

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 Avenida Pio XII, N°57-A Madrid y C.I.F N° A-28004240, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 7046, Folio 32, Sección 8ª, hoja número M-23954, inscripción 150.

**CERTIFICA**

Que la versión en soporte informático que contiene el Documento Registro de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. coincide con el Documento de Registro registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 23 de julio de 2015 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) n°809/2004 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 se adjunta al presente escrito, en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Y para que así conste a los efectos legales pertinentes, expide la presente certificación y autorización en Madrid a 23 de julio de 2015.

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

---

D. Francisco García Beato en representación  
de Banco Mare Nostrum, S.A.

Presidente de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.



## **DOCUMENTO DE REGISTRO**

***(REDACTADO SEGÚN 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)***

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

**Julio 2015**

**ADVERTENCIA ADICIONAL REALIZADA POR AYCO GRUPO INMOBILIARIO,  
S.A. AL DOCUMENTO REGISTRO**

**Viabilidad futura de la Sociedad**

Sin perjuicio de que a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 el fondo de maniobra de la Sociedad era de -9,2 millones de euros, -15,4 millones de euros y -33 millones respectivamente, y de que en las cuentas anuales consolidadas de Ayco del año 2014, 2013 y 2012 los auditores incluyeron el correspondiente párrafo de énfasis sobre los riesgos de liquidez, a fecha del presente Documento Registro, la Sociedad cuenta con un fondo de maniobra positivo de 773 mil euros (calculado como diferencia entre activo corriente y pasivo corriente).

Sin embargo, a pesar del fondo de maniobra positivo alcanzado, la Sociedad considera que de cara a garantizar el correcto funcionamiento futuro y garantizar su continuidad, sería necesaria una inyección inicial de 3 millones de euros que permita afrontar nuevos proyectos e inversiones, garantizando de esta manera la viabilidad futura de la compañía.

Por todo ello, la Sociedad proyecta articular dicha inyección de capital por medio de una ampliación de capital que se planteará a través de aportaciones dinerarias mediante la emisión de hasta un máximo de 100.000.000 acciones de 0,03 euros, no obstante lo cual, debe llamarse la atención sobre el hecho de que, en caso de que la Sociedad no consiguiera inversores que suscribieran dicha ampliación de capital y no pudiera tener acceso a recursos adicionales, la situación patrimonial, financiera, proyecciones, resultados y valoración de Ayco se podrían ver negativamente afectadas.

<b>I. FACTORES DE RIESGO .....</b>	<b>4</b>
<b>2. FACTORES DE RIESGO ESPECÍFICOS DEL SECTOR DE ACTIVIDAD DEL EMISOR .....</b>	<b>9</b>
<b>II. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR .....</b>	<b>12</b>
<b>1. PERSONAS RESPONSABLES .....</b>	<b>12</b>
<b>1.1 IDENTIFICACIÓN DE LAS PERSONAS RESPONSABLES .....</b>	<b>12</b>
<b>1.2 DECLARACIÓN DE LAS PERSONAS RESPONSABLES CONFIRMANDO LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL DOCUMENTO DE REGISTRO. ....</b>	<b>12</b>
<b>2. AUDITORES DE CUENTAS.....</b>	<b>13</b>
<b>2.1 NOMBRE Y DIRECCIÓN DE LOS AUDITORES DE CUENTAS .....</b>	<b>13</b>
<b>3.1 INFORMACIÓN FINANCIERA HISTÓRICA SELECCIONADA .....</b>	<b>14</b>
<b>3.2 INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA RELATIVA A PERIODOS INTERMEDIOS .....</b>	<b>15</b>
<b>4. FACTORES DE RIESGO .....</b>	<b>18</b>
<b>5. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR .....</b>	<b>19</b>
<b>5.1 HISTORIAL Y EVOLUCIÓN DE AYCO .....</b>	<b>19</b>
5.1.1 Nombre legal y comercial.....	19
5.1.2 Lugar y número de registro.....	19
5.1.3 Fecha de constitución y periodo de actividad de Ayco .....	19
5.1.4 Domicilio, personalidad jurídica, legislación aplicable, país de constitución, y dirección y número de teléfono de su domicilio social. ....	19
5.1.5 Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad del emisor. ....	20
<b>5.2 INVERSIONES.....</b>	<b>25</b>
5.2.1 Principales inversiones realizadas en el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del Documento de Registro. ....	25
5.2.2 Principales inversiones actualmente en curso .....	31
5.2.3 Principales inversiones futuras sobre las que los órganos de gestión han adoptado compromisos firmes. ....	31
<b>6. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DE AYCO.....</b>	<b>32</b>
<b>6.1 ACTIVIDADES PRINCIPALES.....</b>	<b>32</b>
6.1.1 Descripción de las principales actividades y principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados.....	32
6.1.2 Nuevos productos o actividades significativas.....	32
<b>6.2 PRINCIPALES MERCADOS EN LOS QUE COMPITE AYCO.....</b>	<b>32</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>33</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>33</b>
<b>6.5. BASE DE LAS DECLARACIONES RELATIVAS A LA POSICIÓN COMPETITIVA DE AYCO .....</b>	<b>33</b>
<b>7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA .....</b>	<b>34</b>
<b>7.1 DESCRIPCIÓN DEL GRUPO EN QUE SE INTEGRA AYCO .....</b>	<b>34</b>
<b>7.2 SOCIEDADES DEPENDIENTES DE AYCO.....</b>	<b>34</b>
<b>8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO .....</b>	<b>36</b>
<b>8.1 INFORMACIÓN SOBRE EL INMOVILIZADO MATERIAL TANGIBLE, INCLUIDAS PROPIEDADES ARRENDADAS Y, EN SU CASO, GRAVÁMENES SOBRE LOS MISMOS.....</b>	<b>36</b>
<b>8.2 ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES QUE PUEDAN AFECTAR AL INMOVILIZADO MATERIAL TANGIBLE.....</b>	<b>37</b>
<b>9. ESTUDIO Y PERSPECTIVAS OPERATIVAS Y FINANCIERAS .....</b>	<b>38</b>
<b>9.1 SITUACIÓN FINANCIERA.....</b>	<b>38</b>
<b>9.2 RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN.....</b>	<b>38</b>
9.2.1 Factores significativos, incluidos acontecimientos inusuales o nuevos avances, que hayan afectado de manera importante a los ingresos de Ayco. ....	39
9.2.2 Cambios importantes en las ventas o en los ingresos de Ayco.....	39
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. ....	39
<b>10. RECURSOS FINANCIEROS .....</b>	<b>40</b>
<b>10.1 INFORMACIÓN RELATIVA A LOS RECURSOS FINANCIEROS A CORTO Y LARGO PLAZO.....</b>	<b>40</b>

10.2	FUENTES Y CANTIDADES DE LOS FLUJOS DE TESORERÍA .....	47
10.3	CONDICIONES DE PRÉSTAMO Y ESTRUCTURA DE FINANCIACIÓN .....	48
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.....	50
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.....	50
11.	INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS.....	51
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.....	51
12.	INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS.....	52
12.1	TENDENCIAS RECIENTES MÁS SIGNIFICATIVAS.....	52
12.2	TENDENCIAS, INCERTIDUMBRES O HECHOS QUE PUEDAN RAZONABLEMENTE TENER UNA INCIDENCIA IMPORTANTE EN LAS PERSPECTIVAS DE AYCO. ....	52
13.	PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS.....	53
14.	ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN Y ALTOS DIRECTIVOS.....	54
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.....	54
14.2	CONFLICTOS DE INTERÉS DE LOS ÓRGANOS ADMINISTRATIVO, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTOS DIRECTIVOS. ....	57
15.	REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS.....	58
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.....	58
15.2	IMPORTES TOTALES AHORRADOS O ACUMULADOS POR AYCO O SUS FILIALES PARA PRESTACIONES DE PENSIÓN, JUBILACIÓN O SIMILARES.....	59
16.	PRÁCTICAS DE GESTIÓN .....	60
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. ....	60
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.....	60
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. ....	60
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. ....	64
17.	EMPLEADOS .....	66
17.1	GENERAL.....	66
	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. ....	66
17.2	ACCIONES Y OPCIONES DE COMPRA DE ACCIONES.....	66
17.3	DESCRIPCIÓN DE TODO ACUERDO DE PARTICIPACIÓN DE LOS EMPLEADOS EN EL CAPITAL DE AYCO .....	66
18.	ACCIONISTAS PRINCIPALES .....	67
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....	67
18.2	EXPLICACIÓN DE SI LOS ACCIONISTAS PRINCIPALES DE AYCO TIENEN DISTINTOS DERECHOS DE VOTO .....	67
18.3	EL CONTROL DE AYCO .....	67
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.....	68

<b>19. OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS .....</b>	<b>69</b>
<b>20. INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DE AYCO, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS. ....</b>	<b>71</b>
<b>20.1 INFORMACIÓN FINANCIERA HISTÓRICA.....</b>	<b>71</b>
<b>20.2 INFORMACIÓN FINANCIERA PRO-FORMA.....</b>	<b>79</b>
<b>20.3 ESTADOS FINANCIEROS.....</b>	<b>79</b>
<b>20.4 AUDITORÍA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA HISTÓRICA ANUAL.....</b>	<b>79</b>
20.4.1 <i>Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica .....</i>	79
20.4.2 <i>Una indicación de otra información en el documento de registro que haya sido auditada por los auditores. ....</i>	81
20.4.3 <i>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.....</i>	81
<b>20.7 POLÍTICA DE DIVIDENDOS.....</b>	<b>83</b>
<b>20.8 PROCEDIMIENTOS JUDICIALES Y DE ARBITRAJE .....</b>	<b>83</b>
<b>20.9 CAMBIO SIGNIFICATIVO EN LA POSICIÓN FINANCIERA O COMERCIAL DE AYCO .....</b>	<b>83</b>
<b>21 INFORMACIÓN ADICIONAL.....</b>	<b>84</b>
<b>21.1 CAPITAL SOCIAL .....</b>	<b>84</b>
21.1.1 <i>Importe del capital emitido .....</i>	84
21.1.2 <i>Si hay acciones que no representan capital, se declarará el número y las principales características de esas acciones. ....</i>	84
21.1.3 <i>Número, valor contable y valor nominal de las acciones de Ayco en poder o en nombre de la propia Ayco o de sus filiales. ....</i>	84
21.1.4 <i>Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con garantías, indicando las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción. ....</i>	84
21.1.5 <i>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. ....</i>	84
21.1.6 <i>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. ....</i>	85
21.1.7 <i>Historial del capital social, resultando la información sobre cualquier cambio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.....</i>	85
<b>21.2 ESTATUTOS Y ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN .....</b>	<b>86</b>
21.2.1 <i>Descripción de los objetivos y fines de Ayco y dónde pueden encontrarse los estatutos y escritura de constitución. ....</i>	86
21.2.2 <i>Cláusulas estatutarias o reglamento interno de Ayco relativo a los miembros de los órganos de administración, de gestión y de supervisión.....</i>	87
21.2.3 <i>Descripción de los derechos, preferencias y restricciones relativas a cada clase de las acciones existentes. ....</i>	87
21.2.4 <i>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.....</i>	87
21.2.5 <i>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.....</i>	87
21.2.6 <i>Cláusulas estatutarias o reglamento interno de Ayco que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control de Ayco.....</i>	89
21.2.7 <i>Cláusulas estatutarias o reglamento interno, en su caso, que rija el umbral de propiedad por encima del cual deba revelarse la propiedad del accionista.....</i>	89
21.2.8 <i>Cláusulas estatutarias o reglamento interno que rigen los cambios en el capital, si estas condiciones son más rigurosas que las que requiere la ley. ....</i>	90
<b>22. CONTRATOS IMPORTANTES.....</b>	<b>91</b>
<b>23. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS.....</b>	<b>92</b>
<b>23.1 DECLARACIONES O INFORMES ATRIBUIDOS A EXPERTOS .....</b>	<b>92</b>
<b>23.2 VERACIDAD Y EXACTITUD DE LOS INFORMES EMITIDOS POR TERCEROS.....</b>	<b>92</b>
<b>24. DOCUMENTOS PARA CONSULTA.....</b>	<b>93</b>
<b>25. INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES .....</b>	<b>94</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. Posible desequilibrio patrimonial futuro

A fecha del presente Documento Registro la situación del patrimonio neto de la Sociedad es la siguiente:

<i>Euros</i>	<b>Pro-forma <sup>(*)</sup></b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO</b>	<b>814.968</b>	<b>-9.185.032</b>	<b>-34.823.948</b>	<b>-33.408.105</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>814.968</b>	<b>-9.185.032</b>	<b>-34.823.948</b>	<b>-33.408.105</b>
Capital	233.072	13.384.853	13.384.853	13.384.853
Prima de emisión	-	12.596.570	12.596.570	12.596.570
Reservas de la sociedad dominante	-6.267	-60.472.397	-59.395.406	-14.685.525
Reservas en sociedades consolidadas	-312.548	-312.548	197.584	-674.087
Acciones de la sociedad dominante	-20.426	-20.426	-20.426	-20.426
Resultado del ejercicio	921.137	25.638.916	-1.587.123	-43.838.210
Otros ajustes por cambio de valor	-	-	-	-171.280

*(\*) Patrimonio neto consolidado de 2014 tras incluir la ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 10 millones y la posterior reducción de capital que han tenido lugar y las cuales se inscribirán en el Registro Mercantil en los próximos días.*

A fecha del presente Documento Registro la Sociedad no se encuentra en causa legal de disolución si bien, a la vista de lo anterior, la Sociedad se encontraba en causa legal de disolución a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012. Durante los ejercicios 2014, 2013 y 2012, con objeto de revertir la situación de desequilibrio patrimonial en la que se encontraba, la Sociedad llevó a cabo numerosos acuerdos con sus acreedores para la cancelación de deuda mediante la entrega de existencias (detalladas en el punto 10.1 del Presente Documento).

