



Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes
al ejercicio anual terminado el 31
de diciembre de 2015, Informe de
Gestión, junto con el Informe de
Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de
AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria adjunta, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de unas cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

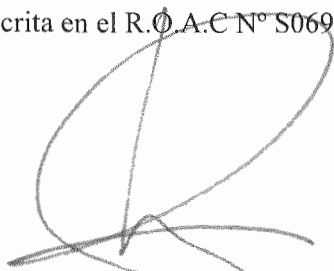
En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., al 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con las cuentas anuales del ejercicio 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C N° S0692



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

21 de marzo de 2016



DELOITTE, S.L.

Año 2016 Nº 01/16/07099

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

**AYCO GRUPO
INMOBILIARIO S.A.**

Cuentas anuales del ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2.015

H

HA

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria			PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria		
		31.12.2015	31.12.2014			31.12.2015	31.12.2014
ACTIVO NO CORRIENTE		1.158.077	1.154.881	PATRIMONIO NETO	Nota 10	3.071.192	(9.793.621)
Inmovilizado intangible-		640	644	FONDOS PROPIOS-		3.071.192	(9.793.621)
Aplicaciones informáticas		639	639	Capital-		3.233.072	13.384.853
Otros inmovilizado intangible-		1	5	Capital escriturado		3.233.072	13.384.853
Inmovilizado material-	Nota 5	27.674	27.674	Prima de emisión		-	12.586.579
Terrenos y construcciones		25.131	25.131	Reservas-		(175.716)	9.683.971
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		2.543	2.543	Legal y estatutarias		-	2.676.071
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	Nota 7.1	1.122.702	1.122.702	Otras reservas		(175.716)	6.407.000
Instrumentos de patrimonio		1.122.702	1.122.702	Acciones propias		(20.426)	(20.426)
Inversiones financieras a largo plazo-	Nota 7.1	7.061	3.861	Resultados de ejercicios anteriores		(26.593)	(69.566.368)
Otros activos financieros		7.061	3.861	Resultado del ejercicio	Nota 3	60.955	24.717.779
Activos por impuesto diferido	Nota 13.1	-	-				
				PASIVO NO CORRIENTE		455.225	1.607.029
				Provisiones a largo plazo-	Nota 11.1	454.625	1.606.429
				Otras provisiones		454.625	1.606.429
				Deudas a largo plazo-		600	600
				Otros pasivos financieros		600	600
ACTIVO CORRIENTE		5.886.194	6.454.613				
Existencias-	Nota 9	3.413.973	3.292.639	PASIVO CORRIENTE		3.517.354	15.796.036
Terrenos y Solares		6.004.731	6.004.731	Provisiones a corto plazo	Nota 11.2	392.232	1.149.613
Promociones en curso		162.440	41.306	Deudas a corto plazo-	Nota 12.1	-	10.379.196
Inmuebles terminados		52.431	52.431	Deudas con entidades de crédito		-	-
Deterioros		(2.805.629)	(2.805.629)	Otros pasivos financieros		-	10.379.196
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		146.609	69.426	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Notas 15.1 y 12.1	-	635.806
Deudores varios	Nota 7.2	51.599	41.062	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		3.125.622	3.432.471
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 13.1	95.010	28.364	Proveedores	Nota 12.1	165.563	173.329
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo-	Notas 7.2 y 15.1	2.321.145	895.802	Acreedores varios	Nota 12.1	33.798	78.562
Créditos a empresas		2.321.145	895.802	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 13.1	2.926.261	3.180.080
Inversiones financieras a corto plazo-	Nota 7.2	3.540	104.540				
Valores representativos de deuda		-	101.000	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		7.044.271	7.609.494
Otros activos financieros		3.540	3.540				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 8	927	2.092.006				
TOTAL ACTIVO		7.044.271	7.609.494				

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2015

JK

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2015

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 14.1	55.000	50.340.194
Ventas		55.000	50.340.194
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 14.2	-	(8.356.903)
Aprovisionamientos-	Nota 14.3	-	(43.458.713)
Consumo de mercaderías		-	(50.963.092)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		-	-
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		-	7.504.379
Otros Ingresos de explotación-		-	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	-
Gastos de personal-	Nota 14.4	(186.651)	(149.209)
Sueldos, salarios y asimilados		(165.554)	(117.353)
Cargas sociales		(31.097)	(31.856)
Otros gastos de explotación-		(157.300)	(1.781.469)
Servicios exteriores	Nota 14.5	(157.300)	(435.062)
Tributos		-	(1.346.407)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	-
Excesos de provisiones	Nota 11.2	4.935	318.000
Otros resultados		-	(159.534)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(294.016)	(3.247.634)
Ingresos financieros	Nota 14.6	381.996	35.000.981
Gastos financieros-	Nota 14.6	(27.025)	(4.007.410)
Por deudas con terceros		(27.025)	(4.007.410)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros-		-	(3.028.158)
Deterioros		-	(3.028.158)
RESULTADO FINANCIERO		354.971	27.965.413
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		60.955	24.717.779
Impuestos sobre beneficios	Nota 13.3	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		60.955	24.717.779

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2015

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2015

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		60.955	24.717.779
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
- Efecto impositivo		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		60.955	24.717.779

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2015

A

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2015

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Reservas disponibles para accioneros propios	Acciones Propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2013	13.381.853	12.596.570	9.063.515	20.426	(20.426)	(68.479.377)	965.118	(32.469.291)
Corrección de errores del ejercicio 2013	-	-	-	-	-	-	(2.042.109)	(2.042.109)
SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2014	13.381.853	12.596.570	9.063.515	20.426	(20.426)	(68.479.377)	(1.076.991)	(34.511.400)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	24.717.779	24.717.779
Distribución de resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	965.118	(965.118)	-
Corrección de errores del ejercicio 2013	-	-	-	-	-	(2.042.109)	2.042.109	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2014	13.381.853	12.596.570	9.063.515	20.426	(20.426)	(69.556.368)	24.717.779	(9.793.621)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	60.955	60.955
Distribución de resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	24.717.779	(24.717.779)	-
Aumentos de capital (Nota 10.1)	13.030.000	-	(186.142)	-	-	-	-	12.843.858
Reducciones de capital (Nota 10.1)	(23.151.781)	(12.596.570)	(9.063.515)	-	-	41.811.895	-	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2015	3.233.072	-	(186.142)	20.426	(20.426)	(26.693)	60.955	3.071.192

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2015.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2015

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(1.578.784)	(2.420.916)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		60.955	24.717.779
Ajustes al resultado:			
- Variación de provisiones	Nota 11.2	(4.935)	(20.239.045)
- Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		-	3.028.158
- Ingresos financieros		(381.996)	(35.000.981)
- Gastos financieros		27.025	4.007.410
- Otros ingresos y gastos		-	(50.340.194)
Cambios en el capital corriente:			
- Existencias		(121.134)	73.204.167
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(77.183)	134.216
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(306.849)	(552.953)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
- Pagos de intereses		(27.025)	(629.473)
- Otros cobros (pagos)	Nota 11.2	(747.842)	(750.000)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(2.480.347)	1.575.029
Pagos por inversiones:			
- Empresas del Grupo y asociadas		(2.578.147)	(613.268)
- Inmovilizado material		-	(341)
- Fianzas		(3.200)	-
Cobros por desinversiones:			
- Otros activos financieros		101.000	2.188.638
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		1.968.052	2.931.626
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 10.1	2.803.858	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
- Emisión de obligaciones y otros valores negociables		-	10.000.000
- Emisión de deudas con entidades de crédito		-	378.196
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		-	(5.132.955)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 15.1	(835.806)	(2.313.615)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(2.091.079)	2.085.739
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.092.006	6.267
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		927	2.092.006

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2015

Handwritten mark

**AYCO GRUPO
INMOBILIARIO S.A.**

Cuentas anuales del ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2.015



~~12~~

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2015

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):

	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Capital y reservas	3.628.561	(34.823.948)
Resultado neto del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante	51.293	25.638.916
Activos totales	7.199.605	6.027.062
Importe neto de la cifra de negocios	55.000	67.379.599

Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2015 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 24 de febrero de 2016. Por su parte, las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2014, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. celebrada el 10 de marzo de 2015 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el mercado de corros en la Bolsa de Madrid, Barcelona y Bilbao. La cotización al cierre del ejercicio 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:

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

2.2 Imagen fiel

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

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

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

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la Incertidumbre

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 4.3 y 4.5).
- El valor 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 referida al ejercicio 2014 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 el ejercicio 2015, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2014. En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la modificación de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2014.

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 y participativos titularidad del principal accionista.
- Reducción de capital social para compensación de pérdidas acumuladas, hasta dejar la cifra de capital social en 233.072 euros.
- Ampliación de capital dineraria por importe de 3 millones de euros, totalmente suscrita y desembolsada el 26 de septiembre de 2015, dejando la cifra de capital en un total de 3.233.072 euros.
- Reinicio de la actividad inversora mediante el desembolso de 121.134 euros por una opción de compra para 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 este sentido, durante el ejercicio 2015 se han solicitado licencias de obra para la realización de 13 chalets unifamiliares, estando previsto el inicio de las obras en el primer trimestre del 2016.

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

3) Distribución del resultado

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

4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus 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.

