

# Información periódica semestral 1 semestre 2016



**AYCO GRUPO  
INMOBILIARIO S.A  
Y  
Sociedades dependientes.**

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

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

**BALANCE CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2016**

(Euros)

ACTIVO	30.06.2016	31.12.2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30.06.2016	31.12.2015
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>47.128</b>	<b>44.977</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>3.208.430</b>	<b>3.679.853</b>
Inmovilizado intangible	644	640	<b>FONDOS PROPIOS-</b>	<b>3.208.430</b>	<b>3.679.853</b>
Inmovilizado material	29.820	27.674	Capital	3.233.071	3.233.071
Inversiones financieras a largo plazo	10.177	10.177	Capital escriturado	3.233.071	3.233.071
Activos por impuesto diferido	6.487	6.486	Prima de emisión		
			Reservas de la Sociedad Dominante	(345.808)	(202.409)
			Reservas en Sociedades Consolidadas	618.324	618.324
			Acciones de la Sociedad Dominante	(20.426)	(20.426)
			Resultado del ejercicio	(276.731)	51.293
				<b>600</b>	<b>600</b>
			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
			Provisiones a largo plazo		
			<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>600</b>	<b>600</b>
			Deudas con entidades de crédito	-	-
			Otros pasivos financieros	600	600
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>6.826.215</b>	<b>7.154.627</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>3.664.313</b>	<b>3.519.151</b>
Existencias	3.868.429	3.413.973	Provisiones a corto plazo	392.232	392.232
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>281.930</b>	<b>198.443</b>	<b>Deudas a corto plazo</b>		-
Deudores varios	50.845	53.254	Deudas con entidades de crédito	-	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	231.085	145.189	Otros pasivos financieros		
<b>Inversiones en empresas vinculadas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>3.272.081</b>	<b>3.126.919</b>
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>2.498.972</b>	<b>2.498.972</b>	Proveedores	146.018	166.580
Valores representativos de deuda	2.495.432	2.495.432	Otros acreedores	179.465	33.844
Otros activos financieros	3.540	3.540	Otras deudas con las Administraciones Públicas	2.946.598	2.926.495
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>176.884</b>	<b>1.043.239</b>			
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>6.873.343</b>	<b>7.199.604</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>6.873.343</b>	<b>7.199.604</b>

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

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA 30 DE JUNIO 2016

(Euros)

	Ejercicio 30.06.2016	Ejercicio 31.12.2015
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
Importe neto de la cifra de negocios		55.000
Ventas		55.000
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	454.466	
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>(454.466)</b>	
Consumo de mercaderías	(454.466)	
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	-	
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	-	
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>-</b>	
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	-	
<b>Gastos de personal</b>	<b>(114.866)</b>	<b>(196.651)</b>
Sueldos, salarios y asimilados	(101.983)	(165.554)
Cargas sociales	(12.883)	(31.097)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>(152.350)</b>	<b>(166.986)</b>
Servicios exteriores	(152.350)	(163.085)
Tributos	-	(3.901)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones corrientes	-	
<b>Excesos de provisiones</b>		<b>4.935</b>
<b>Otros resultados</b>		
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(267.216)</b>	<b>(303.702)</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>382.021</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>(9.515)</b>	<b>(27.025)</b>
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	-	
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(9.515)</b>	<b>354.996</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(276.731)</b>	<b>51.294</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>(276.731)</b>	<b>51.294</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(276.731)</b>	<b>51.294</b>
<b>RESULTADO ATRIBUIBLE A TENEDORES DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>(276.731)</b>	<b>51.294</b>
<b>BENEFICIO/(PÉRDIDA POR ACCIÓN) (en euros):</b>	<b>(276.731)</b>	<b>51.294</b>
De operaciones continuadas-		
Básico	(0,00)	0,00
Diluido	(0,00)	-

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

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

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

(Euros)

	Ejercicio 30/06/2016	Ejercicio 31/12/2015
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>	<b>(276.731)</b>	<b>51.203</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		
- Por cobertura de flujos de efectivo		
- Efecto impositivo		
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>		
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		
- Por cobertura de flujos de efectivo	-	-
- Efecto impositivo	-	-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>	<b>(276.731)</b>	<b>51.203</b>