Adicionalmente, en la Junta General celebrada el 12 de mayo de 2015 se aprobaron las actuaciones necesarias para sanear el patrimonio de la Sociedad y de esta manera, dejar de estar en situación legal de disolución. Estas actuaciones han consistido 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 será ejecutada en el ejercicio 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 tres primeros meses del ejercicio 2015 el resultado consolidado ha ascendido a 158.187 euros negativos.

ii. *La Sociedad únicamente posee existencias generadoras de ingresos sin pignorar, por un valor neto contable de € 0,59 millones.*

A fecha del presente Documento Registro, la Sociedad y sus filiales únicamente 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 576.194 euros y la parcela ubicada en Robledo de Chavela (Madrid) por valor neto contable de 17.842 euros.

Adicionalmente, la Compañía tiene una oficina, un garaje y una parcela en Madrid y dos trasteros en Málaga cuyo valor neto contable asciende a 0 €. La Sociedad no estima generar ingresos derivados del arrendamiento de dichos activos. A futuro podría contemplarse la venta de dichos activos no siendo capaz la Compañía de estimar el importe a obtener por la venta de los mismos.

Finalmente, la Sociedad dispone de un suelo urbano en La Línea de la Concepción (Cádiz), cuyo valor neto contable, tras considerar los deterioros, asciende a 2.698.803 euros y una oficina en San Pedro de Alcántara (Marbella) cuyo valor neto contable asciende a 25.131 euros. No obstante tanto el suelo como la oficina se ha aportado en garantía para el aplazamiento de un pago de IVA.

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

iii. *Fondo de maniobra negativo*

A fecha del presente Documento Registro, la Sociedad cuenta con un fondo de maniobra positivo de 773 mil euros (calculado como diferencia entre activo corriente y pasivo corriente), a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 era de -9,2 millones de euros, -15,4 millones de euros y -33,2 millones de euros respectivamente.

Asimismo, en las cuentas anuales consolidadas de Ayco del año 2014, 2013 y 2012 los auditores incluyeron el correspondiente párrafo de énfasis sobre los riesgos de liquidez.

<i>Euros</i>	<b>Proforma<sup>(*)</sup></b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Activo corriente	5.985.281	5.985.281	78.812.723	126.106.235
Pasivo corriente	5.211.494	15.211.494	94.237.896	159.328.991
<b>Fondo de maniobra</b>	<b>773.787</b>	<b>-9.226.213</b>	<b>-15.425.173</b>	<b>-33.222.756</b>
<i>Variación (%)</i>	<i>-100%</i>	<i>67%</i>	<i>115%</i>	<i>n.a</i>

*(\*) Fondo de maniobra consolidado de 2014 tras incluir la ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 10 millones y la posterior reducción de capital que han tenido lugar y las cuales se inscribirán en el Registro Mercantil en los próximos días.*

A pesar del fondo de maniobra positivo alcanzado en el ejercicio 2015, la Sociedad considera que para garantizar el funcionamiento futuro de la compañía y garantizar su continuidad, es necesaria una inyección inicial de 3 millones de euros. Esta ampliación de capital se llevará a cabo a través de aportaciones dinerarias mediante la emisión de 100.000.000 acciones de 0,03 euros.



En caso de que la Sociedad no pudiera hacer frente a la totalidad del pasivo no corriente existente y no pudiera tener acceso a recursos adicionales, esta situación afectaría negativamente a la situación patrimonial, situación financiera, proyecciones, resultados y valoración de Ayco.

iv. *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 2014 para las que no existen activos por impuesto diferido registrados es el siguiente:

*Ejercicio 2014*

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

*Ejercicio 2013*

Año de origen	Año límite para compensar	Euros
2008	2026	6.136.719
2010	2028	5.485.833
2011	2029	9.699.162
2012	2030	37.316.676
Total		58.638.390

En el ejercicio 2014 se han compensado bases imponibles negativas por importe de 29.966.647 euros (el impacto en la cuota fue de 8.989.994 -30% del total de las bases compensadas-)

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 imponibles 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 imponibles negativas hasta el importe de 1 millón de euros.

La limitación a la compensación de bases imponibles 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 imponibles 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 imponibles 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 imponibles.

v. *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.

vi. *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 tendrían 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.

vii. *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.

viii. *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 único accionista, El Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB) a través de Banco Mare Nostrum, S.A. con un 66,6% del capital social de Ayco.

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.

ix. *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. En el caso de que la Sociedad pretenda ejecutar el plan de negocio diseñado con objeto de incorporar futuros inversores en el accionariado, cuyos fondos permitan relanzar la actividad de Ayco, el Consejo de Administración deberá incorporar nuevos directivos y empleados que amplíen las capacidades actuales.

En caso de que la Sociedad no pueda contratar a la plantilla adecuada para la ejecución del plan de negocio diseñado, podría tener un efecto negativo en la situación patrimonial, situación financiera, proyecciones, resultados y valoración de Ayco.

x. *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 sigue siendo arduo.

Pese a existir signos de mejoría en el sector inmobiliario español, no se puede asegurar que la recuperación del mismo vaya a producirse y, en caso de que ésta ocurriera, si va a ser sostenible. Existe el riesgo de que la situación de deterioro del sector inmobiliario español se mantenga o incluso empeore.

### *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 el actual 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 la actual crisis crediticia está dificultando 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***

D. Francisco García Beato, como representante de la sociedad Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., en su condición de Presidente con poder especial, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid, D. Luis Enrique García Labajo, otorgada el 1 de julio de 2015 bajo el número 376 de orden de su protocolo 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.***

D. Francisco García Beato (en representación del principal accionista Banco Mare Nostrum, S.A.), como representante de la sociedad Ayco Grupo Inmobiliario S.A., en su condición de Presidente, asume la responsabilidad del Documento Registro y asegura que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida es 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 2014, 2013 y 2012 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 (2014, 2013 y 2012) 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, individuales y consolidados, 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 2014, 2013 y 2012.

#### 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 2014, 2013 y 2012, se reflejan a continuación:

<i>Euros</i>	2014	Var. 14-13	2013	% Var. 13-12	2012
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>41.781</b>	<b>1%</b>	<b>41.436</b>	<b>-66%</b>	<b>122.382</b>
Inmovilizado intangible	644	1%	640	0%	640
Inmovilizado material	27.674	1%	27.333	-2%	27.772
Inversiones financieras	6.977	0%	6.977	-50%	14.077
Activos por impuesto diferido	6.486	0%	6.486	-92%	79.893
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>5.985.281</b>	<b>-92%</b>	<b>78.812.723</b>	<b>-38%</b>	<b>126.106.235</b>
Existencias	3.292.839	-96%	74.034.184	-40%	123.634.288
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	123.501	-51%	252.751	-72%	903.695
Inversiones en empresas vinculadas	-	-100%	47.314	-91%	549.734
Inversiones financieras	104.540	-95%	2.293.393	2073%	105.540
Periodificaciones a corto plazo	-	-	-	-100%	41.622
Efectivo y otros activos líquidos	2.464.401	13%	2.185.081	151%	871.356
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>6.027.062</b>	<b>-92%</b>	<b>78.854.159</b>	<b>-38%</b>	<b>126.228.617</b>
<i>Euros</i>	2014	Var. 14-13	2013	% Var. 13-12	2012
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>-9.185.032</b>	<b>-74%</b>	<b>-34.823.948</b>	<b>4%</b>	<b>-33.408.105</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>-9.185.032</b>	<b>-74%</b>	<b>-34.823.948</b>	<b>4%</b>	<b>-33.408.105</b>
Capital	13.384.853	0%	13.384.853	0%	13.384.853
Prima de emisión	12.596.570	0%	12.596.570	0%	12.596.570
Reservas de la sociedad dominante	-60.472.397	2%	-59.395.406	304%	-14.685.525
Reservas en sociedades consolidadas	-312.548	-258%	197.584	-129%	-674.087
Acciones de la sociedad dominante	-20.426	0%	-20.426	0%	-20.426
Resultado del ejercicio	25.638.916	-1715%	-1.587.123	-96%	-43.838.210
Otros ajustes por cambio de valor	-	-100%	-	-100%	-171.280
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>600</b>	<b>-100%</b>	<b>19.440.211</b>	<b>6217%</b>	<b>307.731</b>
Deudas a largo plazo	600	-100%	19.379.767	7737%	247.287
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>15.211.494</b>	<b>-84%</b>	<b>94.237.896</b>	<b>-41%</b>	<b>159.328.991</b>
Provisiones a corto plazo	1.391.813	20%	1.155.425	-52%	2.425.133
Deudas a corto plazo	10.378.196	-88%	89.047.875	-40%	149.027.047
Deudas con empresas del grupo	-	-100%	0	-100%	2.042.690
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.441.485	-15%	4.034.596	-31%	5.834.121
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>6.027.062</b>	<b>-92%</b>	<b>78.854.159</b>	<b>-38%</b>	<b>126.228.617</b>

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

Euros	2014	Var. 14-13	2013	% Var. 13-12	2012
Importe neto de la cifra de negocios	67.379.599	42%	47.603.817	1022%	4.241.344
Variación de existencias	-23.502.088	129%	-10.265.848	116%	-4.754.279
Aprovisionamientos	-46.849.938	18%	-39.799.798	24%	-32.158.398
Otros ingresos de explotación	0	-100%	608.736	29308%	2.070
Gastos de personal	-149.209	-38%	-242.371	-23%	-315.490
Otros gastos de explotación	-2.121.722	214%	-675.275	-83%	-4.077.811
Amortización del inmovilizado	-	-100%	-	-100%	-6.678
Deterioro y resultado por enajenaciones	-	-100%	-	-100%	2.916
Otros resultados	-159.534	100%	-	-100%	82.300
Exceso de provisiones	318.000		1.345.133		0
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>-5.084.892</b>	<b>257%</b>	<b>-1.425.606</b>	<b>-96%</b>	<b>-36.984.026</b>
Ingresos financieros	35.030.362	248%	10.055.188	2733%	354.990
Gastos financieros	-4.306.554	-57%	-9.901.050	37%	-7.209.174
Variación del valor razonable inst. financ.	-	100%	-244.686	100%	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de inst.fin.	-	100%	-70.969	100%	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>30.723.808</b>	<b>-19122%</b>	<b>-161.517</b>	<b>-98%</b>	<b>-6.854.184</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>25.638.916</b>	<b>-1715%</b>	<b>-1.587.123</b>	<b>-96%</b>	<b>-43.838.210</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>25.638.916</b>	<b>-1715%</b>	<b>-1.587.123</b>	<b>-96%</b>	<b>-43.838.210</b>

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

Euros	2014	Var (%) 14-13	2013	Var (%) 13-12	2012
Deudas con entidades de crédito	-	-100%	2.640.000	100%	-
Otros pasivos financieros	600	-100%	16.739.767	-	2.601
Derivados	-	-	-	-	244.686
<b>Deuda financiera a largo plazo</b>	<b>600</b>	<b>-100%</b>	<b>19.379.767</b>	<b>7737%</b>	<b>247.287</b>
Deudas con entidades de crédito	-	-100%	2.178.258	-99%	149.027.047
Otros pasivos financieros	10.378.196	-88%	86.869.617	-	-
<b>Deuda financiera a corto plazo</b>	<b>10.378.196</b>	<b>-88%</b>	<b>89.047.875</b>	<b>-40%</b>	<b>149.027.047</b>
Activos financieros no corrientes	6.977	-	6.977	-	14.077
Activos financieros corrientes	104.540	-96%	2.340.707	-	655.274
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.464.401	13%	2.185.081	151%	871.358
Tesorería e inversiones temporales	2.575.918	-43%	4.532.765	194%	1.540.709
<b>Deuda Neta <sup>(1)</sup></b>	<b>7.802.878</b>	<b>-92%</b>	<b>103.894.877</b>	<b>-30%</b>	<b>147.733.625</b>
Patrimonio Neto	-9.185.032	-74%	-34.823.948	4%	-33.408.105

<sup>(1)</sup> Deuda neta: Deuda minorada por el efectivo y otros activos líquidos equivalentes

### 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 a 31 de marzo de 2015 comparativos con las cifras auditadas de 31 de diciembre de 2014.

<i>Euros</i>	<b>2015-Marzo</b>	<i>Var (%)</i>	<b>2014</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>41.781</b>	-	<b>41.781</b>
Inmovilizado intangible	644	-	644
Inmovilizado material	27.674	-	27.674
Inversiones financieras	6.977	-	6.977
Activos por impuesto diferido	6.486	-	6.486
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>5.584.894</b>		<b>5.985.281</b>
Existencias	3.292.839	-	3.292.839
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	123.501	-	123.501
Inversiones en empresas vinculadas	-	-	-
Inversiones financieras	104.540	-	104.540
Periodificaciones a corto plazo	-	-	-
Efectivo y otros activos líquidos	2.064.014	-16,2%	2.464.401
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>5.626.675</b>	<b>-6,6%</b>	<b>6.027.062</b>

<i>Euros</i>	<b>2015-Marzo</b>	<i>Var (%)</i>	<b>2014</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>-9.343.219</b>	1,7%	<b>-9.185.032</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>-9.343.219</b>	1,7%	<b>-9.185.032</b>
Capital	13.384.853	-	13.384.853
Prima de emisión	12.596.570	-	12.596.570
Reservas de la sociedad dominante	-34.833.481	-42,4%	-60.472.397
Reservas en sociedades consolidadas	-312.548	-	-312.548
Acciones de la sociedad dominante	-20.426	-	-20.426
Resultado del ejercicio	-158.187	-100,6%	25.638.916
Otros ajustes por cambio de valor			-
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>600</b>	-	<b>600</b>
Deudas a largo plazo	600	-	600
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>14.969.294</b>		<b>15.211.494</b>
Provisiones a corto plazo	1.149.613	-17,4%	1.391.813
Deudas a corto plazo	10.378.196	0,0%	10.378.196
Deudas con empresas del grupo	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.441.485	0,0%	3.441.485
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>5.626.675</b>	<b>-6,6%</b>	<b>6.027.062</b>

A continuación se recogen las principales partidas de la cuenta de resultados intermedia no auditada consolidada del Grupo Ayco correspondiente a los periodos finalizados a 31 de marzo de 2015 y 2014.

