.149.613</b>		<b>752.446)</b>	<b>4.935</b>	<b>392.232</b>

## 12) Deudas (Largo y corto plazo)

### 12.1 Pasivos financieros a corto plazo

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

Clases  Categorías	Instrumentos Financieros a Corto Plazo					
	Deudas con Entidades de Crédito		Créditos y Otros		Total	
	31/12/2016	2015	31/12/2016	2015	30/06/2016	2015
Débitos y partidas a pagar	10.398.219	-	10.398.219	199.361	325.483	199.361
<b>Total</b>	<b>10.3983.219</b>	<b>-</b>	<b>10.398.219</b>	<b>199.361</b>	<b>325.483</b>	<b>199.361</b>

*Créditos y otros a corto plazo –*

El detalle de los vencimientos de los débitos y partidas a pagar del pasivo corriente al cierre del periodo y del ejercicio 2016 es como sigue:

	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
<b>Otros pasivos financieros</b>	-	
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas</b>	-	
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>760.162</b>	<b>199.361</b>
Proveedores	120.336	165.563
Acreeedores varios	639.826	33.798
<b>Total</b>	<b>760.162</b>	<b>199.361</b>

Los acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar corresponden principalmente a servicios prestados a la Sociedad principalmente en concepto de servicios profesionales independientes y obras ejecutadas en los proyectos en curso.

*Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar –*

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

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

	Días
Periodo medio de pago a proveedores	48
Ratio de operaciones pagadas	23.94
Ratio de operaciones pendientes de pago	213.17
	<b>euros</b>
Pagos realizados	1.988.027
Pagos pendientes	175.488

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a los de las sociedades españolas del conjunto consolidable que por su naturaleza son acreeedores comerciales por

deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a la partida "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance adjunto, excluyendo proveedores de terrenos.

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2015 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días.

### **13) Administraciones Públicas y situación fiscal**

#### **13.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas**

##### *Saldos acreedores*

	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Hacienda Pública acreedora por IVA (año 2009)	2.806.171	2.914.672
Hacienda Pública acreedora por IRPF	12.430	9.096
Organismos de la Seguridad Social acreedores	2.520	2.493
<b>Total</b>	<b>2.821.121</b>	<b>2.962.261</b>

La Sociedad solicitó aplazamiento de la liquidación del IVA correspondiente a la autoliquidación del mes de mayo de 2009, siendo concedido por la Administración Tributaria en noviembre 2009. Una vez vencido el citado aplazamiento, mediante escrito de fecha 31 de agosto de 2011 la Dependencia Regional de Recaudación de la AEAT, dictó providencia de apremio relativa a la deuda en concepto de IVA requiriendo a la Sociedad al abono de la deuda principal más los recargos aplicables. A la fecha de cierre de los presentes estados financieros la Sociedad ha desembolsado el importe total de la deuda.

#### **13.2 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

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

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2016 la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación (10 para las bases imponibles negativas).

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales del ejercicio 2016.

## **14) Ingresos y gastos**

### **14.1 Importe neto de la cifra de negocios**

Durante el periodo se han materializado las ventas de dos trasteros por un importe de 4.521 €, como restos una promoción realizada por la sociedad matriz en Ojen (Málaga), las sociedades filiales no han realizado ventas en el periodo.

#### *Información por segmentos*

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

### **14.2 Variación de existencias de productos terminados y en curso**

El detalle y movimiento de este epígrafe al 31 de diciembre de 2015 y 2016, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Variación de existencias		
Reversión de deterioro	-	
<b>Total</b>		

### **14.3 Aprovisionamientos**

El detalle y movimiento de este epígrafe al 31 de diciembre de 2015 y 2016, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Consumo de mercaderías		121.134
Variación existencias		((121.134))
Dotación de deterioro	-	
Reversión de deterioro	-	
<b>Total</b>	-	

#### 14.4 Gastos de personal

El detalle del epígrafe al 31 de diciembre ejercicio 2016 y 2015, es el siguiente, en euros:

	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Sueldos y salarios	99.967	140.717
Indemnizaciones		24.837
Remuneración Consejeros	130.200	
Seguridad Social a cargo de la empresa	26.280	31.097
<b>Total Gastos de Personal</b>	<b>256.447</b>	<b>196.651</b>

#### 14.5 Servicios exteriores

El detalle del epígrafe al cierre del ejercicio 2016 y 2015, es el siguiente, en euros:

	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Arrendamientos	33.455	21.144
Reparaciones y conservación	2.141	1.855
Servicios de profesionales independientes	129.270	117.744
Primas de seguros	1.390	380
Servicios bancarios y similares	665	2.227
Suministros	1.523	1.245
Otros servicios	14.924	12.705
<b>Total Servicios Exteriores</b>	<b>213.570</b>	<b>157.300</b>