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

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

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas de la sociedad Dominante	Acciones Propias	Reservas en sociedades Consolidadas	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
<b>SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2015</b>	<b>13.384.853</b>	<b>12.596.570</b>	<b>(60.472.397)</b>	<b>(20.426)</b>	<b>(312.548)</b>	<b>25.638.916</b>		<b>(9.185.032)</b>
Total ingresos y gastos reconocidos						51.293		51.293
Distribución de resultado del ejercicio anterior	-	-	24.717.779	-	921.137	(25.638.916)		-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-		-				-
Ampliación capital	13.000.000		(196.142)					12.803.858
Reducción capital	(23.151.781)	(12.596.570)	35.748.351					-
Otras variaciones					9.735			9.735
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2015</b>	<b>3.233.072</b>		<b>(202.409)</b>	<b>(20.426)</b>	<b>618.324</b>	<b>51.293</b>		<b>3.679.854</b>
Total ingresos y gastos reconocidos						(276.731)		(276.731)
Distribución de resultado del ejercicio anterior								-
Otras variaciones del patrimonio neto			(143.399)			(51.293)		(194.692)
Ampliación capital								-
Reducción capital								-
<b>SALDO AL FINAL DEL PERIODO 30/06/2016</b>	<b>3.233.072</b>		<b>(345.808)</b>	<b>(20.426)</b>	<b>618.324</b>	<b>(276.731)</b>		<b>3.208.431</b>

# **Ayco Grupo Inmobiliario S.A**

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

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

**BALANCE DE SITUACIÓN AL 30 DE JUNIO DE 2016**

(Euros)

ACTIVO	30.06.2016	31.12.2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30.06.2016	31.12.2015
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.160.223</b>	<b>1.158.077</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>2.590.106</b>	<b>3.071.189</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>640</b>	<b>640</b>	<b>FONDOS PROPIOS-</b>	<b>2.590.106</b>	<b>3.071.189</b>
Aplicaciones informáticas	640	640	<b>Capital</b>	<b>3.233.071</b>	<b>3.233.071</b>
Otro inmovilizado intangible	-	-	Capital escriturado	3.233.071	3.233.071
<b>Inmovilizado material</b>	<b>29.820</b>	<b>27.674</b>	<b>Prima de emisión</b>	<b>(380.068)</b>	<b>(175.716)</b>
Terrenos y construcciones	25.131	25.131	<b>Reservas</b>	<b>20.426</b>	<b>20.426</b>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	4.689	2.543	Legal y estatutarias	(400.494)	(196.142)
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>1.122.702</b>	<b>1.122.702</b>	Otras reservas	<b>(20.426)</b>	<b>(20.426)</b>
Instrumentos de patrimonio	1.122.702	1.122.702	<b>Acciones propias</b>	<b>34.260</b>	<b>(26.694)</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>7.061</b>	<b>7.061</b>	<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>	<b>34.260</b>	<b>(26.694)</b>
Otros activos financieros	7.061	7.061	Resultados negativos de ejercicios anteriores	<b>(276.731)</b>	<b>60.954</b>
			<b>Resultado del ejercicio</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>5.548.123</b>	<b>5.886.192</b>			
<b>Existencias</b>	<b>3.868.439</b>	<b>3.413.973</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>455.225</b>	<b>455.225</b>
Terrenos y Solares	6.004.731	6.004.731	<b>Provisiones a largo plazo</b>	<b>454.625</b>	<b>454.625</b>
Promociones en curso	616.906	162.440	Otras provisiones	454.625	454.625
Inmuebles Terminados	52.431	52.431	<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>600</b>	<b>600</b>
Deterioros	(2.805.629)	(2.805.629)	Otros pasivos financieros	600	600
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>230.089</b>	<b>146.605</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>3.663.015</b>	<b>3.517.855</b>
Deudores varios	50.845	51.597	<b>Provisiones a corto plazo</b>	<b>392.232</b>	<b>392.232</b>
Otros créditos con las Administraciones Públicas	179.244	95.008	<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>1.445.028</b>	<b>2.321.145</b>	Deudas con entidades de crédito	-	-
			Otros pasivos financieros	-	-
Créditos filiales	1.445.028	2.321.145	<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>3.270.783</b>	<b>3.125.623</b>
Otros activos financieros pignorados	-	-	<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>145.000</b>	<b>165.564</b>
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>3.540</b>	<b>3.540</b>	Proveedores	179.419	33.798
Valores representativos de deuda	3.540	3.540	Acreeedores varios	2.946.364	2.926.261
Otros activos financieros	3.540	3.540	Otras deudas con las Administraciones Públicas		
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>1.027</b>	<b>929</b>			
Tesorería	1.027	929			
Otros activos líquidos equivalentes	-	-			
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>6.708.346</b>	<b>7.044.269</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>6.708.346</b>	<b>7.044.269</b>