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

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 ejercicios 2015 y 2014 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. La Sociedad no posee arrendamientos financieros al cierre del ejercicio.

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

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

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

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

4.5 Instrumentos financieros

4.5.1 Activos financieros

Clasificación

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

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

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

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

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

Deterioro

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

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

Baja de activos financieros

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

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

La Sociedad no ha descontado efectos sin recurso durante los ejercicios 2015 y 2014.

4.5.2 Pasivos financieros

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

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

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

4.5.3 Instrumentos de patrimonio

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la Sociedad mantiene 1.240 acciones propias valoradas por un importe de 20.426 euros. Durante los ejercicios 2015 y 2014 la Sociedad no ha realizado transacciones con acciones propias (véase Nota 10).

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 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 Gesvall Sociedad de Tasación, S.A.. Dicha valoración se realizó conforme a la metodología valorativa establecida en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles y no ha supuesto el registro de provisiones por deterioro de valor de existencias inmobiliarias (véase nota 9). Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen deterioros adicionales a los registrados ya en las Cuentas Anuales adjuntas 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	
	2015	2014
Existencias	3.413.973	3.292.839
Total activos corrientes	3.413.973	3.292.839

4.14 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo se ha aplicado el método indirecto y se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios 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 2014, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2015

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

Ejercicio 2014

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

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

	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Construcciones	22.490	22.490
Maquinaria	2.001	2.001
Otras instalaciones	99.600	99.600
Mobiliario	18.830	18.830
Equipos proceso de información	127.930	127.930
Elementos de transporte	15.565	15.565
	286.416	286.416

La Sociedad mantiene en garantía del aplazamiento de un pago del IVA la oficina que mantiene en San Pedro de Alcántara con valor neto contable de 25.131 euros al 31 de diciembre de 2015 (véase Nota 13).

No se han identificado deterioros sobre los activos materiales al cierre de los ejercicios 2015 y 2014.

Durante los ejercicios 2015 y 2014 no se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material de la Sociedad.

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

La política de la Sociedad 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 al 31 de diciembre es suficiente.

6) Arrendamientos

Arrendamiento operativo

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2015 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 21.144 euros (29.815 euros en el ejercicio 2014).

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Euros	
	Valor Nominal	
	2015	2014
Menos de un año	19.200	17.400
Entre uno y cinco años	16.000	52.200
Total	35.200	69.600

Al 31 de diciembre de 2015, el contrato de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad se corresponde con el arrendamiento de sus oficinas situadas en la calle Almagro nº 14 de Madrid, que fue firmado con fecha 15 de octubre de 2015, con duración de dos años a partir de la fecha del contrato. Asimismo, el importe por renta pagado durante el ejercicio 2015 ha ascendido a 4.303 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 2015 y 2014 es el siguiente, en euros:

Categorías	Clases	Instrumentos Financieros a Largo Plazo					
		Instrumentos de Patrimonio		Créditos, Derivados y Otros		Total	
		2015	2014	2015	2014	2015	2014
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	3.861	7.061	3.861
Total		1.122.702	1.122.702	7.061	3.861	1.129.763	1.126.563

Instrumentos de Patrimonio

Durante los ejercicios 2015 y 2014 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 2015 y 2014 es la siguiente (Información obtenida de los estados financieros no auditados):

Ejercicio 2015

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)
Total			11.109.775	(9.662)	(11.820.254)	(720.141)	14.503.260	-	(13.359.372)

Ejercicio 2014

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)
Royalquvir 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.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	4.060.101	(2.948.449)	(2.160.107)	(1.048.455)	4.063.525	(1.010.874)	(4.063.525)
Promociones Can Batllu S.L.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	2.200.000	(511.846)	(2.246.129)	(557.975)	2.200.000	-	(2.200.000)
Royaltur España	En liquidación	55	144.243	-	(690.515)	(546.272)	3.005.061	-	(3.005.061)
Residencia Senior Ca'n Picafort	Sin actividad	100	3.005	-	-	3.005	3.382	-	-
El Encinar del Guadairo	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	3.002.919	-	(3.002.209)	710	3.512.601	-	(3.512.601)
Promociones y Alojamientos Residenciales	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	1.500.000	(508.058)	249.367	1.241.309	1.589.699	(470.113)	(470.113)
Total			11.109.775	(3.968.353)	(7.851.901)	(710.479)	14.503.260	(1.480.987)	(13.359.372)

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 existen desembolsos pendientes sobre participadas en importe de 21.186 euros que se encuentran minorando el valor de la participación.

Durante el ejercicio 2015 no se han registrado deterioros en sociedades participadas (1.480.987 euros durante el ejercicio 2014).

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en Bolsa.

Créditos derivados y Otros

El Grupo incluye en la presente cuenta 7.061 euros en relación a fianzas entregadas en el curso normal de sus operaciones.

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	
		2015	2014	2015	2014	2015	2014
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	-	-	-	101.000	-	101.000	
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	2.376.284	940.404	3.376.284	940.404	
Total	-	-	2.376.284	1.041.404	3.376.284	1.041.404	

Préstamos y partidas a cobrar

Al cierre del ejercicio 2015 y 2014, el detalle de los créditos pendientes de cobro por parte de la Sociedad es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Créditos por operaciones comerciales		
Deudores varios	51.599	41.062
Total créditos por operaciones comerciales	51.599	41.062
Créditos por operaciones no comerciales		
Inversiones financieras a corto plazo	-	101.000
Créditos a empresas del grupo (Nota 15.1)	2.321.145	895.802
Fianzas y depósitos	3.540	3.540
Total créditos por operaciones no comerciales	2.324.685	1.000.342
Total	2.376.284	1.041.404

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 deterioros por insolvencias, las cuales son 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.

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 2014). 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 2014). Durante el ejercicio 2015 no posee endeudamiento financiero.

Asimismo, cabe mencionar que con fecha 31 de diciembre de 2014 que 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.

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

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

c) Riesgo de tipo de interés

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, habitualmente ha sido el Euribor más un diferencial de mercado. Si bien, al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad carece de deuda de este tipo.

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. 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.

9) Existencias

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

Ejercicio 2015

	Euros			
	31/12/2014	Altas	Bajas	31/12/2015
Terrenos y solares	6.004.731	-	-	6.004.731
Promociones en curso	41.306	121.134	-	162.440
Inmuebles Terminados	52.431	-	-	52.431
Deterioros	(2.805.629)	-	-	(2.805.629)
Total	3.292.839	121.134	-	3.413.973

Ejercicio 2014

	Euros			
	01/01/2014(*)	Altas	Bajas	31/12/2014
Terrenos y solares	56.967.824	-	(50.963.093)	6.004.731
Promociones en curso	19.692.828	-	(19.651.522)	41.306
Inmuebles Terminados	2.252.666	-	(2.200.235)	52.431
Deterioros	(23.804.862)	(1.611.200)	22.610.433	(2.805.629)
Anticipo proveedores	389.317	-	(389.317)	-
Total	55.497.773	(1.611.200)	(50.593.734)	3.292.839

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

Durante los ejercicios 2015 y 2014 la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros como mayor valor de las existencias.

Durante el ejercicio 2015 han tenido lugar un alta de 121.134 euros en "Promociones en curso" correspondientes a una opción de compra sobre 13 parcelas en Son Catlar de Dalt, Sa Rapita, en el término municipal Campos en Mallorca. Se han solicitado la licencia de obras para la realización de 13 chalets unifamiliares, estando prevista el inicio de las obras para el primer trimestre del 2016.

En el ejercicio 2014 tuvieron lugar las siguientes transacciones relativas a las existencias inmobiliarias:

Retiros -

- En el primer semestre del ejercicio 2014 se hizo efectiva la venta de 8 viviendas a partir del acuerdo alcanzado en 2013 entre la Sociedad y una entidad financiera relativas a la promoción Vicario IV. El importe total de las ventas ascendió a 2.132.000 euros. Como resultado de las mencionadas ventas se procedió a dar de baja la deuda hipotecaria asociada a las mismas por importe de 2.045.303 euros y se dieron de baja existencias por importe de 2.200.235 euros y su deterioro asociado por importe de 204.012 euros.
- El 23 diciembre de 2014 la Sociedad firmó con SAREB el Acuerdo de Cancelación de Deuda en virtud del cual se formalizó la compraventa de determinados activos inmobiliarios y la cancelación íntegra de la deuda que la Sociedad mantenía con dicho acreedor. Esta transacción supuso la baja de la mayor parte de las existencias de los estados financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2014, se corresponden con el siguiente detalle:

Nombre	Euros			
	Terrenos y Solares	Promociones en curso	Deterioro Terrenos y Solares	Deterioro Promociones en curso
Ben's D'Aval (Palma Mallorca)	1.869.733	159.819	(1.553.239)	-
La Manga (Málaga)	29.089	-	-	-
Los Randos (Málaga)	39.940	-	-	-
El Puig (Valencia)	6.796.582	65.397	(3.581.103)	-
Dalena Golf (Estepona) Fase 1	12.129.016	17.661.642	-	(9.476.598)
Dalena Golf (Estepona) Fase 2	9.703.213	1.123.489	-	(2.064.451)
Dalena Golf (Estepona) Fase 3	6.468.808	455.435	-	(1.472.177)
Dalena Golf (Estepona) Fase 4	13.479.098	185.740	(3.981.237)	-
Dalena Comercial	447.613	-	-	(277.616)
Total	50.963.092	19.651.522	(9.115.579)	(13.290.842)

Como resultado de la entrega de los anteriores activos y la cancelación de la deuda asociada, se puso de manifiesto un resultado positivo por importe de 34.334.239 euros.