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

#### 14.6 Resultado financiero

El detalle de ingresos y gastos financieros por intereses a 31 de diciembre del ejercicio 2016 y 2015 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
<b>Ingresos:</b>		
Acuerdo SAREB		378.196
Deterioro enaj instrum financieros	17.387	
Otros Ingresos Financieros	9.475	3.800
<b>Total ingresos</b>	<b>26.862</b>	<b>391.996</b>
<b>Gastos:</b>		
Intereses de deudas con entidades de Crédito	-	
Otros gastos financieros	(9.515)	(28.025)
<b>Total gastos</b>	<b>(9.515)</b>	<b>(27.025)</b>
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	

<b>Resultado Financiero</b>	<b>17.347</b>	<b>354.971</b>
-----------------------------	---------------	----------------

El epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2015 adjunta incluye, fundamentalmente, resultados procedentes de la cancelación del préstamo que correspondía a la amortización parcial de la deuda de la Sociedad derivada de la financiación no garantizada que mantenía con el SAREB..

## **15) Operaciones y saldos con partes vinculadas**

### **15.1. Saldos con vinculadas**

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, durante el primer semestre del ejercicio 2016, es el siguiente:

	<b>Euros</b>
<b>Saldos con vinculadas</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo</b>	
a)    Créditos a empresas del grupo	2.720.546
- Royaltur España	373.773
- El Encinar del Guadairo	50.549
- Promociones Can Batliu	19.803
- Altos del Briján	1.132.001
- Promociones y Alojamientos Residenciales	3.129.798
-Urban Sa Rapita,	756.973
-Byblos Costa del Sol	1.578.934
b)    Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	(1.576.126)
- Royaltur España	(373.773)
- El Encinar del Guadairo	(50.549)
- Promociones Can Batliu	(19.803)
- Altos del Briján	(1.132.001)
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>5.466.929</b>
<b>Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo</b>	
a)    Obligaciones y otros valores negociables	-
- Promociones y Alojamientos Residenciales	-
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>-</b>

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

### **15.2. Transacciones con vinculadas**

En el ejercicio 2015, la Sociedad formalizo un contrato con Bardolino Business S.L., cuyo objeto consiste en la prestación de servicios de asesoramiento y apoyo a distintos departamentos del Grupo

de Sociedades, así como el estudio y análisis de oportunidades de inversión, así como a la gestión de los activos del Grupo inmobiliario. Bardolino Busines S.L. tiene como accionista único a Alpha Luna LLC, que a su vez es accionista de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

Las transacciones realizadas con dicha sociedad ascienden en el ejercicio 2016 a 180.000 euros procedentes de una factura por la promoción en curso que mantiene Ayco Grupo Inmobiliario en Sa Rapita (Palma de Mallorca), Byblos en Málaga y la Línea de la Concepción (Cádiz)

#### **16) Aavales y contingencias**

La Sociedad ha prestado y recibido avales ante entidades bancarias y organismos públicos según el siguiente detalle:

<b>Banco</b>	<b>Euros</b>	
	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>Constituidos a favor de la Sociedad</b>		
BMN	186.750	186.749
Deutsche Bank	493.598	493.598
Unicaja	229.056	229.056
<b>Total</b>	<b>909.404</b>	<b>909.404</b>

Los accionistas consideran que no se va a poner de manifiesto contingencia alguna derivada de estos avales.

#### **17) Retribuciones a los Administradores y a la alta dirección**

En cumplimiento del artículo 260 de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que los importes recibidos por el Consejo de Administración, compuesto por cinco hombres y una mujer, , se detallan a continuación, en euros:

	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Dietas Consejo	3.000	
Retribución Consejero Delegado	127.200	48.600
<b>Total</b>	<b>130.200</b>	<b>48.600</b>

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

Asimismo, en cumplimiento del artículo 260 de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que la Alta Dirección de la Sociedad está compuesta por un hombre y su retribución en los ejercicios 2016 y 2015 asciende a 63.224 euros y 63.224 euros respectivamente.

#### **18) Información sobre medio ambiente**

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

#### **19) Otra información**

##### **19.1. Personal**

El número medio de personas empleadas por categorías, es el siguiente:

<b>Categorías</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Alta Dirección	1	1
Personal administrativo y comercial	1	1
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

Asimismo, la distribución por sexos detallado por categorías, es el siguiente:

	<b>31/12/2016</b>			<b>31/12/2015</b>		
	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Total</b>	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Total</b>
Altos directivos (no consejeros)	1	-	1	1	-	1
Directivos y técnicos	1	-	1	1	-	1
<b>Total personal al término del ejercicio</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>2</b>

La Sociedad no mantiene en su plantilla personas con discapacidad mayor o igual del 33%.

El Consejo de Administración está formado por cinco hombres y una mujer.

#### **19) Hechos posteriores al cierre**

Como hechos posteriores al cierre del ejercicio, dignos de mención, la sociedad ha cancelados la deuda con la agencia tributaria correspondiente al IVA aplazado del año 2009.