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

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

**A 30 DE JUNIO DE 2016**

(Euros)

	Ejercicio 30/06/2016	Ejercicio 31/12/2015
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>		<b>55.000</b>
Ventas		55.000
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>	<b>454.466</b>	
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>(454.466)</b>	
Consumo de mercaderías	(454.466)	
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	-	
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	-	
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>-</b>	
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	-	
<b>Gastos de personal</b>	<b>(114.866)</b>	<b>(195.651)</b>
Sueldos, salarios y asimilados	(101.983)	(165.554)
Cargas sociales	(12.883)	(31.097)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>(152.350)</b>	<b>(157.300)</b>
Servicios exteriores	(152.350)	(157.300)
Tributos	-	
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	
<b>Excesos de provisiones</b>		<b>4.935</b>
<b>Otros resultados</b>		<b>-</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(267.216)</b>	<b>(294.016)</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>381.996</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
- En terceros		381.996
<b>Gastos financieros</b>	<b>(9.515)</b>	<b>(27.025)</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-
Por deudas con terceros	(9.515)	(27.025)
<b>Variación del valor razonable en instrumentos financieros</b>	<b>-</b>	
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>		
Deterioros y pérdidas		
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(9.515)</b>	<b>354.971</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(276.731)</b>	<b>60.955</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(276.731)</b>	<b>60.955</b>

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

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

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

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 30/06/2016	Ejercicio 30/12/2015
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>		<b>(276.731)</b>	<b>60.955</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
- Efecto impositivo		-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
- Efecto impositivo		-	-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>		<b>(276.731)</b>	<b>60.955</b>

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

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

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Reservas disponibles acc. Propias	Acciones Propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	Total
<b>SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2014</b>	<b>13.384.853</b>	<b>12.596.570</b>	<b>9.083.971</b>	<b>20.426</b>	<b>(20.426)</b>	<b>(68.479.377)</b>	<b>(1.076.991)</b>		<b>(34.511.400)</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	965.118	24.597.582		24.597.582
Distribución de resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	(2.042.109)	(965.118)		-
Ajustes por errores 2013 (Nota 2.8)	-	-	-	-	-		2.042.109		-
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2014</b>	<b>13.384.853</b>	<b>12.596.570</b>	<b>9.083.971</b>	<b>20.426</b>	<b>(20.426)</b>	<b>(69.556.368)</b>	<b>24.597.582</b>	<b>-</b>	<b>(9.913.818)</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-		60.955		60.955
Distribución de resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	24.717.779	(24.717.779)		-
Aumento de capital	13.000.000		(196.142)						12.803.858
Reducción de Capital	(23.151.781)	(12.596.570)	(9.083.971)			41.811.896			-
<b>SALDO AJUSTADO AL FINAL DEL EJERCICIO 2015</b>	<b>3.233.072</b>		<b>(196.142)</b>	<b>20.426</b>	<b>(20.426)</b>	<b>(26.593)</b>	<b>60.955</b>		<b>3.071.189</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(276.731)		(276.731)
Distribución de resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	60.955	(60.955)		-
Variaciones patrimonio	-	-	(204.352)						(204.352)
<b>SALDO AL FINAL DEL 30/06/2016</b>	<b>3.233.072</b>		<b>(400.494)</b>	<b>20.426</b>	<b>(20.426)</b>	<b>34.362</b>	<b>(276.731)</b>	<b>-</b>	<b>2.590.106</b>

## Memoria abreviada correspondiente al primer semestre ejercicio 2016

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

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

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

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

Su objeto social consiste, fundamentalmente, en:

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

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

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

	<b>1 semestre 2016</b>	<b>Ejercicio 2015</b>
Capital y reservas	3.485.161	3.628.561
Resultado neto del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante	(276.731)	51.293
Activos totales	6.873.343	7.199.605
Importe neto de la cifra de negocios		55.000

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

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

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

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

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

### **2.2 Imagen fiel**

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

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

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

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

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

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

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 4.3 y 4.5).
- El valor razonable de determinados activos no cotizados, en particular los activos inmobiliarios (véase Nota 4.6).
- El valor de mercado de las existencias (Nota 4.6).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 4.9).
- La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 7.3).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2015, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

## **2.5 Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria abreviada referida al 1 semestre del ejercicio 2016 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2015.

## **2.6 Agrupación de partidas**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3) Distribución del resultado**

En los estados financieros intermedios no procede la aplicación y distribución de resultados.

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

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

#### **4.1 Inmovilizado intangible**

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

##### *Aplicaciones informáticas*

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

#### **4.2 Inmovilizado material**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.4 Arrendamientos**

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

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

##### *Arrendamiento operativo*

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

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

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

#### **4.5 Instrumentos financieros**

##### *4.5.1 Activos financieros*

##### *Clasificación*

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

- a) Préstamos y partidas a cobrar.
- b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre



los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.

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

#### *Valoración inicial*

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

#### *Valoración posterior*

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

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

#### *Deterioro*

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

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

#### *Baja de activos financieros*

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

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

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

#### 4.5.2 Pasivos financieros

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

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

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

#### 4.5.3 Instrumentos de patrimonio

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

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

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

Al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 la Sociedad mantiene 1.240 acciones propias valoradas por un importe de 20.426 euros. Durante el periodo y el ejercicios 2015 la Sociedad no ha realizado transacciones con acciones propias (véase Nota 10).

Al final del periodo de los actuales EEFF la cifra total de acciones de la Sociedad en el balance representaba el 0,0012% del total de acciones de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A (0,028% en 2014).

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

#### 4.6 **Existencias**

Este epígrafe del balance recoge los activos que la Sociedad:

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

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

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

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

Para aquellas existencias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, el coste incluye los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a

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

El valor en libros de las existencias de la Sociedad se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación. En este sentido, la Sociedad realizó con fecha 31 de diciembre de 2015 una valoración de su cartera inmobiliaria a través de la sociedad GESVAL. Dicha valoración se realizó conforme a la metodología valorativa establecida en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles y no ha supuesto el registro de provisiones por deterioro de valor de existencias inmobiliarias por su importe ser superior al valor en libros. Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen deterioros adicionales al 31 de diciembre de 2015.

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

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Euros	
	2016	2015
Existencias	3.868.429	3.413.973
<b>Total activos corrientes</b>	<b>3.868.429</b>	<b>3.413.973</b>

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

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

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

### **5) Inmovilizado material**

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en el ejercicio 2015, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2016

	Euros			
	31/12/2015	Altas	Bajas	30/06/2016
<b>Coste:</b>				
Terrenos y Construcciones	47.621	-	-	47.621
Instalaciones técnicas y maquinaria	2.001	-	-	2.001
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	118.430	2.146	-	120.516
Equipos proceso de información	131.420	-	-	131.420
Elementos de transporte	15.565	-	-	15.565
Otro inmovilizado material	394	-	-	394
	<b>315.431</b>	-	-	<b>317.577</b>
<b>Amortización Acumulada:</b>				
Construcciones	(22.490)	-	-	(22.490)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(2.001)	-	-	(2.001)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(118.430)	-	-	(118.430)
Equipos proceso de información	(129.271)	-	-	(129.271)
Elementos de transporte	(15.565)	-	-	(15.565)
	<b>(287.757)</b>	-	-	<b>(287.757)</b>
<b>Neto</b>	<b>27.674</b>	-	-	<b>29.820</b>

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

	Euros	
	30/06/2016	31/12/2015
Construcciones	22.490	22.490
Maquinaria	2.001	2.001
Otras instalaciones	99.600	99.600
Mobiliario	18.830	18.830
Equipos proceso de información	127.930	127.930
Elementos de transporte	15.565	15.565
	<b>286.416</b>	<b>286.416</b>

La Sociedad mantiene en garantía del aplazamiento de un pago del IVA la oficina que mantiene en San Pedro de Alcántara con valor neto contable de 25.131 euros.