Deterioros –

El valor razonable de los terrenos, solares y promociones en curso de la Sociedad, se estima en función de las valoraciones realizadas con fecha 31 de diciembre de 2015 por parte de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., experto independientes no vinculado al Grupo. En este sentido, la valoración de los activos inmobiliarios que posee la Sociedad realizada por Gesvalt asciende a 3.710.922 euros, motivo por el cual no ha sido necesario registrar deterioro adicional alguno.

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

Ejercicio 2015

Nombre	Euros				Tipo de garantía
	Terrenos y Solares	Promociones en curso	Inmuebles Terminados	Total Bruto	
La Suiza (Madrid)	17.842	-	-	17.842	-
La Línea de la Concepción (Cádiz)	5.452.002	2.496	-	5.454.498	Hacienda
Vicario 1 fase (Málaga)	-	-	52.431	52.431	-
Vicario V Fase (Málaga)	534.887	38.810	-	573.697	-
Sa Rapita (Palma Mallorca)	-	121.134	-	121.134	-
Total	6.004.731	162.440	52.431	6.219.602	-

Ejercicio 2014

Nombre	Euros				Tipo de garantía
	Terrenos y Solares	Promociones en curso	Inmuebles Terminados	Total Bruto	
La Suiza (Madrid)	17.842	-	-	17.842	-
La Línea de la Concepción (Cádiz)	5.452.002	2.496	-	5.454.498	Hacienda
Vicario 1 fase (Málaga)	-	-	52.431	52.431	-
Vicario V Fase (Málaga)	534.887	38.810	-	573.697	-
Total	6.004.731	41.306	52.431	6.098.468	

Otra información

Existencias en La Línea de la Concepción

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Sociedad aportó en garantía para el aplazamiento de un pago del IVA por importe de 2,9 millones de euros el suelo urbano destinado a uso hotelero que mantiene en La Línea de la Concepción. El valor neto contable de este suelo asciende a 2.701.300 euros. 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. La escritura de la ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el mes de julio de 2015.

Asimismo, con la misma fecha, la Junta General de Accionistas aprobó una reducción de capital para compensar resultados negativos de ejercicios anteriores. En este sentido, la Junta General de Accionistas acordó aplicar reservas por importe de 21.660.115 euros (12.596.570 euros de prima de emisión, 2.676.971 euros de reserva legal y 6.386.574 euros de reservas disponibles) y reducir capital por importe de 23.151.781 euros mediante la reducción del valor nominal de las acciones emitidas de 3,01 euros por acción a 0,03 euros por acción. La escritura de reducción de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el mes de julio de 2015.

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

Por último, con fecha 12 de junio de 2015 la Junta General de Accionistas aprobó una nueva ampliación de capital dineraria, totalmente suscrita y desembolsada durante el mes de septiembre de 2015, por importe de 3.000.000 euros mediante la emisión de 100 millones de acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una de ellas. La escritura de ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el mes de octubre de 2015.

El movimiento acontecido durante el ejercicio por tanto del número de acciones en circulación de la Sociedad y su valor nominal, es el que se muestra a continuación:

	Fecha	Número	Valor Nominal	Cifra de Capital Social
Saldo inicial	31/12/2014	4.446.795	3,01	13.384.853
(+) Ampliación por compensación	12/05/2015	7.769.054	3,01	23.384.853
(-) Reducción de capital	12/05/2015	-	0,03	233.072
(+) Ampliación dineraria	25/09/2015	100.000.000	0,03	3.233.072
Total		107.769.054		

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

Finalmente, con fecha 22 de diciembre de 2015 la Junta General de Accionistas Extraordinaria de la Sociedad 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:

Accionista	Nº Acciones	% Participación
Alpha Luna LLC	26.666.374	24,74
Bejomi S.A. de C.V.	16.666.484	15,47
Rufatec LLC	16.666.484	15,47
Wakka Licensing LLC	6.666.593	6,19
Dynammm LLC	5.766.722	5,35
Otros accionistas con participación inferior al 5%	35.336.394	32,79
Total	107.769.051	100

La composición del accionariado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2014 con un porcentaje de participación superior al 3 %, es la siguiente de acuerdo con la información publicada en la CNMV:

Accionista	Nº Acciones	% Participación
Banco Mare Nostrum (BMN)	1.854.497	41,7
Grupo Familiar Onofre de Miguel, S.A.	1.333.773	30,0
Invergestión , Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A. (Grupo CEISS antes Caja España)	889.359	20,0
Compañía Levantina de Edificación Y Obras Publicas, S.A.	168.857	3,8
Resto	200.309	4,5
Total	4.446.795	100,0

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao en el mercado de corros. La cotización de la acción al 31 de diciembre de 2015 era de 0,23 euros por acción (3,81 euros al 31 de diciembre de 2014).

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 el momento de la reducción de capital realizada durante el ejercicio 2015.

10.3 Acciones propias

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 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

11.1 Provisiones a largo plazo

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

Ejercicio 2015

Provisiones a Largo Plazo	Euros				
	Saldo Inicial	Altas	Reversiones	Traspaso	Saldo Final
Otras responsabilidades	1.606.429	-	-	(1.151.804)	454.625
Total a largo plazo	1.606.429	-	-	(1.151.804)	454.625

Ejercicio 2014

Provisiones a Largo Plazo	Euros			
	Saldo Inicial	Altas	Reversiones	Saldo Final
Otras responsabilidades	106.572	1.560.301	(60.444)	1.606.429
Total a largo plazo	106.572	1.560.301	(60.444)	1.606.429

El movimiento de la provisión a largo plazo existente al 31 de diciembre de 2015, corresponde al traspaso de la provisión correspondiente a las sociedades dependientes Promociones Can Bailiu (19.803 euros) y Aitos del Briján, S.A: (1.132.001 euros) por los créditos concedidos a las mismas, cuya recuperación es dudosa (véase la Nota 15.1).

11.2 Provisiones a corto plazo

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
Total a largo plazo	1.149.613	-	752.446	4.935	392.232

Ejercicio 2014

Provisiones a Corto Plazo	Euros				
	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Reversiones	Saldo Final
Otras responsabilidades	1.155.425	1.078.188	(766.000)	(318.000)	1.149.613
Total a largo plazo	1.155.425	1.078.188	(766.000)	(318.000)	1.149.613

La provisión a corto plazo existente al 31 de diciembre de 2014 correspondía principalmente a la provisión registrada por los tributos derivados de las plusvalías municipales que se encontraban pendientes de pago. Durante el ejercicio 2015, se ha procedido al pago de las provisiones registradas en La Dalena y El Puig por lo que se han aplicado las provisiones que estaban dotadas por este concepto y revertido la parte sobrante por importe de 4.935 euros.

Quedan pendientes de pago los tributos derivados de las plusvalías municipales del Solar de Villanueva de la Cañada por importe de 320.807 euros. Al igual, que una provisión por el pago pendiente de un Impuesto sobre el incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana por importe de 71.425 euros al Ayuntamiento de Ojén (Málaga).

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 ejercicio 2015 y 2014 es el siguiente, en euros:

Clases Categorías	Instrumentos Financieros a Corto Plazo					
	Deudas con Entidades de Crédito		Créditos y Otros		Total	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Débitos y partidas a pagar	-	-	199.361	11.466.393	199.361	11.466.393
Total	-	-	199.361	11.466.393	199.361	11.466.393

Créditos y otros a corto plazo -

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

	Euros	
	2015	2014
Otros pasivos financieros	-	10.378.196
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	835.806
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	199.361	252.391
Proveedores	165.563	173.829
Acreeedores varios	33.798	78.562
Total	199.361	11.466.393

Los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar corresponden principalmente a pagos pendientes que posee la Sociedad con Lener Abogados (asesores legales del Grupo) y con la constructora SG IR Construcciones S.L. por importes de 98.754 euros y 51.743 euros, respectivamente.

Otros pasivos financieros –

El resumen de los débitos y partidas a pagar al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se indica a continuación, en euros:

	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Préstamos	-	378.196
Préstamos Participativos	-	10.000.000
Total	-	10.378.196

Préstamos

El importe recogido en este epígrafe al 31 de diciembre de 2014 se correspondía con un saldo pendiente que la Sociedad mantenía con la SAREB, el cual se ha cancelado durante el ejercicio 2015.

Préstamos Participativos

Con fecha 12 de mayo de 2015 la Junta General de Accionistas aprobó una ampliación de capital por importe de 9.999.999,59 euros mediante la compensación de los préstamos participativos concedidos por el Banco Mare Nostrum (Véase Nota 10.1), la cual se ha registrado por el valor nominal de los préstamos, sin que se haya reconocido resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los Administradores de la Sociedad estimaron que el valor de cotización de las acciones no era representativo de su valor razonable debido a que los movimientos de compra y venta de títulos ha sido muy reducido en los últimos ejercicios. Adicionalmente, los Administradores consideraron que esta operación no se encuentra enmarcada dentro de lo establecido dentro de las situaciones de alcance de la CINIIF 19, al tratarse de una operación realizada con un accionista directo y haber actuado en condición de tal, y al tratarse de la cancelación de un préstamo participativo, considerando que en virtud de esta naturaleza participativa, el valor nominal es su mejor referencia.