<i>Euros</i>	<b>2015-Marzo</b>	<i>Var (%)</i>	<b>2014-Marzo</b>
Importe neto de la cifra de negocios	-		-
Variación de existencias	-		-
Aprovisionamientos	-		-
Otros ingresos de explotación	-		-
Gastos de personal	-58.310	81,6%	-32.115
Otros gastos de explotación	-99.877	-77,1%	-435.993
Amortización del inmovilizado	-		-
Deterioro y resultado por enajenaciones	-		-
Otros resultados	-		-
Exceso de provisiones	-		-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>-158.187</b>	<b>-66,2%</b>	<b>-468.108</b>
Ingresos financieros	-		-
Gastos financieros	-	-100,0%	-1.033.267
Variación del valor razonable inst. financ.	-		-
Deterioro y resultado por enajenaciones de inst.fin.	-		-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-</b>	<b>-100,0%</b>	<b>-1.033.267</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-158.187</b>	<b>-89,5%</b>	<b>-1.501.375</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-158.187</b>		<b>-1.501.375</b>

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

<i>Euros</i>	<b>2015-Marzo</b>	<i>Var (%)</i>	<b>2014</b>
Deudas con entidades de crédito	-	-	-
Otros pasivos financieros	600	-	600
Derivados	-		-
<b>Deuda financiera a largo plazo</b>	<b>600</b>	<b>-</b>	<b>600</b>
Deudas con entidades de crédito	-	-	-
Otros pasivos financieros	10.378.196	-	10.378.196
<b>Deuda financiera a corto plazo</b>	<b>10.378.196</b>	<b>-</b>	<b>10.378.196</b>
Activos financieros no corrientes	6.977	-	6.977
Activos financieros corrientes	104.540	-	104.540
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.064.014	-16,2%	2.464.401
Tesorería e inversiones temporales	2.175.531	-16%	2.575.918
<b>Deuda Neta <sup>(1)</sup></b>	<b>8.203.265</b>	<b>5%</b>	<b>7.802.878</b>
Patrimonio Neto	-9.343.219	2%	-9.185.032

<sup>(1)</sup> Deuda neta: Deuda minorada por el efectivo y otros activos líquidos equivalentes

#### **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 Avila 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 Rodriguez, 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:	Avda Pío XII, 57, A, Bajo 28016 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 Ley 24/1988, de 28 de julio, de 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 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, 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 la Ley 57/1968, de 27 de julio, 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 Alcazar, S.A.

En los años 40 inició la diversificación mediante la creación de filiales para cubrir actividades complementarias. Inmobiliaria Alcázar, S.A. (“Inmobiliaria Alcazar”) 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 Alcazar 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.

#### *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

Deuda	Importe Inicial (Euros)	31/12/2013 (Euros)	Garantía	Vencimiento	Activo en Garantía	Promoción asociada al préstamo
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 11.926.821 euros, los intereses devengados y no liquidados en el ejercicio 2014 y 3.308.875 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.

Euros	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.	Altos de Briján
Caja España	9.327.560	9.327.560	Hipotecaria	04/07/2013	Promoción Inmb.	Altos de Briján
<b>Financiación Hipotecaria (Velázquez)</b>	<b>13.327.560</b>	<b>13.327.560</b>				

Una vez ejecutado ambos acuerdos, a fecha del presente Documento Registro en el balance de la Compañía únicamente quedan los siguientes activos:

Inmueble	Ubicación	Valor Neto Contable (€)	Compañía tasadora	Tasación (euros)	Fecha tasación
Oficina <sup>(*)</sup>	San Pedro de Alcántara (Marbella)	25.131	Alteba Servicios Inmobiliarios	216.000	Junio de 2014

<sup>(\*)</sup> Oficina aportado en garantía para el aplazamiento de un pago de IVA.

Nombre	Bienes	Localidad	Valor de adquisición (€)	Dotación (€)	Valor Neto Contable (€)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Estado	Tasación <sup>(****)</sup> (euros)
n.d.	Oficina y Caraje <sup>(*)</sup>	Puerta de Hierro (Madrid)	0,00	0,00	0,00	16/40	Terminado	n.d
La Suiza Española	Parcela	Robledo de Chavela (Madrid)	17.842	0,00	17.842	1.152	Terrenos y solares	n.d
Vicario V	Parcela	Ojén (Málaga)	576.194	0,00	576.194	19.854	Terrenos y solares	623.041
Vicario I	2 trasteros	Ojén (Málaga)	52.431	-52.431	0,00	10,38 cada trastero	Terminado	n.d
La Línea de la Concepción	Solar	Línea de la Concepción (Cádiz) <sup>(**)</sup>	5.452.002	-2.753.198	2.698.803	25.733	Terrenos y solares	2.701.300
<b>TOTAL</b>			<b>6.098.468</b>	<b>-2.805.629</b>	<b>3.292.839</b>			

<sup>(\*)</sup> La oficina se encuentra dentro del garaje, por lo que la superficie de la oficina y del garaje se muestra como una fracción del total de la superficie del garaje.

<sup>(\*\*)</sup> Este suelo se ha aportado en garantía para el aplazamiento de un pago de IVA. La superficie total des de 25.733m<sup>2</sup> y la superficie edificable de 12.592 m<sup>2</sup>

<sup>(\*\*\*\*)</sup> Las tasaciones se han realizado por Alteba Servicios Inmobiliarios, S.L. En Junio de 2014 la correspondiente a Vicario V y en Febrero 2015 la correspondiente a la Línea de la Concepción

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 que estos bienes tienen un valor contable de 0 euros y 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 se inscribirán en el Registro Mercantil en los próximos días.

A fecha del presente Documento, y como consecuencia de los acuerdos alcanzados en la Junta General mencionados anteriormente y detallados en el apartado 21.1.7 del presente Documento Registro, el capital social de Ayco ha pasado de 13 millones de euros, representado por 4.446.795 acciones de valor nominal 3,01 euros, a 233.072 euros representado por 7.769.054 acciones de 0,03 euros.

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. A fecha del presente Documento Registro la Sociedad se encuentra en conversaciones con potenciales inversores con el objeto de ejecutar dicha ampliación de capital.

Los accionistas actuales han manifestado la intención de no acudir a la citada ampliación de capital con objeto de dar entrada en el capital de la Compañía a nuevos inversores.

Tras la reestructuración financiera y patrimonial que ha tenido lugar en la Sociedad en los últimos años, los administradores de la Sociedad consideran que Ayco ya está en disposición de relanzar su actividad y centrarse en la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, la realización de obras y construcciones públicas o privadas y la urbanización de terreno. Con objeto de dotarla de una tesorería mínima para arrancar dicho proceso, la Junta General Ordinaria del pasado 12 de mayo de 2015 autorizó una primera ampliación de capital dineraria de hasta 3 millones de euros mencionada anteriormente. En los próximos meses, los administradores de la Sociedad de la mano de los nuevos inversores nacionales y/o extranjeros que llegado el caso entraran en el capital social, tendrían previsto plantear nuevas ampliaciones de capital por un importe superior, para la ejecución del plan de negocio diseñado. 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 2012-2014.

### *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 2012 a 2014 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 2012-2014 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.

#### ➤ Ejercicio 2012

<b>Descripción</b>	<b>01/01/2012</b>	<i>Altas</i>	<i>Bajas</i>	<b>31/12/2012</b>
Terrenos y solares	136.332.944	56.914	-	136.389.858
Promociones en curso	38.588.663	259.554	-	38.848.217
Inmuebles terminados	9.928.548	-	-5.013.833	4.914.715
Deterioro	-23.830.624	-32.687.878	-	-56.518.502
<b>total</b>	<b>161.019.531</b>	<b>-32.371.410</b>	<b>-5.013.833</b>	<b>123.634.288</b>

#### ALTAS

Durante el ejercicio 2012 se llevaron a cabo las siguientes inversiones:

- Inversiones necesarias para el mantenimiento de locales y plazas de garaje por importe total de 56.914 euros.
- Gastos incurridos para la obtención de la licencia de obras del proyecto de las Moreras de Valencia e inversiones para el mantenimiento de las promociones en curso, por importe total de 259.554 euros no realizando inversión adicional en obra alguna.

#### BAJAS

La totalidad de las bajas del ejercicio 2012 corresponden a la venta parcial de la promoción Vicario III en Málaga. Esta promoción supuso la venta de una vivienda y la entrega al Banco Popular de otras 15 viviendas en dación en pago para cancelar un préstamo hipotecario que se mantenía contratado por importe de 4.072.425 euros. Dicha operación incluyó condonación de parte de la deuda, por lo que la Sociedad registró un ingreso financiero de 156.485 euros en la cuenta de pérdidas y ganancias por este concepto.

#### SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2012

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

<b>Nombre</b>	<b>Terrenos y Solares Promociones en curso Inmuebles Terminados</b>			<b>Total Bruto</b>
Can Picafort (Palma Mallorca)	4.810.037	1.291.442	-	6.101.479
Ben´s D´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 Linea de la Concepción (Cádiz)	5.452.002	2.496	-	5.454.498
Vicario 1 fase (Málaga)	534.887	-	52.432	587.319
Vicario 3 y 4ª fase (Málaga) <sup>(1)</sup>	-	-	4.836.082	4.836.082
Vicario V Fase (Málaga)	-	38.810	-	38.810
Jazmines-CªSuarez (Malaga)	-	-	26.201	26.201
El Puig (Valencia)	6.796.582	65.397	-	6.861.979
Villanueva de la Cañada (Madrid)	32.703.758	1.479.844	-	34.183.602
Dalena Golf (Estepona) Fase 1	42.227.749	17.601.458	-	59.829.207
Dalena Golf (Estepona) Fase 2	-	1.123.489	-	1.123.489
Dalena Golf (Estepona) Fase 3	-	455.435	-	455.435
Dalena Golf (Estepona) Fase 4	-	185.740	-	185.740
Las Moreras (Valencia)	36.337.011	303.575	-	36.640.586
Terrenos Inca Palma de Mallorca	5.571.228	-	-	5.571.228
Edificio Velázquez	-	16.140.712	-	16.140.712
<b>Total</b>	<b>136.389.858</b>	<b>38.848.217</b>	<b>4.914.715</b>	<b>180.152.790</b>

<sup>(1)</sup> En 2012 tuvo lugar la venta parcial no total.

A 31 de diciembre de 2012 los deterioros de existencias del Grupo ascienden a 56.518.502 euros, habiéndose registrado un importe de 32.687.878 euros en el ejercicio 2012 con cargo al epígrafe “Aprovisionamientos-Deterioros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012.

### ➤ 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

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, 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 Deutsche Bank una opción de compra de las viviendas no enajenadas, quedando la Sociedad Dominante obligada a formalizar dicha transacción y cancelar la totalidad de la deuda hipotecaria.

En 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.

#### SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2013

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

Nombre	Terrenos y Solares	Promociones en curso	Inmuebles Terminados	Total Bruto
Ben 's D'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 Linea 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

Descripción (€)	01/01/2014	Altas	Bajas	31/12/2014
Terrenos y solares	62.539.052	-	-56.534.321	6.004.731
Promociones en curso	35.835.784	-	-35.794.478	41.306
Inmuebles terminados	2.252.666	-	-2.200.235	52.431
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 procedió 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>	Terrenos y solares	Promociones en curso	Deterioro terrenos y solares	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	-	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 31 de diciembre de 2014 una valoración de su cartera inmobiliaria a través de Alteba Servicios Inmobiliarios. Dicha valoración se realizó conforme a la metodología valorativa establecida en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles y supuso el registro de provisiones por deterioro de valor de existencias inmobiliarias por importe de 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, siendo el valor de las hipotecas asociadas a las existencias al 31 de diciembre de 2013 por un importe de 74.259.697 euros.

#### 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>

Desde el 31 de diciembre de 2014 hasta fecha del presente Documento Registro no ha habido ninguna variación.

A fecha del presente documento y como consecuencia de las operaciones mencionadas anteriormente la compañía únicamente cuenta con los siguientes bienes, clasificados como “existencias”:

Nombre	Bienes	Localidad	Valor de adquisición (€)	Dotación (€)	Valor Neto Contable (€)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Estado	Tasación <sup>(****)</sup> (euros)
n.d.	Oficina y Garaje <sup>(*)</sup>	Puerta de Hierro (Madrid)	0,00	0,00	0,00	16/40	Terminado	n.d
La Suiza Española	Parcela	Robledo de Chavela (Madrid)	17.842	0,00	17.842	1.152	Terrenos y solares	n.d
Vicario V	Parcela	Ojén (Málaga)	576.194	0,00	576.194	19.854	Terrenos y solares	623.041
Vicario I	2 trasteros	Ojén (Málaga)	52.431	-52.431	0,00	10,38 cada trastero	Terminado	n.d
La Línea de la Concepción	Solar	Línea de la Concepción (Cádiz) <sup>(**)</sup>	5.452.002	-2.753.198	2.698.803	25.733	Terrenos y solares	2.701.300
<b>TOTAL</b>			<b>6.098.468</b>	<b>-2.805.629</b>	<b>3.292.839</b>			

<sup>(\*)</sup> La oficina se encuentra dentro del garaje, por lo que la superficie de la oficina y del garaje se muestra como una fracción del total de la superficie del garaje.

<sup>(\*\*)</sup> Este suelo se ha aportado en garantía para el aplazamiento de un pago de IVA. La superficie total des de 25.733m<sup>2</sup> y la superficie edificable de 12.592 m<sup>2</sup>

<sup>(\*\*\*\*)</sup> Las tasaciones se han realizado por Altea Servicios Inmobiliarios, S.L. En Junio de 2014 la correspondiente a Vicario V y en Febrero 2015 la correspondiente a la Línea de la Concepción

La Sociedad Altea Servicios Inmobiliarios, S.L. no está inscrita en el Registro de tasadores del Banco de España. Esta compañía realiza informes de valoración como empresa de servicios inmobiliarios.