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

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

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

## 6) Arrendamientos

### Arrendamiento operativo

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 21.144 euros (29.815 euros en el ejercicio 2015).

Al 30 de junio de 2016, la Sociedad tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

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

Al 30 de junio de 2016, el contrato de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad se corresponde con el arrendamiento de sus oficinas situadas en la calle Almagro nº 14 de Madrid y a la oficina de Miami (EEUU) que fue firmado con fecha 15 de octubre de 2015, con duración de dos años a partir de la fecha del contrato. Asimismo, el importe por renta pagado durante el periodo 2016 ha ascendido a 17.209 euros.

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

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

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

Clases  Categorías	Instrumentos Financieros a Largo Plazo					
	Instrumentos de Patrimonio		Créditos, Derivados y Otros		Total	
	30/06/2016	2015	30/06/2016	2015	30/06/2015	2015
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	1.122.702	1.122.702	-	-	1.122.702	1.122.702
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	7.061	7.061	7.061	7.061
<b>Total</b>	<b>1.122.702</b>	<b>1.122.702</b>	<b>7.061</b>	<b>7.061</b>	<b>1.129.763</b>	<b>1.129.763</b>

#### *Instrumentos de Patrimonio*

Durante el periodo no se han producido adiciones o retiros significativos de inversiones en empresas del Grupo y asociadas.

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

30 de junio 2016

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

## 7.2 Activos financieros a corto plazo

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

Categorías	Clases	Activos Financieros a Corto Plazo					
		Valores Representativos de Deuda		Créditos, Derivados y Otros		Total	
		2016	2015	2016	2015	2016	2015
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento		-	-	-	-	-	-
Préstamos y partidas a cobrar		-	-	1.445.028	2.376.284	1.445.028	2.376.284
<b>Total</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.445.028</b>	<b>2.376.284</b>	<b>1.445.028</b>	<b>2.376.284</b>



### Créditos, derivados y otros

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

	Euros	
	30/06/2016	31/12/2015
Créditos por operaciones comerciales		
Deudores varios	50.845	51.599
<b>Total créditos por operaciones comerciales</b>	<b>50.845</b>	<b>51.599</b>
Créditos por operaciones no comerciales		
Créditos a empresas del grupo (Nota 15.1)	1.445.028	2.321.145
Fianzas y depósitos	3.540	3.540
<b>Total créditos por operaciones no comerciales</b>	<b>1.448.478</b>	<b>2.324.685</b>
<b>Total</b>	<b>1.499.323</b>	<b>2.376.685</b>

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

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

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

#### a) Riesgo de crédito:

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

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

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

#### b) Riesgo de liquidez:

La Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 927 euros (2.092.006 euros al 31 de diciembre de 2015). La Sociedad mantiene a su vez créditos a empresas del Grupo por importe de 2.321.145 euros (895.802 euros al 31 de diciembre de 2015). Durante el ejercicio 2016 no posee endeudamiento financiero.

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

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

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

c) Riesgo de tipo de interés

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

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

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

d) Riesgo de tipo de cambio

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2015 no existen restricciones sobre el uso de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad.

## **9) Existencias**

El detalle de las existencias al 30 de junio de 2016 y 2015 es el siguiente:

### *Ejercicio 2015*

	Euros			
	30/06/2016	Altas	Bajas	31/12/2015
Terrenos y solares	6.004.731	-	-	6.004.731
Promociones en curso	162.440	454.466	-	616.906
Inmuebles Terminados	52.431	-	-	52.431
Deterioros	(2.805.629)	-	-	(2.805.629)
<b>Total</b>	<b>3.413.973</b>	<b>454.466</b>	-	<b>3.868.439</b>

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

Durante el primer semestre del ejercicio 2016 han tenido lugar un alta de 454.466 euros en “Promociones en curso” correspondientes a una opción de compra sobre 13 parcelas en Son Catlar de Dalt, Sa Rapita, en el término municipal Campos en Mallorca y el proyecto Biblos, en Mijas (Málaga)

En el ejercicio 2016 se han iniciado las obras para la realización de 13 chalets unifamiliares, y los primeros trabajos del proyecto Biblos consistente en un proyecto hotelero en Mijas (Málaga)