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

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

	Días
Periodo medio de pago a proveedores	30
Ratio de operaciones pagadas	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	30
	Euros
Total pagos realizados	527.711
Total pagos pendientes desde entrada en vigor RES. ICAC	6.972
Total Pagos pendientes antes resolución ICAC	192.389

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable 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

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

Saldos deudores

	Euros	
	2015	2014
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	-	8.575
Hacienda Pública deudora por IVA	90.606	16.327
HP Retenciones de IRC	4.404	3.462
Total	95.010	28.364

Saldos acreedores

	Euros	
	2015	2014
Hacienda Pública acreedora por IVA (año 2009)	2.914.677	3.164.672
Hacienda Pública acreedora por IRPF	9.096	14.166
Organismos de la Seguridad Social acreedores	2.493	1.242
Total	2.926.261	3.180.080

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 el 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, si bien se sigue negociando un nuevo aplazamiento de la deuda pendiente. Actualmente el proceso se encuentra en ejecución por lo que la Administración Tributaria podría en cualquier momento iniciar el proceso de subasta de los bienes garantizados para asegurarse el pago de la deuda, no obstante, en el caso de que el importe percibido en la subasta fuera inferior a la deuda pendiente, la Sociedad 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 estima que se llegará a un acuerdo para ampliar el plazo del aplazamiento si bien consideran que las garantías que se aportaron en la solicitud de aplazamiento son suficientes para hacer frente a la deuda y que la Sociedad 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 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	60.955	24.717.779
Corrección de errores	-	(2.042.109)
Resultado contable ajustado del ejercicio antes de impuestos	60.955	22.675.670
Diferencias permanentes:		
(+) Multas y sanciones	-	305.845
(+) Deterioro de instrumentos financieros	-	3.088.602
(+) Corrección de errores -- Deterioro de instrumentos financieros	-	889.120
(-) Gastos de ampliación capital	(196.142)	-
Diferencias temporales:		
(+) Gastos financieros no deducibles	-	3.007.410
Compensación de bases imponibles negativas	-	(29.966.647)
Base imponible/Resultado fiscal	(135.187)	-

Las diferencias permanentes registradas corresponden a los gastos derivados de la ampliación de capital imputados al Patrimonio Neto.

El desglose del gasto / (ingreso) del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2015 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Impuesto Corriente:		
Por operaciones continuadas	-	902.223
Impuesto Diferido:		
Por operaciones continuadas	-	(902.223)

Total gasto/(ingreso) por impuesto	-	-
------------------------------------	---	---

13.3 Conciliación entre resultado contable y gasto/(ingreso) por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades al cierre del ejercicio 2015 y 2014 es la siguiente (en euros):

	2015	2014
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	60.955	24.717.779
Corrección de errores (Nota 2.8)	-	(2.042.109)
Resultado contable ajustado del ejercicio antes de impuestos	60.955	22.675.670
(+/-) Diferencias permanentes	(196.142)	4.283.567
Cuota (28% / 30%)	(37.852)	8.087.771
Impacto diferencias temporarias	-	902.223
Compensación de bases imponibles negativas	-	(8.989.994)
Gasto/(Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades	-	-

13.4 Activos por impuesto diferido no registrados

La Sociedad no ha registrado en el balance de situación adjunto determinados activos por impuesto diferido, al considerar que su compensación futura no cumple con los requisitos de probabilidad previstos en la norma contable. El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensación al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 y para las que no existen activos por impuesto diferido registrados es el siguiente:

Ejercicio 2015

Año de origen	Euros
2015	135.187
2012	28.671.743
Total	28.806.930

Ejercicio 2014

Año de origen	Euros
2012	28.671.743
Total	28.671.743

Los Administradores de la Sociedad no han considerado la activación de los créditos fiscales existentes al 31 de diciembre de 2015 al no existir certeza sobre su recuperación, al estar la Sociedad todavía en la fase de reinicio de su actividad.

13.5 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).

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

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

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

14) Ingresos y gastos

14.1 Importe neto de la cifra de negocios

Las ventas del Grupo en el ejercicio 2015 por importe de 55.000 euros, se han desarrollado en territorio nacional y han correspondido, únicamente a las ventas realizadas de plazas de aparcamiento residuales que la Sociedad posea en la zona de Puerta de Hierro de Madrid.

Información por segmentos

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

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 2014, es el siguiente:

	Euros	
	2015	2014
Variación de existencias	-	(21.851.757)
Reversión de deterioro	-	13.494.854
Total	-	(8.356.903)

14.3 Aprovisionamientos

El detalle y movimiento de este epígrafe al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

	Euros	
	2015	2014
Consumo de mercaderías	121.134	-
Variación existencias	(121.134)	(50.963.092)
Dotación de deterioro	-	(1.611.200)
Reversión de deterioro	-	9.115.579

Total	-	(43.458.713)
-------	---	--------------

14.4 Gastos de personal

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

	Euros	
	2015	2014
Sueldos y salarios	140.717	117.353
Indemnizaciones	24.837	-
Seguridad Social a cargo de la empresa	31.097	31.856
Total Gastos de Personal	196.651	149.209

14.5 Servicios exteriores

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

	Euros	
	2015	2014
Arrendamientos	21.144	29.815
Reparaciones y conservación	1.855	826
Servicios de profesionales independientes	117.744	286.419
Primas de seguros	380	379
Servicios bancarios y similares	2.227	2.726
Suministros	1.245	3.326
Otros servicios	12.705	111.570
Total Servicios Exteriores	157.300	435.062

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 2014 es el siguiente:

	Euros	
	2015	2014
Ingresos:		
Acuerdo SAREB	378.196	34.334.239
Acuerdo ORADO	-	488.196
Acuerdo Vicario	-	49.080
Otros Ingresos Financieros	3.800	129.466
Total Ingresos	381.996	35.000.981
Gastos:		
Intereses de deudas con entidades de Crédito	-	(1.645.656)
Otros gastos financieros	(27.025)	(2.361.754)
Total gastos	(27.025)	(4.007.410)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	(3.028.158)

Resultado Financiero	354.971	27.965.413
----------------------	---------	------------

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 financiación no garantizada que se mantenía con el SAREB. Los ingresos financieros en 2014 fueron resultado de los acuerdos de cancelación de la deuda y entrega de activos inmobiliarios.

15) Operaciones y saldos con partes vinculadas

15.1. Saldos con vinculadas

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

Saldos con vinculadas	Euros	
	2.015	2.014
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		
a) Créditos a empresas del grupo	3.897.271	1.320.124
- Royaltur España	373.773	373.773
- El Encinar del Guadairo	50.549	50.549
- Promociones Can Batliu	19.803	-
- Altos del Briján	1.132.001	895.802
- Promociones y Alojamientos Residenciales	2.321.145	-
b) Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	(1.576.126)	(424.322)
- Royaltur España	(373.773)	(373.773)
- El Encinar del Guadairo	(50.549)	(50.549)
- Promociones Can Batliu	(19.803)	-
- Altos del Briján	(1.132.001)	-
Total Activo Corriente	2.321.145	895.802
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		
a) Obligaciones y otros valores negociables	-	(835.802)
- Promociones y Alojamientos Residenciales	-	(835.802)
Total Pasivo Corriente	-	(835.802)

La Sociedad ha traspasado una provisión para riesgos y gastos (véase Nota 12.1) debido a que los préstamos concedidos a sus sociedades participadas Altos del Briján, S.A. y Promociones Can Batliu son considerados de difícil recuperación.

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 ha formalizado un contrato con Bardolino Business S.L., cuyo accionista único es Alpha Luna LLC, accionista a su vez de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. El objeto del contrato consiste en la prestación de servicios de asesoramiento y supervisión a distintos departamentos de la Sociedad, 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 servicios de gestión y asesoramiento de opción de compra por la promoción en curso que mantiene Ayco Grupo Inmobiliario en Sa Rapita (Palma de Mallorca).

16) Avales y contingencias

La Sociedad ha prestado y recibido avales ante entidades bancarias y organismos públicos según el siguiente detalle durante los ejercicios 2015 y 2014:

Banco	Euros	
	2015	2014
Constituidos a favor de la Sociedad		
BMN	186.750	78.568
Deutsche Bank	493.598	493.598
Caja España	-	101.000
Total	680.348	673.166

Los avales detallados en el cuadro anterior corresponden a varias garantías frente a tres Ayuntamientos.

Los Administradores consideran que no se pondrá de manifiesto contingencia alguna derivada de estos avales.

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, durante los ejercicios 2015 (3 hombres y 1 mujer en 2014), se detallan a continuación, en euros:

	2015	2014
Prestación de servicios	48.600	75.600
Total	48.600	75.600

Ni al cierre del ejercicio 2015 ni al cierre del ejercicio 2014 existen anticipos mantenidos con miembros del Consejo de Administración ni otros compromisos por complementos de pensiones, avales o garantías concedidas a favor de los mismos.