## 5.2.2 Principales inversiones actualmente en curso

A la fecha del presente Documento de Registro, no existen inversiones en curso.

## 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 no han adoptado compromisos firmes para realizar inversiones significativas.

## **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.

En los últimos ejercicios, su actividad comercial se ha centrado en la gestión y venta de 150 viviendas en Ojén (Vicario), construcción y venta de un edificio en Málaga capital, y rehabilitación y comercialización inicial en alquiler para su posterior venta de un edificio en la calle Recoletos de 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 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 2014 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 la fecha del presente Documento Registro no ha habido variaciones.

#### **6.1.2 Nuevos productos o actividades significativas**

No existen nuevos productos o actividades significativas.

### **6.2 *Principales mercados en los que compete 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) oficinas y garajes de Puerta de Hierro y vi) la parcela de Robledo de Chavela.

**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.

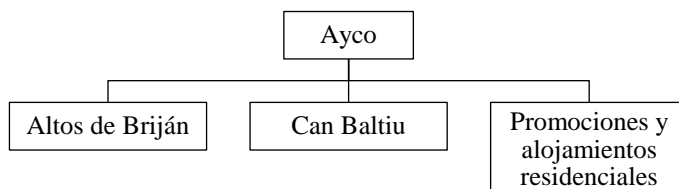
**6.5.** *Base de las declaraciones relativas a la posición competitiva de Ayco*

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 quedó inactiva.

No se han producido variaciones en el perímetro de consolidación durante los ejercicios 2014, 2013 y 2012.

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	Avda. Pío XI 57, Madrid	Promoción Inmobiliaria	100%
Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L.	Avda. Pío XI 57, Madrid	Promoción Inmobiliaria	100%
Can Baltiu, S.L.U.	Avda. Pío XI 57, 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 2014, 2013 y 2012, del siguiente inmovilizado material:

<i>Euros</i>	<b>2012</b>	<i>Altas</i>	<i>Bajas</i>	<b>2013</b>	<i>Altas</i>	<b>2014</b>
<b>INMOVILIZADO MATERIAL (Importe neto)</b>	<b>27.772</b>			<b>27.333</b>		<b>27.674</b>
<b>Coste</b>	<b>315.529</b>	<i>551</i>	<i>-990</i>	<b>315.090</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	119.420	-	-990	118.430	-	118.430
Equipos proceso de información	130.528	<i>551</i>	-	131.079	<i>341</i>	131.420
Elementos de transporte	15.565	-	-	15.565	-	15.565
Otro inmovilizado material	394	-	-	394	-	394
<b>Amortización 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 de información	-129.271	-	-	-129.271	-	-129.271
Elementos de 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 utilizado, hasta 2014, como oficina comercial de la Compañía para Andalucía. Este local tiene un valor neto contable de 25.131 euros al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, aunque está tasado con fecha junio de 2014 en 216.000 euros por Alteba Servicios Inmobiliarios, S.L. .

A cierre de los ejercicios 2014, 2013 y 2012 no se han identificado deterioros sobre los activos materiales. Asimismo, durante los ejercicios 2014, 2013 y 2012 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 incurren.

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 2014, 2013 y 2012 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 2014, el cargo en concepto de arrendamiento operativo de la cuenta de resultados ascendió a 29.815 euros (10.834 euros en 2013 y 4.327 euros en 2012), correspondientes a 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	Valor Nominal (€)		
	2014	2013	2012
Menos de un año	17.400	17.400	-
Entre uno y cinco años	52.200	69.600	-
<b>Total</b>	<b>69.600</b>	<b>87.000</b>	<b>-</b>

A 31 de diciembre de 2014, el contrato de arrendamiento operativo más significativo que tiene la Sociedad se corresponde con el arrendamiento de sus oficinas situadas en la Avenida de Pío XII nº57 de Madrid, que fue firmado con fecha 10 de diciembre de 2013, entrando en vigor a partir del 1 de enero de 2014 y por 5 años.

Durante el ejercicio 2015 el arrendamiento operativo correspondiente al arrendamiento de la oficina de la Compañía ascienda a 1.400 €/mes

Durante 2015 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 2012-2014:

<b>Descripción (€)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Terrenos y solares	6.004.731	62.539.052	136.389.858
Promociones en curso	41.306	35.835.784	38.848.217
Inmuebles terminados	52.431	2.252.666	4.914.715
Deterioro	-2.805.629	-26.982.635	-56.518.502
Anticipo de proveedores	0	389.317	0
<b>total</b>	<b>3.292.839</b>	<b>74.034.184</b>	<b>123.634.288</b>

Las principales variaciones de existencias se detallan en el apartado 5.2.1 del presente Documento Registro.

Desde al 31 de diciembre de 2014 hasta la fecha del presente Documento Registro no ha habido variaciones.

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

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



## 9. ESTUDIO Y PERSPECTIVAS OPERATIVAS Y FINANCIERAS

### 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 2014, 2013 y 2012):

<i>Euros</i>	2014	% Var. 14-13	2013	Var. 13-12	2012
Importe neto de la cifra de negocios	67.379.599	42%	47.603.817	1022%	4.241.344
Variación de existencias	-23.502.088	129%	-10.265.848	116%	-4.754.279
Aprovisionamientos	-46.849.938	18%	-39.799.798	24%	-32.158.398
Otros ingresos de explotación	0	-100%	608.736	29308%	2.070
Gastos de personal	-149.209	-38%	-242.371	-23%	-315.490
Otros gastos de explotación	-2.121.722	214%	-675.275	-83%	-4.077.811
Amortización del inmovilizado	-	-100%	-	-100%	-6.678
Deterioro y resultado por enajenaciones	-	-100%	-	-100%	2.916
Otros resultados	-159.534	100%	-	-100%	82.300
Exceso de provisiones	318.000		1.345.133		0
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>-5.084.892</b>	<b>257%</b>	<b>-1.425.606</b>	<b>-96%</b>	<b>-36.984.026</b>
Ingresos financieros	35.030.362	248%	10.055.188	2733%	354.990
Gastos financieros	-4.306.554	-57%	-9.901.050	37%	-7.209.174
Variación del valor razonable inst. financ.	-	100%	-244.686	100%	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de inst.fin.	-	100%	-70.969	100%	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>30.723.808</b>	<b>-19122%</b>	<b>-161.517</b>	<b>-98%</b>	<b>-6.854.184</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>25.638.916</b>	<b>-1715%</b>	<b>-1.587.123</b>	<b>-96%</b>	<b>-43.838.210</b>
Impuesto sobre beneficios	-		-		-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>25.638.916</b>	<b>-1715%</b>	<b>-1.587.123</b>	<b>-96%</b>	<b>-43.838.210</b>

Durante el periodo 2014-2012 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 2014, 2013 y 2012 se encuentran explicadas en el punto 20.1.

A continuación se muestra un detalle de la cuenta de resultados a 31 de marzo de 2015 y 2014:

<i>Euros</i>	2015-Marzo	Var (%)	2014-Marzo
Importe neto de la cifra de negocios	-		-
Variación de existencias	-		-
Aprovisionamientos	-		-
Otros ingresos de explotación	-		-
Gastos de personal	-58.310	81,6%	-32.115
Otros gastos de explotación	-99.877	-77,1%	-435.993
Amortización del inmovilizado	-		-
Deterioro y resultado por enajenaciones	-		-
Otros resultados	-		-
Exceso de provisiones	-		-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>-158.187</b>	<b>-66,2%</b>	<b>-468.108</b>
Ingresos financieros	-		-
Gastos financieros	-	-100,0%	-1.033.267
Variación del valor razonable inst. financ.	-		-
Deterioro y resultado por enajenaciones de inst.fin.	-		-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-</b>	<b>-100,0%</b>	<b>-1.033.267</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-158.187</b>	<b>-89,5%</b>	<b>-1.501.375</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-158.187</b>		<b>-1.501.375</b>

Las principales variaciones que se han producido en los tres primeros meses de 2015 con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior son:

- Disminución de los gastos de explotación como consecuencia de la reducción de los gastos de estructura y el hecho de no haber tenido que hacer frente en este periodo, a comisiones de venta de inmuebles.
- Incremento del gasto de personal derivado de la indemnización por despido abonada a un empleado.

Reducción de los gastos financieros dada la cancelación de la totalidad de los préstamos existentes en el ejercicio 2014.

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

Entre 2012 y 2014 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. Como consecuencia de lo anterior, la Sociedad actualmente no dispone de activos generador de ingresos futuros, tal y como se detalla en el apartado “Factores de riesgo asociados al Emisor”.

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 2014, 2013 y 2012 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:

<i>Euros</i>	<b>Pro-forma <sup>(*)</sup></b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO</b>	<b>814.968</b>	<b>-9.185.032</b>	<b>-34.823.948</b>	<b>-33.408.105</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>814.968</b>	<b>-9.185.032</b>	<b>-34.823.948</b>	<b>-33.408.105</b>
Capital	233.072	13.384.853	13.384.853	13.384.853
Prima de emisión	-	12.596.570	12.596.570	12.596.570
Reservas de la sociedad dominante	-6.267	-60.472.397	-59.395.406	-14.685.525
Reservas en sociedades consolidadas	-312.548	-312.548	197.584	-674.087
Acciones de la sociedad dominante	-20.426	-20.426	-20.426	-20.426
Resultado del ejercicio	921.137	25.638.916	-1.587.123	-43.838.210
Otros ajustes por cambio de valor	-	-	-	-171.280

<sup>(\*)</sup> *Patrimonio neto consolidado de 2014 tras incluir la ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 10 millones y la posterior reducción de capital que han tenido lugar, y las cuales se inscribirán en el Registro Mercantil en los próximos días,*

A la fecha del presente Documento Registro el capital social de Ayco asciende a 233.072 euros y está representado por 7.769.054 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.

Las variaciones que se han producido desde el 31 de diciembre de 2014 hasta la fecha del presente documento son consecuencia de la ampliación de capital no dineraria por compensación de créditos que se inscribirán en el Registro Mercantil en los próximos días. Ambas operaciones se detallan en el punto 21.1.7 del presente Documento Registro.

A 31 de diciembre de 2014 el capital social de la Sociedad ascendía a 13.384.853 euros, representados por 4.446.795 acciones de 3,01 euros de valor nominal cada una. A cierre de 2013 y 2012 el capital social estaba representado por el mismo número de acciones y valor nominal.

A 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 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:

<b>Euros</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Patrimonio Neto Individual	-9.793.621	-32.469.291	-33.605.689
<i>Menos pérdidas por deterioro que no computan por existencias</i>	2.805.629	22.496.641	54.702.063
<i>Ajustes por valoración</i>	-	-	171.280
<i>Préstamos participativos</i>	10.000.000	-	2.000.000
<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>23.267.654</b>
<b>Capital Social</b>	<b>13.384.853</b>	<b>13.384.853</b>	<b>13.384.853</b>

Con objeto de revertir esta situación, durante los ejercicios 2012, 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 inscribirán en el Registro Mercantil en los próximos días. 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 233.072 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.

Las variaciones en el Patrimonio Neto entre los ejercicios 2012 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 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 los puntos 20.1.

#### ENDEUDAMIENTO Y TESORERIA

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

<i>Euros</i>	<b>2014</b>	<b>Var (%) 14-13</b>	<b>2013</b>	<b>Var (%) 13-12</b>	<b>2012</b>
Deudas con entidades de crédito	-	-100%	2.640.000	100%	-
Otros pasivos financieros	600	-100%	16.739.767	-	2.601
Derivados	-	-	-	-	244.686
<b>Deuda financiera a largo plazo</b>	<b>600</b>	<b>-100%</b>	<b>19.379.767</b>	<b>7737%</b>	<b>247.287</b>
Deudas con entidades de crédito	-	-100%	2.178.258	-99%	149.027.047
Otros pasivos financieros	10.378.196	-88%	86.869.617	-	-
<b>Deuda financiera a corto plazo</b>	<b>10.378.196</b>	<b>-88%</b>	<b>89.047.875</b>	<b>-40%</b>	<b>149.027.047</b>
Activos financieros no corrientes	6.977	-	6.977	-	14.077
Activos financieros corrientes	104.540	-96%	2.340.707	-	655.274
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.464.401	13%	2.185.081	151%	871.358
Tesorería e inversiones temporales	2.575.918	-43%	4.532.765	194%	1.540.709
<b>Deuda Neta<sup>(1)</sup></b>	<b>7.802.878</b>	<b>-92%</b>	<b>103.894.877</b>	<b>-30%</b>	<b>147.733.625</b>
Patrimonio Neto	-9.185.032	-74%	-34.823.948	4%	-33.408.105

<sup>(1)</sup> Deuda neta: Deuda minorada por el efectivo y otros activos líquidos 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 pignoras y por tanto la Sociedad Matriz no podía disponer de ellas. Como consecuencia del acuerdo alcanzado con

los acreedores financieros en 2014, se decidió destinar dicho importe a la amortización anticipada de la deuda de la Sociedad.

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

*A. Deudas con entidades de crédito*

A 31 de diciembre de 2014 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.

*B. Otros pasivos financieros*

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

<i>Euros</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Préstamos	0	3.500.000	0
Créditos	0	12.900.000	0
Deudas por intereses	0	339.166	0
Otros pasivos financieros	600	601	2.601
<b>Total</b>	<b>600</b>	<b>16.739.767</b>	<b>2.601</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. Posteriormente, también en el ejercicio 2013, Banco Mare Nostrum cedió su posición acreedora a la Sareb.