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

*Ejercicio 2015*

Nombre	Euros				Tipo de garantía
	Terrenos y Solares	Promociones en curso	Inmuebles Terminados	Total Bruto	
Biblos		362.246		362.246	
La Suiza (Madrid)	17.842	-	-	17.842	-
La Línea de la Concepción (Cádiz)	5.452.002	2.496	-	5.454.498	Hacienda
Vicario 1 fase (Málaga)	-	-	52.431	52.431	-
Vicario V Fase (Málaga)	534.887	38.810	-	573.697	-
Sa Rapita (Palma Mallorca)	-	213.352	-	213.352	-
<b>Total</b>	<b>6.004.731</b>	<b>616.906</b>	<b>52.431</b>	<b>6.004.731</b>	-

### Otra información

#### Existencias en La Línea de la Concepción

Al 30 de junio de 2016, la Sociedad aportó en garantía para el aplazamiento de un pago del IVA el suelo urbano destinado a uso hotelero que mantiene en La Línea de la Concepción. El valor neto contable de este suelo asciende a 2.701.300 euros. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad han iniciado un proceso de negociación con la Hacienda Pública en virtud del cual, durante 2015 han realizado pagos por importe de 250.000 euros estando negociando un aumento del aplazamiento.

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

## **10) Patrimonio neto y fondos propios**

### **10.1 Capital Social**

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

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

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

Por otra parte, con la misma fecha, la Junta General de Accionistas aprobó una nueva ampliación de capital por importe de 3.000.000 euros mediante la emisión de 100 millones de acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una de ellas.

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

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

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

### 10.1.2 Patrimonio y fondos propios consolidados

EL 30 DE JUNIO 2016	
<i>Capital social</i>	3.233.72
<i>Reservas de la sociedad dominante</i>	(345.808)
<i>Reserva de sociedades consolidadas</i>	618.324
<i>Acciones de la sociedad dominante</i>	( 20.426)
<i>Resultado del ejercicio</i>	(276.731)
<b>FONDOS PROPIOS A 31/12/2015</b>	<b>3.208.430</b>

La composición del accionariado de la Sociedad a 30 de junio de 2016 con un % de participación superior al 5 %, es la siguiente de acuerdo con la información publicada en la CNMV:

Accionista	% participación directa	Nº Acc directas
Alpha Luna LLC	24,74%	26.666.667
Rutaced LLC <sup>1</sup>	15,47%	16.666.667
Bejomi SA	15,47%	16.666.667
Wakka Licensing LLC	6,19%	6.666.667
Dynammm LLC	5,35%	5.766.667
Otros accionistas con part inf al 5%	32,79%	35.335.716
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>107.769.051</b>

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao en el mercado de corros. La cotización de la acción al 30 de junio de 2016 era de 0,23 euros por acción.

### 10.2 Reserva legal

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

La Sociedad no tiene dotada dicha reserva, puesto que ha sido compensada con los resultados negativos de ejercicios anteriores tras la reducción de capital.

### 10.3 Acciones propias

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

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

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

## **11) Provisiones**

### **11.2 Provisiones a corto plazo**

*Ejercicio 2016*

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

*Ejercicio 2015*

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

## **12) Deudas (Largo y corto plazo)**

### **12.1 Pasivos financieros a corto plazo**

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

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

*Créditos y otros a corto plazo –*

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

	Euros	
	30/06/2016	31/12/2015
<b>Otros pasivos financieros</b>	-	
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas</b>	-	
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>325.483</b>	<b>199.361</b>
Proveedores	145.000	165.563
Acreedores varios	179.419	33.798
<b>Total</b>	<b>325.483</b>	<b>199.361</b>

Los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar corresponden principalmente a servicios prestados a la Sociedad principalmente en concepto de servicios profesionales independientes.

*Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar –*

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

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

	Días
Periodo medio de pago a proveedores	30
Ratio de operaciones pagadas	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	30

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

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

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

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

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

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

*Saldos acreedores*

	Euros	
	30/06/2016	31/12/2015
Hacienda Pública acreedora por IVA (año 2009)	2.914.672	2.914.672
Hacienda Pública acreedora por IRPF	29.165	9.096
Organismos de la Seguridad Social acreedores	2.520	2.493
<b>Total</b>	<b>2.946.357</b>	<b>2.962.261</b>

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

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

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

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2015 la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación (10 para las bases imponibles negativas).