Asimismo, en cumplimiento del artículo 260 de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que la Alta Dirección de la Sociedad está compuesta por un hombre y su retribución en los ejercicios 2015 y 2014 asciende a 63.224 euros y 65.936 euros respectivamente.

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 durante los 2015 y 2014, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2015	2014
Alta Dirección	1	1
Personal administrativo y comercial	1	2
Total	2	3

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2015 y 2014, detallado por categorías, es el siguiente:

	2015			2014		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos (no consejeros)	1	-	1	1	-	1
Directivos y técnicos	1	-	1	1	1	2
Total personal al término del ejercicio	2	-	2	2	1	3

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Sociedad no mantiene en su plantilla personas con discapacidad mayor o igual del 33%.

El Consejo de Administración al 31 de diciembre de 2015 y 2014 está formado por cinco hombres y una mujer.

19.2. Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2015 y 2014, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Euros	
	2015	2014
Servicios de auditoría	26.100	40.680
Otros servicios relacionados con la auditoría	2.000	-
Total	28.100	40.680

El epígrafe "Otros servicios relacionados con la auditoría" del cuadro anterior recoge los honorarios por los servicios prestados por parte de Deloitte, S.L. a la Sociedad por la emisión de un certificado en relación con la ampliación de capital realizada durante el ejercicio 2015 mediante compensación de créditos, de acuerdo con los requisitos establecidos en legislación mercantil vigente al respecto.

19.3 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

No se han puesto de manifiesto situaciones de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad con arreglo a la normativa aplicable (en la actualidad, artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital), todo ello sin perjuicio de las operaciones vinculadas reflejadas en la memoria adjunta.

20) 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.

A

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

Informe de gestión consolidado del
ejercicio 2015

Handwritten mark

Handwritten mark resembling a stylized 'H' or 'A'.

INFORME DE GESTION -- EJERCICIO SOCIAL 2015.

1. SITUACIÓN DE LA ENTIDAD

1.1 ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

ESTRUCTURA DE LA ENTIDAD Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO

El capital social de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., (en adelante, "la Compañía"), es de 3.233.071.62 euros y se encuentra dividido en 107.769.054 acciones de 0,03 euros de nominal cada una, cuya titularidad corresponde a:

1. Alpha Luna LLC.: 24,74%.
2. Bejomi SA de CV.: 15,47%.
3. Rufatec LLC.: 15,47%.
4. Wakka Licensing LLC.: 6,19%.
5. Dynammm LLC.: 5,35%
6. Otros accionistas con participación inferior al 5%.: 32,79%.

La administración de la sociedad corresponde al Consejo de Administración, compuesto por:

Presidente y Consejero Delegado:

- FGB Nostrum Advisors S.L. Representante persona física: D. Francisco García Beato.

Vocales:

- Alpha Luna LLC. Representada por D. Jose Maria de Arcas Castro.
- Bejomi SA de CV. Representada por D. Rafael Escalante Guevara
- Doña Asunción Alba Barrera Valverde en calidad de consejero externo.
- D. Francisco Javier Fernández Sobrino en calidad de consejero independiente.
- D. Martín Maslo en calidad de consejero independiente
- Secretario no consejero: D. Manuel Álvarez- Cienfuegos García.

1.2 FUNCIONAMIENTO DE LA ENTIDAD

Los objetivos generales de la entidad, así como las principales actuaciones para su consecución se encuentran descritos en el objeto social, siendo éste el que a continuación se describe:

1. La adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyéndose la actividad de promoción y rehabilitación de edificios.

2. La tenencia de participaciones en el capital social de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario o en el capital social de otras entidades residentes o no en territorio español, que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
3. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Adicionalmente constituyen actividades accesorias al objeto principal de la Sociedad las siguientes:

1. La realización de obras y construcciones públicas o privadas.
2. La urbanización de terrenos y parcelas.
3. La adquisición, tenencia, uso, disfrute, administración, enajenación de títulos valores.
4. La representación de empresas y sociedades y de sus marcas, productos y patentes.
5. Asesoramiento, gestión o colaboración en favor de personas físicas o jurídicas españolas o extranjeras, incluyendo específicamente la gestión de activos inmobiliarios y financieros procedentes de la reestructuración de entidades financieras.
6. La valoración por cuenta de terceros de bienes y derechos.

La realización de estas actividades podrá llevarse a efecto por cuenta propia o ajena.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por la Sociedad.

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

2.1 EVOLUCIÓN Y TENDENCIA SEGUIDA POR LOS INGRESOS

Durante el ejercicio social de 2015, la compañía ha centrado sustancialmente su actividad en culminar su proceso de reestructuración financiera y mercantil, lo que ha logrado con notable éxito. Destacamos, en particular, las labores de acomodación de la estructura de los Fondos Propios, de manera que, dando cumplimiento riguroso a las exigencias de la Ley de Sociedades de Capital, permita a la compañía acometer nuevos proyectos y acceder a las oportunidades inmobiliarias que tiene identificadas.

Con tal motivo, a lo largo de ejercicio se han realizado operaciones de reestructuración de capital con una ampliación por capitalización de los préstamos participativos que mantenía, y una posterior reducción de la cifra Capital para compensar las pérdidas históricas acumuladas, que implicó la disminución del nominal de las acciones, que pasaron de 3,01 €/acción a 0,03 €/acción.

Posteriormente se procedió a una nueva ampliación de capital por 3 millones de euros con la entrada en el capital de la Sociedad de nuevos accionistas.

Con la realización de estas operaciones de capital y la reestructuración de la deuda financiera en años anteriores, el endeudamiento se ha reducido drásticamente, manteniéndose ahora como única deuda significativa, la que históricamente se tiene con la Hacienda Pública española, por 2,9 millones de euros aproximadamente.

◦ INFORMACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA

Se publican de manera separada las cuentas anuales de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., como sociedad individual, y las cuentas anuales consolidadas del grupo empresarial,

elaboradas de acuerdo con los criterios y prácticas contables previstas en la normativa en vigor para las entidades del sector inmobiliario.

◦ INGRESOS

La cifra de negocios ha ascendido, a nivel de Balance Individual y de Balance Consolidado, a 55.000 euros.

2.2 EVOLUCIÓN Y TENDENCIA SEGUIDA POR LOS COSTES

La compañía ha continuado con la política de reducción de costes generales y de estructura, ya emprendida en ejercicios anteriores.

◦ COSTES DE APROVISIONAMIENTOS. INVERSIONES.

Durante este ejercicio se ha reiniciado la actividad inmobiliaria con la formalización de una opción de compra para la adquisición de un suelo para la realización de 13 viviendas en Mallorca, por lo que las inversiones se han constreñido exclusivamente a los costes de la opción y gastos necesarios para la obtención de la licencia de obras y elaboración del proyecto de ejecución.

◦ OTRAS PARTIDAS SIGNIFICATIVAS DEL COSTE: GASTOS

Asimismo, dentro de la reactivación de la Compañía, se han tenido en cuenta los gastos necesarios para la elaboración de una nueva identidad corporativa y de captación de nuevos inversores con el fin de llevar a buen término una futura ampliación de Capital.

2.3 EVOLUCIÓN Y TENDENCIA DEL RESULTADO

Los resultados en AYCO GRUPO INMOBILIARIO S.A., a nivel individual, han supuesto un beneficio después de impuestos 60.955 euros. A nivel consolidado, el beneficio ha sido de 51.293 euros.

2.4 INDICADORES FUNDAMENTALES DE CARÁCTER FINANCIERO Y NO FINANCIERO.

El ejercicio se ha cerrado con unos fondos propios de 3.071.192 euros en el Balance Individual y de 3.679.854 euros en el Balance Consolidado.

2.5 CUESTIONES RELATIVAS AL MEDIOAMBIENTE Y AL PERSONAL

2.5.1. INDICADORES DE ASPECTOS AMBIENTALES

La normativa vigente no afecta de forma relevante a las actividades desarrolladas por la Sociedad, no existiendo por este motivo responsabilidades, gastos, ingresos, subvenciones, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

2.5.2. INDICADORES DE ASPECTOS SOCIALES

Debido al reducido número actual de trabajadores, y a la situación económica de la Compañía, las políticas de formación y de educación del personal se encuentran paralizadas, a la espera de que la coyuntura económica aconseje el crecimiento de su actividad social.

3. LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

3.1 LIQUIDEZ

La Compañía está en situación de poder atender el pago de sus obligaciones corrientes.

3.2 RECURSOS DE CAPITAL

Durante el ejercicio 2015 se han capitalizado los préstamos participativos que se mantenían vivos por un valor de 9.999.999,59 de euros. Asimismo, se ha suscrito en su totalidad la ampliación de capital dineraria por valor de 3.000.000 de euros, por lo que se dota a la Compañía de recursos suficientes para retomar la actividad ordinaria.

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

4. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

4.1. RIESGOS OPERATIVOS

Los principios básicos definidos por el grupo para el establecimiento de una política de gestión de riesgos son los siguientes:

- a) Cumplir las normas de Buen Gobierno Corporativo
- b) Evaluación constante de los riesgos y factores que influyen en el sector de la promoción inmobiliaria.