El movimiento de otros pasivos financieros a largo plazo en el ejercicio 2014 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>

(\*) 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:

	<b>Clasificación</b>	<b>Tipo</b>	<b>Tipo fijo</b>	<b>Tipo Variable</b>	<b>Importe contratado (euros)</b>	<b>Vencimiento</b>	<b>Valor razonable (euros)</b>
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

<i>Euros</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Deudas con entidades de crédito	0	2.178.258	149.027.047
Otros pasivos financieros	10.378.196	86.869.617	0
<b>Total</b>	<b>10.378.196</b>	<b>89.047.875</b>	<b>149.027.047</b>

A. Deudas con entidades de crédito

<i>Euros</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Préstamos	0	2.138.297	124.571.452
Créditos	0	0	11.512.112
Cuentas corrientes excedidas	0	39.961	269.725
Deudas por intereses	0	0	12.673.758
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>2.178.258</b>	<b>149.027.047</b>

A.1. Préstamos

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

Los préstamos a cierre del ejercicio 2012 se distribuían de la siguiente manera:

Entidad	Importe Inicial	31/12/2012	Tipo de garantía	Último vencimiento	Activo en garantía	Promoción asociada
Banco Mare Nostrum	846.000	846.000	Hipotecaria	31/12/2013	Promoción Inmobiliaria	Inca
Banco Mare Nostrum	3.500.000	3.500.000	Hipotecaria	31/12/2013	Promoción Inmobiliaria	Can Picafort
Banco Mare Nostrum	4.000.000	4.000.000	Hipotecaria	03/10/2013	Promoción Inmobiliaria	BensDaval
Banco Mare Nostrum	3.350.000	3.350.000	Hipotecaria	03/10/2013	Promoción Inmobiliaria	El Puig
Banco Mare Nostrum	4.000.000	4.000.000	Hipotecaria	30/06/2013	Promoción Inmobiliaria	Altos de Brijan
Banco Mare Nostrum	3.420.000	3.420.000	Hipotecaria	31/07/2013	Promoción Inmobiliaria	Can Baltiu
Caja España	20.127.432	20.127.432	Hipotecaria	08/05/2013	Promoción Inmobiliaria	Dalena General
Caja España	28.200.000	26.174.617	Hipotecaria	08/07/2035	Promoción Inmobiliaria	Dalena Fase I
Caja España	1.060.000	968.786	Hipotecaria	08/05/2013	Promoción Inmobiliaria	La Manga y Los Randos
Caja España	340.000	-	Hipotecaria	08/05/2013	Promoción Inmobiliaria	La Manga y Los Randos
Caja España	9.327.560	9.327.560	Hipotecaria	04/07/2013	Promoción Inmobiliaria	Altos de Brijan
BBVA	22.800.000	22.469.260	Hipotecaria	28/02/2013	Promoción Inmobiliaria	Villanueva de la Cañada
Cajamar	2.207.159	11.987	Hipotecaria	31/01/2026	Promoción Inmobiliaria	Jazmines
Deustsche Bank	4.802.000	4.100.000	Hipotecaria	26/07/2034	Promoción Inmobiliaria	Vicario IV
Sabadell	21.675.810	21.675.810	Hipotecaria	31/03/2013	Promoción Inmobiliaria	Las Moreras
Ibercaja	600.000	600.000	Hipotecaria	31/05/2011	Promoción Inmobiliaria	Can Picafort
<b>Total</b>		<b>124.571.452</b>				

- Seis préstamos concedidos por BMN, por un importe total de 19.116.000 euros, garantía hipotecaria y vencimientos en 2013.
- 5 préstamos concedidos por Caja España, por un importe a 31/12/2012 total de 56.598.395 euros, garantía hipotecaria y vencimientos, cuatro de ellos en 2013 y uno en 2035.

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. Quedando pendiente el préstamo por importe de 3.500.000 euros, que paso a convertirse en el ejercicio 2013 en un préstamo personal a largo plazo (el cual se trasladó también a la SAREB en dicho ejercicio)

- 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 2014 y a fecha del presente Documento Registro no existe deuda con entidades de crédito.

#### A.2. Pólizas de crédito

A 31 de diciembre de 2014 y 2013 la Sociedad no disponía de “pólizas de créditos”, siendo el detalle a 31 de diciembre de 2012 el siguiente:

Deuda	Límite (Euros)	31/12/2012 (Euros)	Garantía	Último vencimiento	Cobertura tipo
BMN	9.100.000	9.100.000	Personal	30/09/2013	Póliza de crédito
Sabadell	900.000	1.041.788	Personal	31/03/2012	Póliza de crédito
Sabadell	270.000	270.000	Personal	03/07/2011	Póliza de crédito
Bankia	1.200.000	761.710	Personal	20/06/2011	Póliza de crédito
Deutsche Bank	205.000	197.868	Personal	14/10/2013	Póliza de crédito
Caja España	140.746	140.746	Personal	05/08/2012	Póliza de crédito
<b>Total</b>	<b>11.815.746</b>	<b>11.512.112</b>			

La póliza de crédito de límite 9.100.000 euros que mantenía la Sociedad Dominante con BMN al 31 de diciembre de 2013 fue refinanciado en una nueva póliza de crédito por importe de 12.900.000 euros con fecha 7 de febrero de 2013, siendo traspasada, asimismo a la SAREB durante el ejercicio 2013. En relación con las líneas de crédito contraídas con Banco Sabadell y Deutsche Bank, éstas han sido canceladas en virtud de las operaciones descritas en el apartado 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 2014-2012 es el siguiente:

<i>Euros</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Préstamos	378.196	74.214.394	0
Deudas por intereses	0	11.926.281	0
Pólizas de crédito	0	728.942	0
Préstamos participativos	10.000.000	0	0
<b>Total</b>	<b>10.378.196</b>	<b>86.869.617</b>	<b>0</b>

### 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:

<b>Deuda</b>	<b>Importe Inicial</b> <i>(Euros)</i>	<b>31/12/2013</b> <i>(Euros)</i>	<b>Garantía</b>	<b>Vencimiento</b>	<b>Activo en Garantía</b>	<b>Promoción asociada al préstamo</b>
BMN	4.000.000	4.000.000	Hipotecaria	30/09/2015	Promoción Inmb.	Altos de Briján
Caja España	9.327.560	9.327.560	Hipotecaria	04/07/2013	Promoción Inmb.	Altos de Briján
<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, 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.

El resto, 378.196 euros corresponde al importe remanente de los préstamos dispuestos, concedido por la Sareb y que con motivo del acuerdo marco de venta y cancelación de deudas formalizado en diciembre 2014, deberían ser reembolsados a esa Entidad.

### B.2 Préstamos participativos

El detalle de los “préstamos participativos” a 31 de diciembre de 2014 es 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.

A fecha del presente documento dichos préstamos han sido capitalizados a favor del accionista BMN. La escritura de dicha capitalización se inscribirá en el Registro Mercantil en los próximos días.

A 31 de marzo de 2015 el nivel de apalancamiento era el siguiente:

<i>Euros</i>	<b>2015-Marzo</b>	<b>Var (%)</b>	<b>2014</b>
Deudas con entidades de crédito	-	-	-
Otros pasivos financieros	600	-	600
Derivados			-
<b>Deuda financiera a largo plazo</b>	<b>600</b>	<b>-</b>	<b>600</b>
Deudas con entidades de crédito	-	-	-
Otros pasivos financieros	10.378.196	-	10.378.196
<b>Deuda financiera a corto plazo</b>	<b>10.378.196</b>	<b>-</b>	<b>10.378.196</b>
Activos financieros no corrientes	6.977	-	6.977
Activos financieros corrientes	104.540	-	104.540
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.064.014	-16,2%	2.464.401
Tesorería e inversiones temporales	2.175.531	-16%	2.575.918
<b>Deuda Neta<sup>(1)</sup></b>	<b>8.203.265</b>	<b>5%</b>	<b>7.802.878</b>
Patrimonio Neto	-9.343.219	2%	-9.185.032

<sup>(1)</sup> Deuda neta: Deuda minorada por el efectivo y otros activos líquidos equivalentes

A 31 de marzo de 2015 los recursos financieros disponibles tanto a corto plazo como a largo plazo son los siguientes:

- Tesorería: 2.064.014 euros.
- Otros activos corrientes: 118.003 euros
- Deudores varios: 123.501 euros
- Existencias: 3.292.839 euros

A fecha del presente Documento Registro no existe deuda vencida e impagada.

Desde el 31 de marzo hasta la fecha del presente Documento, tal y como se ha detallado anteriormente, se ha procedido a la capitalización de los 2 préstamos participativos a favor de BMN por importe de 10 millones de euros, los cuales se inscribirán en el Registro Mercantil en los

próximos días, por lo que la deuda clasificada como “otros pasivos financieros” ha quedado reducida a 378.196 euros.

## 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 2014, 2013 y 2012 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:

<i>Euros</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	-4.647.388	-2.621.913	656.381
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	2.188.512	-1.644.362	12.848
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	2.738.196	5.580.000	189.442
Aumento / Disminución neta del efectivo o equivalentes	279.320	1.313.725	858.671

- Las actividades de explotación generan flujos negativos durante los últimos dos ejercicios como consecuencia de la venta de los activos de la compañía (existencias), que se ha realizado por unos valores inferiores a sus valores contables, generando flujos de efectivo negativos en la actividad de explotación.
- Esos flujos se complementan con flujos positivos de las actividades de inversión consecuencia de los depósitos a tipo fijo con una rentabilidad de mercado que garantizan avales prestados por las entidades financieras CEISS y saldos pignorados de préstamos de los socios BMN.
- Los flujos de efectivo netos de las actividades de financiación son positivos como consecuencia de los préstamos participativos que tiene Ayco contraídos con BMN.

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio 2014 y pendientes de pago al cierre del ejercicio 2014 en relación con los plazos máximos legales previstos en la ley 15/2010 es el siguiente:

	2014	
	Importe (€)	%
Realizados dentro del periodo legal	737.334	33%
Resto	1.525.894	67%
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>2.263.228</b>	-
PMPE (días) de pagos	360	-
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	362.641	-

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 2014 la Sociedad tiene un importe pendiente de pago de 362.614 euros.

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 360 días.

A efectos de dicho cálculo, y no habiendo emitido a la fecha de formulación de las cuentas anuales de 2014 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:

<i>Euros</i>	<b>Proforma (*)</b>	<b>2015-Marzo</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Activo corriente	5.985.281	5.584.894	5.985.281	78.812.723	126.106.235
Pasivo corriente	5.211.494	14.969.294	15.211.494	94.237.896	159.328.991
<b>Fondo de maniobra</b>	<b>773.787</b>	<b>-9.384.400</b>	<b>-9.226.213</b>	<b>-15.425.173</b>	<b>-33.222.756</b>
<i>Variación (%)</i>	<i>-108%</i>	<i>-2%</i>	<i>-40%</i>	<i>-54%</i>	<i>n.a</i>

*(\*)Fondo de maniobra consolidado de 2014 tras incluir la ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 10 millones y la posterior reducción de capital que han tenido lugar y las cuales se inscribirán en el Registro Mercantil en los próximos días.*

A pesar de disponer de un fondo de maniobra positivo por importe 773 miles euros a fecha del presente Documento Registro, la Sociedad considera que para garantizar la continuidad de la actividad es necesario la obtención de nuevos fondos, por lo que la Junta General del 12 de mayo aprobó una ampliación de capital dineraria por importe de 3.000.000 euros que se llevará a cabo en los próximos meses.

### 10.3 Condiciones de préstamo y estructura de financiación

A fecha 31 de diciembre de 2014, la deuda financiera bruta de la Sociedad ascendía a 10.378.796 euros tal y como se resume en el siguiente cuadro:

<b>Instrumentos financieros</b>	<b>31.12.2014</b>	
	<b>No corriente</b>	<b>Corriente</b>
<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	10.378.196
<b>Total</b>	<b>600</b>	<b>10.378.196</b>

Otros pasivos financieros, incluye los préstamos participativos concedidos por BMN detallados en el punto 10.1. que se han capitalizado de acuerdo a lo aprobado en la Junta General de Accionistas del 12 de mayo de 2015 y que se detallan a continuación:

Deuda	Euros		Vencimiento
	Límite	31/12/2014	
Banco Mare Nostrum, S.A.	2.640.000	2.640.000	30/12/2015
Banco Mare Nostrum, S.A.	7.360.000	7.360.000	16/12/2015
<b>Total</b>	<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>	

Las condiciones de dichos préstamos eran:

- i. Préstamo participativo capitalizable por importe de 2.640.000 euros:

*Importe:* 2.640.000 euros

*Vencimiento:* 1 año, con renovaciones tácitas por periodos idénticos.

*Tipo de interés:* El principal devengará un interés variable anual a favor de BMN, que consistirá en un 0,5% sobre el beneficio antes de impuestos siempre que el total no supere el EURIBOR a 3 meses + 200 puntos básicos. El préstamo devengará intereses si no se capitaliza el préstamo. Como dicho préstamo ha sido capitalizado no ha devengado interés alguno.

*Destino:* contribuir a la recomposición del patrimonio neto

- ii. Préstamo participativo capitalizable por importe de 7.360.000 euros:

*Importe:* 7.360.000 euros

*Vencimiento:* 1 año, con renovaciones tácitas por periodos idénticos.

*Tipo de interés:* El principal devengará un interés variable anual a favor de BMN, que consistirá en un 0,5% sobre el beneficio antes de impuestos siempre que el total no supere el EURIBOR a 3 meses + 200 puntos básicos. El préstamo devengará intereses si no se capitaliza el préstamo. Como dicho préstamo ha sido capitalizado no ha devengado interés alguno.

*Destino:* hacer frente a los compromisos adquiridos en el Acuerdo de Cancelación de la deuda alcanzado con la SAREB.

Como se ha mencionado anteriormente, la Junta General del 12 de mayo de 2015 aprobó la capitalización de dichos préstamos, la cual se inscribirá en el Registro Mercantil en los próximos días.

El resto, 378.196 euros corresponde al importe remanente de los préstamos dispuestos, concedido por la Sareb y que con motivo del acuerdo marco de venta y cancelación de deudas formalizado en diciembre 2014, deberían ser reembolsados a esa Entidad.