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales del ejercicio 2015.

Adicionalmente, con fecha 30 de enero de 2013, la Agencia Estatal de la Administración Tributaria inició un procedimiento de comprobación e investigación en relación con el Impuesto sobre Sociedades y el Impuesto sobre el Valor Añadido del ejercicio 2009.

En este sentido, con fecha 22 de octubre de 2013, se completó la revisión, por la cual la Agencia Estatal de la Administración Tributaria levantó las correspondientes actas por importe de 48.592 euros por el Impuesto sobre Sociedades y por importe de 25.916 euros por el Impuesto sobre el Valor Añadido, importes que han sido liquidados por la Sociedad con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la Sociedad en 2014. Asimismo, también se ha satisfecho una sanción por la CNMV por importe de 19.800 euros.

## **14) Ingresos y gastos**

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

Durante el periodo no se han materializado ventas, ni en la sociedad matriz, ni en las filiales.

#### *Información por segmentos*

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

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

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

	Euros	
	30/06/2016	31/12/2015
Variación de existencias	454.466	
Reversión de deterioro	-	
<b>Total</b>	<b>454.456-</b>	

### **14.3 Aprovisionamientos**

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

	Euros	
	30/06/2016	31/12/2015
Consumo de mercaderías	454.466	121.134
Variación existencias	(454.466)	((121.134))
Dotación de deterioro	-	
Reversión de deterioro	-	
<b>Total</b>	<b>-</b>	

### **14.4 Gastos de personal**

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

	Euros	
	30/06/2016	31/12/2015
Sueldos y salarios	101.983	140.717
Indemnizaciones		24.837
Seguridad Social a cargo de la empresa	12.883	31.097
<b>Total Gastos de Personal</b>	<b>114.866</b>	<b>196.651</b>



#### 14.5 Servicios exteriores

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

	Euros	
	30/06/2015	31/12/2015
Arrendamientos	17.209	21.144
Reparaciones y conservación	1.466	1.855
Servicios de profesionales independientes	113.128	117.744
Primas de seguros	1.007	380
Servicios bancarios y similares	70	2.227
Suministros	744	1.245
Otros servicios	8.683	12.705
<b>Total Servicios Exteriores</b>	<b>152.350</b>	<b>157.300</b>

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

#### 14.6 Resultado financiero

El detalle de ingresos y gastos financieros por intereses durante el ejercicio 2015 y 2016 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2016	31/12/2015
<b>Ingresos:</b>		
Acuerdo SAREB		378.196
Otros Ingresos Financieros		3.800
<b>Total ingresos</b>	<b>381.996</b>	<b>391.996</b>
<b>Gastos:</b>		
Intereses de deudas con entidades de Crédito	-	
Otros gastos financieros	(9.515)	(28.025)
<b>Total gastos</b>	<b>(9.515)</b>	<b>(27.025)</b>
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	
<b>Resultado Financiero</b>	<b>(9.515)</b>	<b>354.971</b>

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

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

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

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

	<b>Euros</b>
<b>Saldos con vinculadas</b>	<b>30/06/2016</b>
<b>Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo</b>	
a) Créditos a empresas del grupo	2.720.546
- Royaltur España	373.773
- El Encinar del Guadairo	50.549
- Promociones Can Batliu	19.803
- Altos del Briján	1.132.001
- Promociones y Alojamientos Residenciales	1.144.420
b) Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	(1.576.126)
- Royaltur España	(373.773)
- El Encinar del Guadairo	(50.549)
- Promociones Can Batliu	(19.803)
- Altos del Briján	(1.132.001)
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>1.445.028</b>
<b>Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo</b>	
a) Obligaciones y otros valores negociables	-
- Promociones y Alojamientos Residenciales	-
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>-</b>

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

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

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

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

## **16) Aavales y contingencias**

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

Banco	Euros	
	30/06/2016	31/12/2015
<b>Constituidos a favor de la Sociedad</b>		
BMN	186.749	186.749
Deutsche Bank	493.598	493.598
Caja España		
Banco de Sabadell	1.000.000	
<b>Total</b>	<b>1.680.347</b>	<b>680.347</b>

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

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

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

	30/06/2016	31/12/2015
Dietas Consejo	2.000	
Retribución Consejero Delegado	50.000	48.600
<b>Total</b>	<b>52.000</b>	<b>48.600</b>

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

Asimismo, en cumplimiento del artículo 260 de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que la Alta Dirección de la Sociedad está compuesta por un hombre y su retribución en el periodo y ejercicios 2015 asciende a 31.612 euros y 63.224 euros respectivamente.