4.2. RIESGOS FINANCIEROS

Riesgo de tipos de interés.

El objetivo de gestión de los tipos de interés es buscar el equilibrio en la deuda financiera de forma que suponga el menor coste para la cuenta de resultados.

Riesgo de crédito.

El grupo no tiene riesgo comercial de crédito, dada su política de ventas al contado.

5. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES ACAECIDAS DURANTE EL EJERCICIO

5.1. COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Durante el ejercicio 2015 se produjeron los ceses de los consejeros, Complejos Empresariales del Levante S.L. y Banco Mare Nostrum S.A. y se han producido nuevas incorporaciones por lo que el Consejo de Administración, ha quedado compuesto por:

- FGB Nostrum Advisors S.L. Representante persona física: D. Francisco García Beato.
- Alpha Luna LLC. Representada por D. Jose María de Arcas Castro.
- Bejomi SA de CV. Re presentada por D. Rafael Escalante Guevara
- Doña Asunción Alba Barrera Valverde en calidad de consejero externo.
- D. Francisco Javier Fernández Sobrino en calidad de consejero independiente.

- D. Martín Maslo en calidad de consejero independiente

5.2. RENOVACIÓN DEL NOMBRAMIENTO DE AUDITOR.

La Junta General Extraordinaria de 25 de marzo de 2014 acordó, asimismo, renovar el nombramiento de DELOITTE, S. L. como Auditor de la compañía para los ejercicios sociales de 2014, 2015 y 2016.

6. INFORMACIÓN SOBRE EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA ENTIDAD

Con el apoyo de los nuevos accionistas se ha reiniciado la actividad inmobiliaria con la gestión y desarrollo de un primer proyecto de viviendas en Mallorca, que se verá complementado con nuevos proyectos a ejecutar a partir del momento en que se obtengan nuevos recursos financieros. Al margen de estos proyectos de futuro, la previsión es que la compañía mantenga la senda de estabilidad financiera que ha logrado durante el ejercicio 2015.

7. ACTIVIDADES DE I+D+I

Inexistentes en la actualidad.

8. ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

No se ha producido, durante este ejercicio, ninguna adquisición ni enajenación de acciones propias

9. OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

9.1. INFORMACIÓN BURSÁTIL

Los títulos de la Compañía cotizan en el mercado de valores de las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao.

El capital social cotizado asciende a la cifra de 3.233.071,62 euros, representado por 107.769.054 acciones de valor nominal de 0,03 euros cada una.

Al cierre del 2015, la cotización está en 0,23 euros por acción.

9.2. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La sociedad no tiene previsto distribuir dividendos en este ejercicio.

10. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES ACAECIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

Desde el 31 de diciembre de 2015, y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se han producido otras noticias, circunstancias o datos relativos a la gestión que sean relevantes para los usuarios.

11. INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO

Se adjunta como Anexo el Informe Anual de Gobierno Corporativo

[Handwritten mark]

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

Con fecha 24 de febrero de 2016 el Consejo de Administración de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. ha formulado las Cuentas Anuales que se corresponden de las adjuntas hojas números 3 - 43 así como el informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015.

Madrid, 24 de febrero de 2016

D. Francisco García Beato
FGB Nostrum Advisors SL.
Presidente

Doña Asunción Alba Barrena Valverde.
Consejera Externa

D. José María de Arcas Castro
Alpha Luna LLC.
Consejero

D. Rafael Escalante Guevara
Bejomi Sa de CV.
Consejero

D. Francisco Javier Fernández Sobrino
Consejero Independiente

D. Martín Maslo
Consejero Independiente

D. Alvaro Sánchez López-Chicheri
Vice Secretario no consejero

Anexo

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS



[Handwritten mark]

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA

31/12/2015

C.I.F.

A-28004240

DENOMINACIÓN SOCIAL

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

DOMICILIO SOCIAL

CALLE ALMAGRO, NÚMERO 14, 5ª PLANTA, 28010, MADRID

A

**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

A | ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
01/10/2015	3.233.071,62	107.769.054	107.769.054

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Si

No

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DON AZUBEL GUY	0	16.666.667	15,47%
DON SANTIAGO DA ROCHA	0	6.666.667	6,19%
DON ESTEBAN KOFFSMON	0	5.766.667	5,35%
DON MANUEL DULITZKY	5.317.630	0	4,93%
FONDO DE REESTRUCTURACION ORDENADA BANCARIA	0	5.176.756	4,80%
INVERSIONES COCONUT CA	5.000.000	0	4,64%
DON JUAN PATRICIO ENRIGHT	4.500.000	0	4,18%
DON JOAQUIN DULITZKY	0	26.666.667	24,74%
DON JORGE ALEMAN VELASCO	0	16.666.667	15,47%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
DON AZUBEL GUY	RUTACEC LLC	16.666.667
DON SANTIAGO DA ROCHA	WAKKA LICENSING LLC	6.666.667
DON ESTEBAN KOFFSMON	DYNAMM LLC	5.766.667
FONDO DE REESTRUCTURACION ORDENADA BANCARIA	BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	5.176.756
DON JOAQUIN DULITZKY	ALPHA LUNA LLC	26.666.667
DON JORGE ALEMAN VELASCO	BEJOMI S.A. DE C.V.	16.666.667

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
WAKKA LICENSING LLC	01/10/2015	Se ha superado el 5% del capital Social
BEJOMI S.A. DE C.V.	01/10/2015	Se ha superado el 15% del capital Social
ALPHA LUNA LLC	01/10/2015	Se ha superado el 20% del capital Social

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
DON JUAN PATRICIO ENRIGHT	01/10/2015	Se ha superado el 3% del capital Social
INVERSIONES COCONUT CA	01/10/2015	Se ha superado el 3% del capital Social
DON MANUEL DULITZKY	01/10/2015	Se ha superado el 3% del capital Social
DYNAMM LLC	01/10/2015	Se ha superado el 5% del capital Social
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	01/10/2015	Se ha descendido el 5% del capital Social
DON SANTIAGO DA ROCHA	01/10/2015	Se ha superado el 5% del capital Social
DON JOAQUIN DULITZKY	01/10/2015	Se ha superado el 20% del capital Social
DON ESTEBAN KOFFSMON	01/10/2015	Se ha superado el 5% del capital Social
FONDO DE REESTRUCTURACION ORDENADA BANCARIA	01/10/2015	Se ha descendido el 5% del capital Social
BANCO CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, SALAMANCA Y SORIA, S.A.	01/10/2015	Se ha descendido el 3% del capital Social
INVERGESTIÓN SOCIEDAD DE INVERSIONES, S.A	01/10/2015	Se ha descendido el 3% del capital Social
COMPAÑÍA LEVANTINA DE EDIFICACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS, S.A.	01/10/2015	Se ha descendido el 3% del capital Social
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	01/10/2015	Se ha descendido el 3% del capital Social
DON JORGE ALEMAN VELASCO	01/10/2015	Se ha superado el 15% del capital Social

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
ALPHA LUNA LLC	26.666.667	0	24,74%
BEJOMI S.A. DE C.V.	16.666.667	0	15,47%
FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.	889.359	0	0,83%

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	41,04%
--	--------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Si

No

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

Si

No

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

No constan.

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Si

No

Observaciones

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
1.240	0	0,00%

(*) A través de:

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 19 de diciembre de 2011 acordó autorizar la adquisición derivativa, en cualquier momento y cuantas veces lo considere oportuno, por parte de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. (bien directamente, bien a través de cualesquiera sociedades filiales de las que ésta sea sociedad dominante) de acciones propias que no superen el 5% del capital social, totalmente desembolsadas, por compraventa o por cualquier otro título jurídico oneroso.

El precio o contraprestación de adquisición mínimo será el equivalente al valor nominal de las acciones propias adquiridas, y el precio o contraprestación de adquisición máximo será el equivalente al valor de cotización de las acciones propias adquiridas en un mercado secundario oficial en el momento de la adquisición.

Dicha autorización se concede por un plazo de 5 años a contar desde la fecha de celebración de la presente Junta, y está expresamente sujeta a la limitación de que en ningún momento el valor nominal de las acciones propias adquiridas en uso de esta autorización, sumando al de las que ya posea AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. y cualesquiera de sus sociedades filiales dominadas, pueda exceder del 5% del capital social de aquélla en el momento de la adquisición.

Asimismo, la Junta General acordó facultar al Consejo de Administración, en los más amplios términos, para el ejercicio de la autorización objeto de este acuerdo y para llevar a cabo el resto de las previsiones contenidas en éste, pudiendo dichas facultades ser delegadas por el Consejo de Administración a favor de persona a la que el Consejo de Administración apodere expresamente al efecto.

A.9.bis Capital flotante estimado:

	%
Capital Flotante estimado	0,00

A.10 Indique si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Sí No

A.11 Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

A.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario.

Sí No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

B JUNTA GENERAL

B.1 Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

Sí No

B.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Sí No

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos.

La modificación de los Estatutos Sociales deberá cumplir con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 14 de los Estatutos Sociales, según el cual:

La Junta General Ordinaria o Extraordinaria quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el 25% del capital suscrito con derecho de voto; en segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la disminución del capital social, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, la transformación, fusión, escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio al extranjero de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales, será necesaria en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas, presentes o representados, que posean al menos, el 50% del capital suscrito con derecho de voto y en segunda convocatoria el 25% del mismo.