A 31 de diciembre de 2014, el detalle de los saldos acreedores con las Administraciones Públicas es la siguiente:

Saldos acreedores	2014	2013
Hacienda pública , acreedora por IVA (2009)	3.164.672	3.241.339
Hacienda pública acreedora por IRPF	15.426	17.426
Organismos de la Seguridad Social acreedora	2.014	3.273
Otros conceptos	-	3.006
<b>Total</b>	<b>3.182.112</b>	<b>3.265.044</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.*

La Sociedad incluye en este epígrafe los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web.

Durante los ejercicios 2014, 2013 y 2012 no se han producido altas de inmovilizado intangible.

## **12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS**

---

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

Desde el 31 de diciembre de 2014 hasta la fecha del presente Documento de Registro, 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, existiendo una vacante de Consejero como consecuencia de la dimisión del Consejero Delegado y miembro del Consejo, RGA Gesin, S.L., representado por Romualdo García Ambrioso presentada con fecha 31 de marzo:

NOMBRE	REPRESENTANTE	FECHA PRIMER NOMBRAMIENTO	FECHA ÚLTIMO NOMBRAMIENTO	CATEGORÍA	CARGO
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	D. Francisco García Beato	21/02/2012	20/06/2012	Dominical	Presidente
COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE, S.L.	D. José Luis Miguel Belenguer	06/03/2012	20/06/2012	Independiente	Vocal
FGB NOSTRUM ADVISOR, S.L.	Asunción Alba Barrena Valverde	24/02/2015	12/05/2015	Otro externo	Vocal

Complejos Empresariales del Levante, S.L. no tiene funciones ejecutivas en Ayco, puede desempeñar sus funciones sin verse condicionado por relaciones con la Sociedad o su grupo, sus accionistas significativos (incluido Grupo Onofre de Miguel, S.L.) o sus directivos y no se halla incurso en ninguna de las situaciones que impiden ser calificado como consejero independiente de acuerdo con el apartado 4 del artículo 529 duodécimo de la Ley de Sociedades de Capital. Complejos Empresariales del Levante no ha ocupado en los últimos cinco años el cargo de consejero ejecutivo del accionista significativo Grupo Onofre, ni tampoco en ninguna entidad de su grupo.

FGB Nostrum Advisors, S.L. es una compañía vinculada a Francisco García Beato quien es su administrador único y a la vez representante persona física de Banco Mare Nostrum, S.A., sociedad que ostenta el cargo de Consejero y Presidente del Consejo de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., por ello se le ha calificado como “otro externo” por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 12 de mayo de 2015. El Consejero FGB Nostrum Advisors, S.L. no ha sido designado por su condición de accionista, ni representa en el consejo de administración de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. a ningún accionista significativo.

#### A. *Consejo de Administración*

##### *Presidente*

- Banco Mare Nostrum, S.A., (representada por D. Francisco García Beato): paseo de Recoletos 17, 28001 Madrid.

##### 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.

#### *Vocales*

- Complejos Empresariales del Levante, S.L. (representada por D. José Luis Miguel Belenguer). Calle Proyecto 88 J -Urbanización Altos De Miramar, 46003 Valencia.

Administrador Único: José Luis Miguel Belenguer

#### Preparación y experiencia

Don Jose Luis de Miguel Belenguer, licenciado en Económicas y Empresariales y Máster en Dirección de Empresas por el IESE y MDI en promoción y construcción Inmobiliaria.

Su actividad profesional se ha desarrollado en el ámbito inmobiliario donde ha ocupado los puestos de presidente y consejero delegado de empresas del Grupo Onofre Miguel SL hasta el ejercicio 2011, Asimismo ha ocupado el puesto de vicepresidente de la asociación de promotores y constructores de España.

En el año 2011 fue nombrado Presidente de la Asociación Provincial de Promotores Inmobiliarios y Agentes Urbanizadores de Valencia y en el año 2013 fue nombrado Presidente de Fevec , puestos que ocupa en la actualidad

El domicilio a efectos sociales se encuentra en Grupo Massarrojos Urbanización (CL PROYECTO) 88, Valencia.

- FGB Nostrum Advisors, S.L., (representada por Dña. Asunción Alba Barrena Valverde): calle Miguel Ángel 13, 3, 28010 Madrid.

Administrador Único: Francisco García Beato

#### Preparación y experiencia

Doña Asunción Alba Barrena Valverde, nació en Córdoba en 1969. Es licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Córdoba.

Ha desarrollado su carrera profesional en el sector de banca y cajas de ahorros, ocupando diversas posiciones comerciales y de gestión en las antiguas Caja San Fernando de Sevilla y Jerez y en la Caja General de Granada; y, finalmente, directora del área riesgos inmobiliarios especiales y morosidad en Banco Mare Nostrum. Su domicilio a efectos sociales se ubica en la calle Almagro 14, 5 planta de Madrid.

#### *Secretario no miembro del Consejo*

- D. Manuel Álvarez-Cienfuegos García: paseo de la Castellana 23, 1º Planta, 28046 Madrid.

*Vicesecretario no miembro del Consejo*

- D. Álvaro Sánchez López-Chicheri: paseo de la Castellana 23, 1º Planta, 28046 Madrid.

Ninguno de los miembros del Consejo de Administración 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**

*Presidente*

- FGB Nostrum Advisors, S.L., (representada por Dña. Asunción Alba Barrena Valverde): calle Miguel Ángel 13, 3, 28010 Madrid.

*Vocales*

- Banco Mare Nostrum, S.A., (representada por D. Francisco García Beato): paseo de Recoletos 17, 28001 Madrid.
- Complejos Empresariales del Levante, S.L. (representada por D. José Luis Miguel Belenguer): calle Proyecto 88 J -Urbanización Altos De Miramar, 46003 Valencia.

*Secretario no miembro de la Comisión*

- D. Manuel Álvarez-Cienfuegos García: paseo de la Castellana 23, 1º Planta, 28046 Madrid.

**D. Comisión de Nombramientos y Retribuciones**

*Presidente*

- FGB Nostrum Advisors, S.L., (representada por Dña. Asunción Alba Barrena Valverde): calle Miguel Ángel 13, 3, 28010 Madrid.

*Vocales*

- Banco Mare Nostrum, S.A.,(representada por D. Francisco García Beato): paseo de Recoletos 17, 28001 Madrid.
- Complejos Empresariales del Levante, S.L. (representada por D. José Luis Miguel Belenguer): calle Proyecto 88 J -Urbanización Altos De Miramar, 46003 Valencia.

*Secretario no miembro de la Comisión*

- Manuel Álvarez-Cienfuegos García: paseo de la Castellana 23, 1º Planta, 28046 Madrid.

**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 Avda. Pío XII 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 realicen actividades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social del Grupo, no considerándose que existe 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 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 2015, la retribución recibida por dicho Consejero Delegado ascendió a 12.600 euros.

Como se ha mencionado en el apartado 14.1, con fecha 31 de marzo de 2015 dicho Consejero Delegado presentó su dimisión no habiendo recibido compensación alguna, ni habiendo sido reemplazado.

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

A fecha del presente Documento Registro, la retribución recibida por D. Carlos Cerón ha ascendido a 31.612 euros.

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 novodécimas 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.

Por otra parte, de acuerdo con el sistema de remuneración de Consejeros contenido en el art. 23 de los Estatutos Sociales, y en el marco de la Política de Remuneraciones del Consejo de Administración, la Junta General, en su reunión de 12 de mayo de 2015, acordó con el voto favorable de los accionistas que representan el 62,0799 % del capital social, fijar el importe máximo de la retribución del Consejo de Administración para el ejercicio 2015 en la suma global y conjunta de treinta y seis mil euros (36.000 €), dejando constancia de que será el propio Consejo de Administración el que fije la retribución para cada Consejo, dentro del importe máximo fijado para la anualidad en curso.

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 tiene atribuidas funciones ejecutivas, no se ha suscrito contrato alguno entre ellos y la Sociedad.

Con fecha 7 de abril de 2015 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*

Banco Mare Nostrum, S.A., (representada por D. Francisco García Beato). Nombrado por cooptación mediante acuerdo del Consejo de Administración de 21 de febrero de 2012 y ratificado mediante acuerdo de Junta General de fecha 20 de junio de 2012, por un plazo de 5 años (expiración de su cargo el 19 de junio de 2017).

#### *Consejeros*

Complejos Empresariales del Levante, S.L. (representada por D. José Luis Miguel Belenguer). Nombrado por cooptación mediante acuerdo del Consejo de Administración de 6 de marzo de 2012 y ratificado mediante acuerdo de Junta General de fecha 20 de junio de 2012, por un plazo de 5 años (expiración de su cargo el 19 de junio de 2017).

FGB Nostrum Advisors, S.L., (representada por Dña. Asunción Alba Barrena Valverde). Nombrado por cooptación mediante acuerdo del Consejo de Administración de 24 de febrero de 2015 y ratificado mediante acuerdo de Junta General de fecha 12 de mayo de 2015, por un plazo de 4 años (expiración de su cargo el 11 de mayo de 2019).

#### *Secretario no Consejero*

D. Manuel Álvarez-Cienfuegos García. Paseo de la Castellana 23, 1º Planta, 28046 Madrid. Nombrado por acuerdo del Consejo de Administración de 21 de febrero de 2012 por tiempo indefinido.

### 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 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.

Con fecha 31 de marzo de 2015 el Consejero Delegado, RGA Gesin, S.L. representado por D. Romualdo García Ambrosio, presentó su dimisión no habiendo recibido compensación alguna.

### 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 24 de febrero de 2015, su composición es la siguiente:

#### *- Presidente:*

- i. FGB Nostrum Advisors, S.L., (representada por Dña. Asunción Alba Barrena Valverde).*

#### *- Vocales:*

- i. Banco Mare Nostrum, S.A., (representada por D. Francisco García Beato).*

ii. Complejos Empresariales del Levante, S.L. (representada por D. José Luis Miguel Belenguer).

– *Secretario no miembro de la Comisión:*

i. 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 y que 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.”*

Los miembros de la Comisión de Auditoría se nombran en el apartado 14.1 del Documento Registro.

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, y hasta la fecha de registro del presente Documento, se ha celebrado una reunión de la Comisión de Auditoría.

#### ***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:

*– Presidente*

- FGB Nostrum Advisors, S.L., (representada por Dña. Asunción Alba Barrena Valverde).*

*– Vocales*

- Banco Mare Nostrum, S.A., (representada por D. Francisco García Beato).*
- Complejos Empresariales del Levante, S.L. (representada por D. José Luis Miguel Belenguer).*

*– Secretario no miembro de la Comisión*

- 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, recientemente 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.*
- f. 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.”*

Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en el apartado 14.1 del Documento Registro.

Durante el ejercicio 2015, año de creación de dicha Comisión, y hasta la fecha de registro del presente Documento, se ha celebrado una única reunión.

**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 parcialmente el régimen de buen gobierno corporativo español en toda su extensión ya que en relación a las 53 recomendaciones del Código de Buen Gobierno, a fecha 31 de diciembre de 2014, la Sociedad cumplía 32 recomendaciones, cumplía parcialmente 4, incumplía 8 y 9 no le eran aplicables.

El Emisor no cumple plenamente el régimen de buen gobierno corporativo debido al reducido volumen de la Compañía en comparación con otras sociedades a las que es aplicable dicho régimen, así como a que con las recomendaciones que en la actualidad se cumplen, se atiende adecuadamente la protección de los intereses de los accionistas minoritarios atendiendo a la estructura de capital de la Sociedad.

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”. Dichas modificaciones se encuentran actualmente en proceso de inscripción, con lo que en las próximas semanas, tras su inscripción en el Registro Mercantil, podrán darse por finalmente implementadas.

Asimismo, a los efectos de dar un mejor cumplimiento a las buenas prácticas de gobierno corporativo, el Consejo de Administración nombró por el método de cooptación, a FGB Nostrum Advisor, S.L., como Consejero Independiente, nombrando asimismo a dicho Consejero Independiente, Presidente de las Comisiones de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones. No obstante, a propuesta del accionista mayoritario Banco Mare Nostrum, S.A., adoptando un criterio de prudencia, FGB Nostrum Advisor, S.L., fue ratificado por la Junta General de Accionistas con la categoría de Otro Externo, por ajustarse mejor, en opinión de tal órgano, las características del citado Consejero a dicha calificación. Es por ello que, a día de hoy, no puede decirse que la Sociedad cumpla con el requisito que impone que las Comisiones sean presididas por un Consejero de Independiente, sin perjuicio de lo cual es voluntad de la Sociedad proceder a subsanar el citado incumplimiento, nombrando a la mayor brevedad un nuevo Consejero Independiente que ocupe las ya citadas presidencias.

Adicionalmente a lo anterior, se ha aprobado por la Junta General la página web de la Sociedad, la nueva “Política de Retribuciones del Consejo de Administración” y se ha modificado la estructura de comisiones del Consejo de Administración, creando una nueva Comisión de Nombramientos y Retribuciones y fijando la composición y los cargos de todas las Comisiones de manera que se respete, en la medida de lo posible, los requerimientos que impone la nueva normativa.

El Consejo de Administración de la Compañía es consciente de la existencia de un nuevo código de buen gobierno y tiene previsto asumirlo de manera progresiva. Todas las modificaciones anteriormente expuestas serán debidamente incluidas en el próximo Informe Anual de Gobierno Corporativo de 2015 que se remita a la CNMV.

El Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2014 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			2012		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos (no consejeros)	1	-	1	1	-	1	1	-	1	1	-	1
Directivos y técnicos	1	-	1	1	1	2	1	1	2	1	3	4
Personal Auxiliar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	3	4
<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>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>9</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.