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

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

#### **19) Otra información**

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

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

Categorías	30/06/2016	31/12/2015
Alta Dirección	1	1
Personal administrativo y comercial	1	1
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

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

	30/06/2016			31/12/2015		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos (no consejeros)	1	-	1	1	-	1
Directivos y técnicos	1	-	1	1	-	1
<b>Total personal al término del ejercicio</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>2</b>

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

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

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

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



**Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes**

Informe de Gestión Intermedio Consolidado del ejercicio 2016



## **1 Aspectos significativos del periodo**

Como aspectos a resaltar del período debemos destacar los siguientes:

### **1.1. CIFRA DE NEGOCIO**

La sociedad y el grupo, durante el primer semestre del ejercicio no ha realizado ninguna operación de venta.

### **1.2. RESULTADOS DEL EJERCICIO:**

La sociedad ha presentado en este ejercicio, unos resultados consolidados por un importe de (276.731) euros de pérdidas.

Los resultados obtenidos en los estados financieros individuales de Ayco Grupo Inmobiliario, S. A. han sido de.731) euros de pérdidas.

### **1.3 FONDOS PROPIOS:**

El Patrimonio Neto de la compañía a nivel individual y consolidado representa unos saldos de 3.208.430 euros y 2.590.106 euros respectivamente.

Durante ejercicio 2015, se procedió a la formalización de una ampliación de capital, por capitalización de préstamos por importe de 9.999.959 € con la emisión de 3.322.259 acciones nuevas. Asimismo se ha procedido a la reducción de capital con la reducción del valor nominal de las acciones pasando de 3,01 €/acc a 0,03 euros/acc., quedando, por tanto, el capital desembolsado en 233.071 euros.

Así mismo, la Junta General de Accionistas aprobó una nueva emisión de capital de hasta 3 millones de euros, vía la emisión de 100.000.000 nuevas acciones de 0,03 euros de nominal. Dicha nueva emisión se realizó, quedando enteramente desembolsada en septiembre de 2015.

Por tanto, la participación final en la Compañía, tras la ampliación y reducción del Capital queda como sigue:



Accionista	% participación directa	Nº Acc directas
Alpha Luna LLC	24,74%	26.666.667
Rutaced LLC <sup>1</sup>	15,47%	16.666.667
Bejomi SA	15,47%	16.666.667
Wakka Licensing LLC	6,19%	6.666.667
Dynammm LLC	5,35%	5.766.667
Otros accionistas con part inf al 5%	32,79%	35.335.716
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>107.769.051</b>

#### 1.4 PERSONAL

Durante este periodo no se han producido ninguna nueva reestructuración del personal por lo que en la situación actual, se mantienen solo 2 personas en la Compañía; las dos ubicadas en Madrid.

#### 1.5 ORGANOS DE GESTIÓN

Con relación a la organización de la Compañía, durante el presente ejercicio se han producido las siguientes situaciones:

##### 1.5.1. Consejo de Administración

La estructura del Consejo de Administración, tras la reestructuración del Capital ha quedado de la forma siguiente:

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

##### 1.5.2. Otros órganos de la Compañía.

Se mantienen y reorganizan los Comité de Auditoría y Comité de Nombramientos adecuándose a la nueva estructura de la Sociedad; Aso quedan constituídos de la siguiente forma:

El Comité de Auditoría lo componen las siguientes personas:

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

El Comité de Nombramientos lo componen las siguientes personas:

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

### **3 Sucesos posteriores al cierre**

Como aspectos a resaltar posteriores al cierre del periodo cabe destacar la formalización de la venta de 2 trasteros en la promoción Vicario 1 de Ojén, Málaga, así como la realización de los trabajos previos preparatorios para una futura ampliación de Capital.