De acuerdo con el artículo 16 de los estatutos sociales, aunque figuren en el mismo punto del orden del día, deberá votarse de forma separada: en la modificación de estatutos sociales, cada artículo o grupo de artículos que tengan autonomía propia.

Los acuerdos de la Junta se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la Junta, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado. Para la adopción de acuerdos a los que se refiere el segundo párrafo del artículo 14, si el capital presente o representado supera el 50%, bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el 25% o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el 50%.

B.4 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior:

Fecha Junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
25/03/2014	41,70%	0,04%	0,00%	0,00%	41,74%
04/06/2014	65,42%	0,32%	0,00%	0,00%	65,74%
12/05/2015	0,00%	62,07%	0,00%	0,00%	62,07%
22/12/2015	4,65%	88,06%	0,00%	0,00%	92,71%

B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:

Sí No

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general	50
---	----

B.6 Apartado derogado.

B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

La dirección de la página web de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., es: www.ayco.es.

La información de interés para el accionista es accesible desde la página de inicio, y cumple con lo previsto en la normativa vigente. Existe un enlace específico denominado "Espacio Accionistas" en la página principal, donde hay documentación descargable en materia de Informes de Gobierno Corporativo, Juntas Generales, Normativa Social, Documentación Económico-Financiera, Hechos Relevantes, y otros documentos.

INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES FINANCIERAS Y DE GOBIERNO CORPORATIVO

C.1 Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:

Número máximo de consejeros	20
Número mínimo de consejeros	3

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha Primer nomb.	Fecha Último nomb.	Procedimiento de elección
ALPHA LUNA LLC	DON JOSÉ MARÍA DE ARCAS CASTRO	Dominical	CONSEJERO	22/12/2015	22/12/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
BEJOMI S.A. DE C.V.	DON RAFAEL JUAN MANUEL ESCALANTE GUEVARA	Dominical	CONSEJERO	22/12/2015	22/12/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE		Otro Externo	CONSEJERO	03/11/2015	22/12/2015	COOPTACION
DON MARTIN FEDERICO MASLO		Independiente	CONSEJERO	22/12/2015	22/12/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ SOBRINO		Independiente	CONSEJERO	22/12/2015	22/12/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.	DON FRANCISCO GARCÍA BEATO	Ejecutivo	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	24/02/2015	12/05/2015	COOPTACION

Número total de consejeros	6
----------------------------	---

Indique los ceses que se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento de cese	Fecha de baja
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	Dominical	03/11/2015
RGA GESIN, S.L.	Ejecutivo	31/03/2015
COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE, S.L.	Independiente	22/12/2015
DON JOSÉ MARÍA DE ARCAS CASTRO	Independiente	22/12/2015

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad
FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.	Presidente Consejero Delegado

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	16,67%

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
ALPHA LUNA LLC	ALPHA LUNA LLC
BEJOMI S.A. DE C.V.	BEJOMI S.A. DE C.V.

Número total de consejeros dominicales	2
% sobre el total del consejo	33,33%

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero:

DON FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ SOBRINO

Perfil:

Francisco Javier Fernández Sobrino acumula una consolidada experiencia ocupando diversas responsabilidades de perfil directivo en los sectores financiero, bancario e inmobiliario. Asimismo ha ejercido el cargo de Administrador en numerosas sociedades del Sector Inmobiliario.

Nombre o denominación del consejero:

DON MARTIN FEDERICO MASLO

Perfil:

Martin Federico Maslo, es un reconocido empresario con amplia experiencia como gestor de activos especializado en fondos de inversión en Real Estate. Tiene cualidades comerciales y cuenta con una importante red de contactos internacionales.

Número total de consejeros independientes	2
% total del consejo	33,33%

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

Ninguno de los consejeros independientes percibe ninguna cantidad por un concepto distinto de la remuneración de consejero, ni mantiene ni ha mantenido, durante el último ejercicio, ninguna relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social del consejero:

DON FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ SOBRINO

Descripción de la relación:

Es un consejero con la categoría de independiente según lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital, concretamente de acuerdo a los requisitos para ser calificado como consejero independiente establecidos en el artículo 529 duodécimos de la Ley de Sociedades de Capital.

Declaración motivada:

Francisco Javier Fernández Sobrino ha sido designado en atención a sus condiciones y experiencia profesional, entendiéndose que desempeñará sus funciones sin verse condicionado por relaciones con la sociedad, sus accionistas significativos y directivos. El nombramiento de D. Francisco Javier Fernández Sobrino como miembro del Consejo de Administración con la categoría de independiente, se realiza a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y con el informe favorable del Consejo de Administración, en virtud de lo dispuesto en el artículo 529 decimos de la Ley de Sociedades de Capital.

Nombre o denominación social del consejero:

DON MARTIN FEDERICO MASLO

Descripción de la relación:

Es un consejero con la categoría de independiente según lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital, concretamente de acuerdo a los requisitos para ser calificado como consejero independiente establecidos en el artículo 529 duodécimos de la Ley de Sociedades de Capital.

Declaración motivada:

Martin Federico Maslo ha sido designado en atención a su experiencia profesional y numeros contactos para la captación de inversores, entendiéndose que desempeñará sus funciones sin verse condicionado por relaciones con la sociedad, sus accionistas significativos y directivos. El nombramiento de Martin Federico Maslo como miembro del Consejo de Administración con la categoría de independiente, se realiza a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y con el informe favorable del Consejo de Administración, en virtud de lo dispuesto en el artículo 529 decimos de la Ley de Sociedades de Capital.

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos o sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero:

DON ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo:

FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.

Motivos:

Existen algunas dudas para su calificación como consejera independiente, por haber sido representante persona física del Consejero Delegado FGB Nostrum Advisors, S.L., por lo que por razones de prudencia se ha acordado su calificación como otro externo.

Número total de otros consejeros externos	1
% total del consejo	16,67%

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual
FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.	29/07/2015	Otro Externo	Ejecutivo

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras durante los últimos 4 ejercicios, así como el carácter de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
Ejecutiva	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dominical	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Independiente	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Otras Externas	1	0	0	0	16,67%	0,00%	0,00%	0,00%
Total:	1	0	0	0	16,67%	0,00%	0,00%	0,00%

C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

Explicación de las medidas

La sociedad ha nombrado como consejera a Doña Asunción Alba Barrera, con la categoría de otro externo, y espera poder ampliar el porcentaje de mujeres en los órganos de la sociedad próximamente.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:

Explicación de las medidas

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en su informe de fecha 3 noviembre de 2015 informó favorablemente del nombramiento de Dña. Asunción Alba Barrera Valverde como nuevo miembro del Consejo de Administración de la Sociedad con la categoría de "Otro Externo", señalando específicamente en su informe que "con su elección se logra una mayor diversidad de género en el Consejo de Administración en cumplimiento del artículo 529 bis de la Ley de Sociedades de Capital".

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

El Consejo de Administración se encuentra en un proceso de transformación, y el nombramiento de Dña. Asunción Alba Barrera Valverde como nuevo miembro del Consejo de Administración de la Sociedad con la categoría de "Otro Externo" es un paso adelante en la consecución de una proporción equilibrada de hombres y mujeres.

C.1.6 bis Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

Explicación de las conclusiones

La sociedad promueve lo dispuesto por el artículo 529 bis de la Ley de Sociedades de Capital, en cuanto a la necesidad de velar por procedimientos de selección que favorezcan la diversidad de género, y también lo establecido en la recomendación 14ª del Código de Buen Gobierno en cuanto al objetivo para el año 2020 de contar con un número de consejeras que represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de Administración. Si bien es cierto que de los seis miembros del consejo de administración, solo hay una mujer, también es necesario resaltar que de los seis consejeros, hay tres personas jurídicas, dos hombres y una mujer, por lo que el 33% de los consejeros personas físicas son mujeres en la actualidad.

C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de los Estatutos Sociales, para la designación individual de los miembros del Consejo, podrán los accionistas agruparse en la proporción requerida por el artículo 243 de la Ley de Sociedades de Capital.

Del total de Accionistas con participaciones significativas, dos de ellos son miembros del Consejo de Administración por acuerdo de la Junta de Accionistas. Alpha Luna LLC quien ostenta un 24,74% de los derechos de voto y Bejomi S.A. de C.V. quien ostenta un 15,46% de los derechos de voto.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

Sí

No

C.1.9 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

Nombre del consejero:

BANCO MARE NOSTRUM, S.A.

Motivo del cese:

Banco Mare Nostrum, S.A. dimite voluntariamente tras haberse diluido su participación accionarial a un 4,80% del capital social.

Nombre del consejero:

DON JOSÉ MARÍA DE ARCAS CASTRO

Motivo del cese:

Jose María de Arcas dimite voluntariamente en el cargo de consejero con la categoría de independiente, y es nombrado representante persona física del nuevo consejero dominical Alpha Luna LLC.

Nombre del consejero:

COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE, S.L.

Motivo del cese:

Complejos Empresariales del Levante, S.L. presenta dimisión voluntaria a la vista de la reducción de su peso en el accionariado y ante la nueva etapa que afronta la compañía.