### 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:

A fecha del presente Documento Registro:

Denominación del Consejero	% Directa	% Indirecta	Nº Acciones
Banco Mare Nostrum	66,6%	0,0%	5.176.573
Complejos Empresariales del Levante, S.L.	0,001%	0,0%	100

A 31 de diciembre de 2014:

Denominación del Consejero	% Directa	% Indirecta	Nº Acciones
Banco Mare Nostrum	41,7%	0,0%	1.854.314
Complejos Empresariales del Levante, S.L.	0,002%	0,0%	100

#### 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 233.072 euros representado por 7.769.054 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	NºAcc. Directas	% Participación indirecta	NºAcc. Indirectas	% Total
Grupo Onofre Miguel, S.L.	17,2%	1.333.594	0,00%	0	17,2%
Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria <sup>(1)</sup>	0,00%	0	66,6%	5.176.573	66,6%
Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A. <sup>(2)</sup>	0,00%	0	11,4%	889.359	11,4%

*(1)Esta participación está realizada a través de Banco Mare Nostrum, S.A. que está presentado por D. Francisco García Beato.*

*(2)Esta participación está realizada a través de Invergestión Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.*

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.

A fecha del presente Documento Registro el free-float de Ayco asciende a 368.288 acciones (incluye las 1.240 acciones en auto cartera) representa el 4,74% del capital social,

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 0,02% 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, el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria a través de Banco Mare Nostrum, S.A. es titular, de un porcentaje de derechos de voto en la Sociedad superior al 30%, por lo que la participación de Banco Mare Nostrum, S.A. en la Sociedad se considera una participación de control. Además, Banco Mare Nostrum, S.A. ostenta la condición de consejero dominical.

A fecha del presente Documento Registro Banco Mare Nostrum, S.A. ostenta una participación del 66,6% del capital social de Ayco (41,7% a 31 de diciembre de 2014).

**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.**

La Junta General de Accionistas celebrada el 12 de mayo de 2015, aprobó la siguiente operación:

- i. Ampliación de capital dineraria con derecho de suscripción preferente por importe de 3.000.000 euros, mediante la emisión de 100.000.000 de acciones nuevas de 0,03 euros, que representan un 1.287% del capital social de Ayco antes de la ampliación de capital y un 92,8% 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 2014, 2013 y 2012 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 2014 y 2013 es el siguiente:

<i>Euros</i>	2014	2013	2012
1. Inversiones financieras a corto plazo			
Créditos, de los cuales:	424.322	424.322	424.322
- Royaltur España, S.A.	373.773	373.773	373.773
- El Encinar del Guadairo, S.A.	50.549	50.549	50.549
Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	-424.322	-377.008	-306.039
- Royaltur España, S.A.	-373.773	-373.773	-302.804
- El Encinar del Guadairo, S.A.	-50.549	-3.235	-3.235
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>0</b>	<b>47.314</b>	<b>118.283</b>
1. Deudas a corto plazo			
Obligaciones y otros valores negociables-Pr. Participativos:	-	-	-2.000.000
- Banco Mare Nostrum, S.A.			-1.351.702
- Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.			-648.298
Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	-	-	-42.690
- Resort España, S.A.			-514
- Resort Chiclana, S.A.			-42.176
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-2.042.690</b>

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



Con fecha 17 de febrero de 2012, Banco Mare Nostrum, S.A., concedió a la Sociedad Dominante un préstamo participativo con vencimiento 17 de febrero de 2013. El citado préstamo, por importe de 1.351.702 euros, fue cedido con fecha 13 de febrero de 2013 a la Sareb por parte de BMN.

En la misma fecha Invergestión Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A. concedió a la Sociedad Dominante otro préstamo participativo por importe de 648.298 euros con el mismo vencimiento y devengo de intereses que el concedido por Banco Mare Nostrum, S.A. El citado préstamo fue igualmente cedido a la Sareb con fecha 13 de febrero de 2013.

Adicionalmente contaba con préstamos y créditos contratados por la Sociedad frente a su accionista BMN, que al igual que los préstamos participativos fueron cedidos a la Sareb.

#### *Transacciones con vinculadas*

En 2012 las operaciones con accionistas significativos ascendieron a 4.441.906 euros de gastos financieros y 3.359 euros de ingresos financieros frente al accionista Banco Mare Nostrum, S.A.

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 BMN cancelando la deuda hipotecaria mantenida con esa entidad.

A parte de la venta mencionada, la Sociedad no ha mantenido transacciones significativas con empresas vinculadas durante 2014, 2013 y 2012.

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.

## 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 2014, 2013 y 2012, 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 2014, 2013 y 2012 las cuales 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)).

#### Balance de situación consolidado

Euros	2014	% Var. 14-13	2013	% Var. 13-12	2012
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>41.781</b>	<b>1%</b>	<b>41.436</b>	<b>-66%</b>	<b>122.382</b>
Inmovilizado intangible	644	1%	640	0%	640
Inmovilizado material	27.674	1%	27.333	-2%	27.772
Inversiones financieras	6.977	0%	6.977	-50%	14.077
Activos por impuesto diferido	6.486	0%	6.486	-92%	79.893
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>5.985.281</b>	<b>-92%</b>	<b>78.812.723</b>	<b>-38%</b>	<b>126.106.235</b>
Existencias	3.292.839	-96%	74.034.184	-40%	123.634.288
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	123.501	-51%	252.751	-72%	903.695
Inversiones en empresas vinculadas	-	-100%	47.314	-91%	549.734
Inversiones financieras	104.540	-95%	2.293.393	2073%	105.540
Periodificaciones a corto plazo	-	-	-	-100%	41.622
Efectivo y otros activos líquidos	2.464.401	13%	2.185.081	151%	871.356
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>6.027.062</b>	<b>-92%</b>	<b>78.854.159</b>	<b>-38%</b>	<b>126.228.617</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 2014-2012.

El único dato reseñable es la disminución de la partida de activo por impuesto diferido, como consecuencia de los ajustes propuestos por los auditores de la Sociedad al entender que la totalidad del crédito fiscal sería difícilmente recuperable.

Dentro de la partida “Inmovilizado intangible” se incluyen los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 existen aplicaciones informáticas totalmente amortizadas que continúan en uso por valor de 20.862 euros.

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

#### ACTIVO CORRIENTE

##### 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 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.

Las variaciones de la partida “inversiones en empresas vinculadas” se explican en el apartado 19 del presente Documento Registro.

### *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.

## Ejercicio 2012

En relación con las existencias, los acuerdos de venta alcanzados en el ejercicio 2012 se detallan en el apartado 5.2.1 del presente Documento Registro. Durante este ejercicio se procedió a la venta/dación en pago del solar Vicario III, con la cancelación de la deuda viva suscrita con Banco Popular

<i>Euros</i>	<b>2014</b>	<b>% Var. 14-13</b>	<b>2013</b>	<b>% Var. 13-12</b>	<b>2012</b>
<b>PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO</b>	<b>-9.185.032</b>	<b>-74%</b>	<b>-34.823.948</b>	<b>4%</b>	<b>-33.408.105</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>-9.185.032</b>	<b>-74%</b>	<b>-34.823.948</b>	<b>4%</b>	<b>-33.408.105</b>
Capital	13.384.853	0%	13.384.853	0%	13.384.853
Prima de emisión	12.596.570	0%	12.596.570	0%	12.596.570
Reservas de la sociedad dominante	-60.472.397	2%	-59.395.406	304%	-14.685.525
Reservas en sociedades consolidadas	-312.548	-258%	197.584	-129%	-674.087
Acciones de la sociedad dominante	-20.426	0%	-20.426	0%	-20.426
Resultado del ejercicio	25.638.916	-1715%	-1.587.123	-96%	-43.838.210
Otros ajustes por cambio de valor	-	-100%	-	-100%	-171.280
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>600</b>	<b>-100%</b>	<b>19.440.211</b>	<b>6217%</b>	<b>307.731</b>
Provisiones a largo plazo	-	-100%	60.444	0%	60.444
Deudas a largo plazo	600	-100%	19.379.767	7737%	247.287
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>15.211.494</b>	<b>-84%</b>	<b>94.237.896</b>	<b>-41%</b>	<b>159.328.991</b>
Provisiones a corto plazo	1.391.813	20%	1.155.425	-52%	2.425.133
Deudas a corto plazo	10.378.196	-88%	89.047.875	-40%	149.027.047
Deudas con empresas del grupo	-	-100%	0	-100%	2.042.690
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.441.485	-15%	4.034.596	-31%	5.834.121
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>6.027.062</b>	<b>-92%</b>	<b>78.854.159</b>	<b>-38%</b>	<b>126.228.617</b>

Las variaciones del Patrimonio Neto se detallan en el apartado 10.1 del presente Documento Registro.

Durante los últimos ejercicios la Compañía se ha centrado en reducir la deuda que mantenía con sus acreedores a través de la entrega de existencias.

Con motivo de los acuerdos alcanzados con sus acreedores detallados en el punto 10.1, la cifra de deuda se redujo significativamente., así como la cifra de provisiones, cuya cifra ha disminuido en 2013 respecto 2012 como consecuencia de la cancelación de los importes provisionados correspondientes al patrimonio vendido, si bien en 2014 aumento como consecuencia, principalmente de la provisión de los tributos derivados de las plusvalías municipales que a se encuentran pendientes de pago.

Asimismo, la cifra de acreedores se minoró con motivo de la cancelación de los contenciosos abiertos con proveedores y la llegada de acuerdos para su cancelación.

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:

## 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, que ha sido capitalizado 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 dos proyectos dando por tanto de baja un importe de 31 millones de euros tal y como se detalla en el apartado 10.1 del presente Documento Registro.

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.

#### *Ejercicio 2012*

El detalle de la deuda a 31 de diciembre de 2012, por un total de 149 millones de euros se encuentra detallado en el apartado 10.1 del presente Documento Registro.

#### *Cuenta de resultados*

<i>Euros</i>	<b>2014</b>	<b>Var. 14-13</b>	<b>2013</b>	<b>% Var. 13-12</b>	<b>2012</b>
Importe neto de la cifra de negocios	67.379.599	42%	47.603.817	1022%	4.241.344
Variación de existencias	-23.502.088	129%	-10.265.848	116%	-4.754.279
Aprovisionamientos	-46.849.938	18%	-39.799.798	24%	-32.158.398
Otros ingresos de explotación	0	-100%	608.736	29308%	2.070
Gastos de personal	-149.209	-38%	-242.371	-23%	-315.490
Otros gastos de explotación	-2.121.722	214%	-675.275	-83%	-4.077.811
Amortización del inmovilizado	-	-100%	-	-100%	-6.678
Deterioro y resultado por enajenaciones	-	-100%	-	-100%	2.916
Otros resultados	-159.534	100%	-	-100%	82.300
Exceso de provisiones	318.000		1.345.133		0
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>-5.084.892</b>	<b>257%</b>	<b>-1.425.606</b>	<b>-96%</b>	<b>-36.984.026</b>
Ingresos financieros	35.030.362	248%	10.055.188	2733%	354.990
Gastos financieros	-4.306.554	-57%	-9.901.050	37%	-7.209.174
Variación del valor razonable inst. financ.	-	100%	-244.686	100%	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de inst.fin.	-	100%	-70.969	100%	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>30.723.808</b>	<b>-19122%</b>	<b>-161.517</b>	<b>-98%</b>	<b>-6.854.184</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>25.638.916</b>	<b>-1715%</b>	<b>-1.587.123</b>	<b>-96%</b>	<b>-43.838.210</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>25.638.916</b>	<b>-1715%</b>	<b>-1.587.123</b>	<b>-96%</b>	<b>-43.838.210</b>

#### *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 13.648.180 euros respectivamente.
- Ventas asociadas al acuerdo de cancelación con la Sareb por importe de 51.599.419 euros.

Aprovisionamientos incluye el consumo de mercaderías (-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 I, 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.

### *Ejercicio 2012*

El importe neto de la cifra de negocios ascendió a 4,2 millones de euros en 2012 como consecuencia de las venta/dación del proyecto el Vicario III.

Aprovisionamientos incluye consumo de mercaderías (789 mil euros), consumo de materias primas y otras materias consumibles (-259 mil euros) y deterioro de mercaderías (-32.688 mil euros).

La partida “Consumo de mercaderías” incluye un abono de 789.034 euros relativo a los costes de promoción que se mantenían provisionados en el epígrafe “Proveedores” en relación con la promoción Vicario III en Málaga y que finalmente no se han incurrido.

*Estados de flujo de efectivo*

	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>-4.647.388</b>	<b>-2.621.913</b>	<b>656.381</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos	25.638.916	-1.587.123	-43.838.210
Corrección de errores	0	2.514.322	
Resultado del ejercicio ajustado antes de impuestos	25.638.916	927.199	-43.838.210
<b>Ajustes al resultado</b>			
- Amortización del inmovilizado	0	0	6.678
- Correcciones valorativas por deterioro	0	70.969	32.687.878
- Variación de provisiones	-25.179.394	-1.249.708	2.890.645
- Resultado por bajas y enajenaciones del inmovilizado	0	0	-2.916
- Ingresos financieros	-35.030.362	-10.107.682	-354.990
- Gastos financieros	4.306.554	9.901.050	7.209.174
- Otros ingresos y gastos	-67.379.599	-625.844	-789.034
<b>Cambios en el capital corriente</b>			
- Existencias	94.918.411	-389.316	4.697.365
- Deudores y otras cuentas a cobrar	129.250	650.944	581.137
- Otros activos corrientes	0	0	13.104
- Acreedores y otras cuentas a pagar	-593.111	-1.799.525	527.416
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>			
- Pagos de intereses	-692.053	0	-2.928.000
- Cobro de intereses	0	0	2.359
- Otros cobros (pagos)	-766.000	0	-46.225
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>2.188.512</b>	<b>-1.644.362</b>	<b>12.848</b>
<b>Pagos por inversiones</b>			
- Inmovilizado material	-341	-551	-990
<b>Pagos por inversiones</b>			
- Otros activos financieros corrientes	2.188.853	-1.643.811	1.720
- Inmovilizado material	0	0	12.118
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>2.738.196</b>	<b>5.580.000</b>	<b>189.442</b>
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
- Emisión de obligaciones y otros valores negociables	10.000.000	0	0
- Emisión de deudas con entidades de crédito	378.196	0	3.191.444
- Otras deudas	0	6.440.000	1.568.549
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	-7.640.000	-860.000	-4.570.551
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>279.320</b>	<b>1.313.725</b>	<b>858.671</b>



Estado de cambios en el patrimonio neto

	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 al inicio del ejercicio 2012</b>	<b>13.384.853</b>	<b>12.596.570</b>	<b>-4.473.422</b>	<b>-424.799</b>	<b>-20.426</b>	<b>-10.415.166</b>	<b>-111.590</b>	<b>10.536.020</b>
Aplicación del resultado de 2011	-	-	-10.212.103	-203.063	-	10.415.166	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-43.838.210	-59.690	-43.897.900
Otros movimientos	-	-	-	-46.225	-	-	-	-46.225
<b>Saldo final del ejercicio 2012</b>	<b>13.384.853</b>	<b>12.596.570</b>	<b>-14.685.525</b>	<b>-674.087</b>	<b>-20.426</b>	<b>-43.838.210</b>	<b>-171.280</b>	<b>-33.408.105</b>
<b>Saldo al inicio del ejercicio 2013</b>	<b>13.384.853</b>	<b>12.596.570</b>	<b>-14.685.525</b>	<b>-674.087</b>	<b>-20.426</b>	<b>-43.838.210</b>	<b>-171.280</b>	<b>-33.408.105</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	927.199	171.280	1.098.479
Distribución de resultado del ejercicio anterior	-	-	-44.709.881	871.671	-	43.838.210	-	-
<b>Saldo 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>0</b>	<b>-32.309.626</b>
Corrección 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>-</b>	<b>-34.823.948</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	25.638.916	-	25.638.916
Distribución y resultado del ejercicio del ejercicio anterior	-	-	927.199	-	-	-927.199	-	-
Corrección de errores del ejercicio 2013	-	-	-2.004.190	-510.132	-	2.514.322	-	-
<b>Saldo 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>-</b>	<b>-9.185.032</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 2014, fueron aprobados por el Consejo de Administración de Ayco el 10 de marzo de 2015.

## 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 2014, 2013 y 2012 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 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:

“ ...

4. Adicionalmente, 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.

- Las cuentas anuales individuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 incluyen los siguientes párrafos de énfasis:

“ ...  
3. 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 ha ocasionado en la posición financiera de la Sociedad, que presenta pasivos corrientes con entidades financieras y Administraciones Públicas, vencidos a la fecha actual, pendientes de pago (véanse Notas 13.2 y 14.1) y que se encuentra en negociaciones con las entidades financieras con objeto de adaptar los vencimientos de sus pasivos corrientes a su horizonte de generación de ingresos. Estas condiciones 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 realizar sus activos y hacer frente a sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, está sujeta al éxito de sus operaciones futuras, a la evolución del mercado inmobiliario y, en particular, a la resolución de las negociaciones con las entidades financieras actualmente en curso, que requiere del mantenimiento del apoyo financiero de sus Accionistas.*

4. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención a lo señalado en la Nota 2.4 de la memoria adjunta, en la que se indica que en la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad que, entre otras, se refieren al valor razonable de los activos inmobiliarios a los efectos del cálculo de su valor neto de su realización. En la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2012, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables normales de negocio. Considerando las desviaciones pasadas de los precios de venta de los activos inmobiliarios en los últimos meses y las negociaciones con entidades financieras actualmente en curso mencionadas en el párrafo 3 anterior que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en el valor de realización de los activos inmobiliarios de la Sociedad no registradas en las cuentas anuales adjuntas, que no son susceptibles de cuantificación objetiva.  
...”

El informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012 de Ayco, incluye las mismas salvedades mencionadas 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 2011, 2013 y 2012 incluida en el presente Documento de Registro ha sido extraída de las cuentas anuales auditadas. La información relativa a períodos intermedios de 2015 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 2014.

## 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 tres meses terminado el 31 de marzo de 2015, que fue comunicada a la CNMV el 14 de mayo de 2015.

<i>Euros</i>	<b>2015-Marzo</b>	<i>Var (%)</i>	<b>2014</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>41.781</b>	-	<b>41.781</b>
Inmovilizado intangible	644	-	644
Inmovilizado material	27.674	-	27.674
Inversiones financieras	6.977	-	6.977
Activos por impuesto diferido	6.486	-	6.486
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>5.584.894</b>	-6,7%	<b>5.985.281</b>
Existencias	3.292.839	-	3.292.839
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	123.501	-	123.501
Inversiones en empresas vinculadas	-	-	-
Inversiones financieras	104.540	-	104.540
Periodificaciones a corto plazo	-	-	-
Efectivo y otros activos líquidos	2.064.014	-16,2%	2.464.401
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>5.626.675</b>	<b>-6,6%</b>	<b>6.027.062</b>

Durante el ejercicio 2015, la variación que ha sufrido el activo de la Sociedad corresponde a una disminución del efectivo por importe de 400.387 euros, derivada de los pagos por la actividad ordinaria de la compañía, incluidos los pagos parciales en concepto de impuesto de plusvalía por las ventas formalizadas en diciembre 2014.

<i>Euros</i>	<b>2015-Marzo</b>	<i>Var (%)</i>	<b>2014</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>-9.343.219</b>	1,7%	<b>-9.185.032</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>-9.343.219</b>	1,7%	<b>-9.185.032</b>
Capital	13.384.853	-	13.384.853
Prima de emisión	12.596.570	-	12.596.570
Reservas de la sociedad dominante	-34.833.481	-42,4%	-60.472.397
Reservas en sociedades consolidadas	-312.548	-	-312.548
Acciones de la sociedad dominante	-20.426	-	-20.426
Resultado del ejercicio	-158.187	-100,6%	25.638.916
Otros ajustes por cambio de valor	-	-	-
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>600</b>	0,0%	<b>600</b>
Provisiones a largo plazo	-	-	-
Deudas a largo plazo	600	-	600
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>14.969.294</b>	-1,6%	<b>15.211.494</b>
Provisiones a corto plazo	1.149.613	-17,4%	1.391.813
Deudas a corto plazo	10.378.196	0,0%	10.378.196
Deudas con empresas del grupo	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.441.485	0,0%	3.441.485
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>5.626.675</b>	<b>-6,6%</b>	<b>6.027.062</b>

Durante el ejercicio 2015 las provisiones a corto plazo han disminuido un 17,4% como consecuencia de la realización del pago parcial de los importes correspondientes a las plusvalías municipales relativas a las ventas realizadas en diciembre 2014 y que debían ser pagadas en los primeros meses del 2015. En concreto, se ha realizado el pago de la plusvalía correspondiente a las ventas del edificio Velázquez 123.

<i>Euros</i>	<b>2015-Marzo</b>	<i>Var (%)</i>	<b>2014-Marzo</b>
Importe neto de la cifra de negocios	-		-
Variación de existencias	-		-
Aprovisionamientos	-		-
Otros ingresos de explotación	-		-
Gastos de personal	-58.310	81,6%	-32.115
Otros gastos de explotación	-99.877	-77,1%	-435.993
Amortización del inmovilizado	-		-
Deterioro y resultado por enajenaciones	-		-
Otros resultados	-		-
Exceso de provisiones	-		-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>-158.187</b>	<b>-66,2%</b>	<b>-468.108</b>
Ingresos financieros	-		-
Gastos financieros	-	-100,0%	-1.033.267
Variación del valor razonable inst. financ.	-		-
Deterioro y resultado por enajenaciones de inst.fin.	-		-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-</b>	<b>-100,0%</b>	<b>-1.033.267</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-158.187</b>	<b>-89,5%</b>	<b>-1.501.375</b>
Impuesto sobre beneficios			
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-158.187</b>		<b>-1.501.375</b>

Véase el apartado 9.2. del presente Documento Registro.

#### **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 2015.

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 2014.

**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 233.071,62 euros y está representado por 7.769.054 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 asciende a 13.384.853 euros y está 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 la fecha de presente Documento Registro es 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. Como consecuencia de lo mencionado, el capital de Ayco ha pasado de 13 millones de euros a 233.072 euros.

**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 0,02% 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.

Asimismo, la Junta General de accionistas, celebrada el 12 de mayo de 2015, acordó un aumento de capital en el importe de 3.000.000 de euros, mediante la emisión de 100.000.000 nuevas acciones, de 0,03 euros de valor nominal cada una, de la misma serie y clase que las actualmente en circulación, con contravalor de aportaciones dinerarias y con delegación de facultades al Consejo de Administración de acuerdo con el artículo 297.1 (a) 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, 2013 y 2012 el capital social de Ayco ascendía a 13.384.853 euros, representado por 4.446.795 acciones de 3,01 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

La Junta General celebrada el 12 de mayo de 2015 aprobó la ampliación de capital por compensación de créditos a favor de Banco Mare Nostrum, S.A., consistente en una ampliación por importe de 10 millones de euros mediante la emisión de 3.322.259 acciones ordinarias de 3,01 euros de valor nominal cada una de ellas.

Dicha ampliación de capital se inscribirá en el Registro Mercantil en los próximos días. La admisión a negociación de las nuevas acciones se realizará en los próximos días.

Como consecuencia de la mencionada ampliación de capital, el capital social de Ayco se fija en la cifra de 23.384.853 euros, dividido en 7.769.054 de 3,01 euros nominales cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta.

Adicionalmente, en la mencionada Junta General del 12 de mayo de 2015 y a la vista del balance individual de la Sociedad Dominante cerrado a 31 de diciembre de 2014 se decidió aprobar una reducción de capital con la finalidad de compensar parcialmente pérdidas.

De acuerdo con el citado balance, la Sociedad cerró el ejercicio social 2014 con unos resultados individuales positivos de 24.717.779 euros. Asimismo, de dicho balance se desprende que en la cuenta de “Resultados negativos de ejercicios anteriores” del balance individual, están contabilizados unas pérdidas acumuladas por importe de 69.556.368 euros, cuenta a la que se propone aplicar el resultado positivo del ejercicio. Por tanto una vez distribuido el resultado del ejercicio, el total de pérdidas acumuladas ascenderá a 44.838.589 euros. Por lo tanto el capital social y el patrimonio neto ascenderían a 23.3284.852 euros y 206.379 euros.

Con carácter previo a la reducción de capital para compensar pérdidas y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322.2 de la Ley de Sociedades de Capital, se hizo necesario la aplicación de todas las reservas de libre disposición de la Sociedad, a compensar pérdidas.

Así se aprueba aplicar el importe de 21.660.115 euros a compensar parcialmente la partida “Resultados de ejercicio anteriores”. que se desglosan a continuación, las cuales constituyen la totalidad de las reservas disponibles de la Sociedad, legal, estatutarias y voluntarias, incluyendo la prima de emisión de acciones y que refleja el balance individual de la Sociedad a 31 de diciembre de 2014:

- El saldo de la cuenta “prima de emisión” del balance individual por importe de 12.596.570 euros.
- El saldo parcial de la cuenta “reservas”, por importe de nueve millones sesenta y tres mil quinientos cuarenta y cinco euros (9.063.545 €), el cual se desglosa en las partidas “reservas legal y estatutarias”, por importe total de dos millones seiscientos setenta y seis mil novecientos



setenta y un euros (2.676.971 €) y “otras reservas”, por importe parcial de seis millones trescientos ochenta y seis mil quinientos setenta y cuatro euros (6.386.574 €).

A este respecto, se hace constar que el resto del saldo que refleja contabilizado en la partida “otras reservas” de las cuentas anuales, por importe de veinte mil cuatrocientos veintiséis euros (20.426 €), hasta llegar al saldo total reflejado en dicha partida, de seis millones cuatrocientos siete mil euros (6.407.000 €), constituye la reserva por acciones propias que es indisponible y, como tal, no se es apta para destinarse a la compensación de pérdidas.

A los efectos de compensar dichas pérdidas, y con base el balance auditado antes referido, se aprueba reducir el capital social en 23.151.781 euros, esto es, desde la cifra de 23.384.853 euros hasta la cifra de 233.072 euros, mediante la disminución en 2,98 euros del valor nominal de todas y cada una de las acciones.

Tras la reducción de capital propuesta, las pérdidas de la Sociedad quedan reducidas a 26.693,08.- Euros, registradas en la cuenta “Resultados de ejercicios anteriores” y los fondos propios quedan en 206.378,54 euros.

Dicha reducción de capital se inscribirá en el Registro Mercantil en los próximos días.

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, el capital social de Ayco es de 233.072 euros dividido en 7.769.054 acciones de 0,03 euros nominales cada una.

## **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.

#### **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 sería, 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 currículum 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 2012 a 2014 han sido realizadas por:

- Alteba Servicios Inmobiliarios, S.L., Calle José Abascal 45, 28003 Madrid cuyo C.I.F es el B86104122. 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. Ejercicio 2012. 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
- Todos 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 (Informe Anual de Gobierno Corporativo, Reglamento Interno de la Junta General, Informe Anual de Retribuciones de los Consejeros de la Sociedad).
- La información financiera histórica, tanto individual como consolidada, 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 podrán examinarse en su domicilio social. Asimismo, los anteriores documentos 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 Avenida Pio XII 57, Madrid.

La información financiera histórica e intermedia del emisor, tanto individual como consolidada, anterior a la publicación del Documento Registro, el Informe Anual de Gobierno Corporativo, el Informe de Remuneraciones de Consejeros, el Reglamento del Consejo y el Reglamento de la Junta están también a disposición de los interesados en la página web de la Compañía ([www.ayco.es](http://www.ayco.es)) y de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).



## **25. INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES**

---

A la fecha del presente Documento Registro, 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 23 de julio de 2015.

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

---

D. Francisco García Beato en representación  
de Banco Mare Nostrum, S.A.

Presidente de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.