Nombre del consejero:

RGA GESIN, S.L.

Motivo del cese:

RGA Gesín, S.L. dimite voluntariamente por motivos personales.

C.1.10 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social del consejero:

FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.

Breve descripción:

Se le nombra Consejero Delegado, con delegación de todas las facultades del Consejo, salvo aquellas indelegables por ley y por estatutos, por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 29 de julio de 2015.

C.1.11 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE	Altos de Brijan, S.A.	Representante persona física de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. como Administrador Único	SI
DON ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE	Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L.	Representante persona física de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. como Administrador Único	SI
DON ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE	Promociones Can Balliu, S.L.	Representante persona física de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. como Administrador Único	SI

C.1.12 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del consejo de administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

C.1.13 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

Sí

No

C.1.14 Apartado derogado.

C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	36
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	0

Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	0
---	---

C.1.16 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
DON CARLOS CERON BOMBIN	DIRECTOR GENERAL ADJUNTO

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	66
---	----

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del consejo de administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

C.1.18 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Si

No

Descripción modificaciones

A los efectos de adaptar el contenido del Reglamento del Consejo de Administración a la reforma operada en la Ley de Sociedades de Capital por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, para la mejora del Gobierno Corporativo, el Consejo de Administración acordó, por unanimidad, en reunión de fecha 24 de febrero de 2015, modificar la redacción de sus artículos 5 (Funciones), 10 (Presidente del Consejo), 12 (Secretario del Consejo de Administración), 13 (Vicesecretario del Consejo de Administración), 14 (reuniones del Consejo de Administración), 15 (Desarrollo de las sesiones), 17 (Duración del Cargo), 21 (Comité de Auditoría), 25 (Conflicto de Interés) e introducir un nuevo artículo 21 bis (Comisión de Nombramientos y Retribuciones).

C.1.19 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Los Consejeros serán designados por la Junta General o, con carácter provisional, por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades de Capital y los Estatutos Sociales.

Las propuestas de nombramiento de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y los acuerdos de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán ser respetuosos con lo dispuesto en el Reglamento.

Art. 16 del Reglamento Interno del Consejo de Administración:

El Consejo de Administración procurará, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, que la elección de los candidatos recaiga sobre personas de reconocida competencia y experiencia.

Art. 17 del Reglamento Interno del Consejo de Administración:

- 1.- Los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de cuatro (4) años, pudiendo ser reelegidos.
- 2.- Los Consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de reunión de la primera Junta General.

Art. 18 del Reglamento Interno del Consejo de Administración:

Los Consejeros cesarán en el cargo, cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados o cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones y el Consejo de Administración elaboran las propuestas e informes, exigidos por la Ley de Sociedades de Capital para la propuesta e información de el nombramiento de Consejeros.

C.1.20 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

Los cambios producidos en el Consejo de Administración se han producido para la mejor compatibilidad de la sociedad con las normas en materia de gobierno corporativo y para representar mejor a los accionistas que han entrado en la sociedad con ocasión de la ampliación de capital.

C.1.20.bis Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto de la diversidad en su composición y competencias, del funcionamiento y la composición de sus comisiones, del desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad y del desempeño y la aportación de cada consejero.

El Consejo de Administración ha encargado a un despacho de abogados de su confianza la elaboración de una nota técnica legal informativa de la regulación mercantil y de gobierno corporativo respecto de la diversidad en su composición y competencias, del funcionamiento y la composición de sus comisiones, del desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad y del desempeño y la aportación de cada consejero.

Como consecuencia, se han producido cambios en la estructura del órgano de administración, con amplia minoría de consejeros ejecutivos, asimismo se ha creado una Comisión de Nombramientos y Retribuciones y se ha propuesto e informado siguiendo el procedimiento legal de los diversos nombramientos tanto por el Consejo de Administración como por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

C.1.20.ter Desglose, en su caso, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

C.1.21 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- (i) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- (ii) Cuando por causa de delito doloso se haya dictado contra ellos un auto de procesamiento firme en un proceso ordinario por delitos graves o una sentencia condenatoria en un proceso abreviado.
- (iii) Cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados.

Los miembros de los Comités que pudieran existir cesarán, en todo caso, cuando lo hagan en su condición de Consejero.

(Art. 18 del Reglamento Interno del Consejo de Administración)

C.1.22 Apartado derogado.

C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Si

No

En su caso, describa las diferencias.

Descripción de las diferencias

El Reglamento del Consejo de Administración regula las mayorías reforzadas en los siguientes supuestos:

Art. 3. Modificación.

1. El presente Reglamento sólo podrá modificarse a instancias del Presidente o de un tercio del número de Consejeros en el ejercicio del cargo, que deberán acompañar su propuesta de una memoria justificativa.
4. La modificación del Reglamento exigirá para su validez acuerdo adoptado por la mayoría absoluta de los componentes del Consejo.

Art. 14. Reuniones del Consejo de Administración.

3. Será válida la constitución del Consejo de Administración sin previa convocatoria si se hallan presentes o representados todos los Consejeros y aceptan por unanimidad la celebración del Consejo. Por razones de urgencia podrá convocarse el Consejo de Administración sin la antelación mínima prevista, en cuyo caso la urgencia deberá apreciarse por unanimidad de todos los asistentes el iniciarse la reunión, y ratificarse en la siguiente reunión del Consejo convocada regularmente.
4. La adopción de acuerdos del Consejo de Administración pro escrito y sin sesión sólo será admitida cuando ningún Consejero se oponga a este procedimiento.

C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

Si

No

C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Si

No

Materias en las que existe voto de calidad

El Presidente tiene voto de calidad en caso de empate en el resultado de la votación de cualquier acuerdo sometido a aprobación por parte del Consejo de Administración, o quien haga sus veces en la reunión.

C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Si

No



C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Si

No

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

Artículo 15 del reglamento del Consejo "Desarrollo de las sesiones":

2.- Cada Consejero podrá conferir su representación a otro Consejero, sin que esté limitado el número de representaciones que cada uno puede ostentar para la asistencia al Consejo. Los Consejeros no ejecutivos tan solo podrán conferir su representación a otro Consejero no ejecutivo. La representación de los Consejeros ausentes podrá conferirse por cualquier medio escrito, siendo válido el telegrama, el correo electrónico o el telefax dirigido a la Presidencia. Cada Consejero presente o debidamente representado dispondrá de un voto.

C.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia

de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	8
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Si el presidente es consejero ejecutivo, indíquese el número de reuniones realizadas, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo y bajo la presidencia del consejero coordinador

Número de reuniones	0
---------------------	---

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Comisión	Nº de Reuniones
Comisión de Auditoría	2
Comisión Nombramientos y Retribuciones	3

C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:

Número de reuniones con las asistencias de todos los consejeros	0
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	65,00%

C.1.31 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su aprobación:

Si No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

C.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

El mecanismo principal es el apoyo que presta la Comisión de Auditoría al Consejo de Administración. La Comisión de Auditoría tiene diversas facultades, entre las que destacan:

- Informar a la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean competencia de la comisión
- 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.
- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva
- 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.
- 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 debe hacer pública periódicamente.

C.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

Sí

No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON MANUEL ALVAREZ-CIENFUEGOS GARCÍA	

C.1.34 Apartado derogado.

C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

La Comisión de Auditoría tiene, entre otras, las siguientes facultades:

- 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.

- 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.

- 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.

(Art. 21 del Reglamento Interno del Consejo de Administración)

C.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Sí

No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

C.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí

No

C.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el presidente del comité de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Sí No

C.1.39 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	5	5
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	0,18%	0,20%

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí No

Detalle el procedimiento

Artículo 22 Reglamento del Consejo "Facultades de información e inspección":

1.- El Consejero podrá recabar, con las más amplias facultades, la información y asesoramiento que precise sobre cualquier aspecto de la Compañía, siempre que así lo exija el desempeño de sus funciones. El derecho de información se extiende a las Sociedades filiales, sean nacionales o extranjeras y se canalizará a través del Presidente, quien atenderá las solicitudes del Consejero, facilitándole directamente la información, ofreciéndole los interlocutores apropiados o arbitrando cuantas medidas sean necesarias para el examen solicitado.

2.- El Presidente podrá restringir excepcionalmente y de manera temporal el acceso a informaciones determinadas, dando cuenta de esta decisión al Consejo de Administración.

C.1.41 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí No

Detalle el procedimiento

Artículo 21º de los Estatutos Sociales
"Convocatoria, Quórum de las Reuniones del Consejo.- Adopción de Acuerdos"

Salvo que el Consejo se hubiera constituido o hubiera sido excepcionalmente convocado por razones de urgencia, los Consejeros deberán contar previamente y con suficiente antelación de la información necesaria para la deliberación y adopción de acuerdos sobre los asuntos a tratar.

C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí No

Explique las reglas

Artículo 18 del Reglamento del Consejo "Cese de los Consejeros":

2.- Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- (i) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- (ii) Cuando por causa de delito doloso se haya dictado contra ellos un auto de procesamiento firme en un proceso ordinario por delitos graves o una sentencia condenatoria en un proceso abreviado.
- (iii) Cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados.

C.1.43 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí

No

Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

No se han celebrado acuerdos significativos.

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios: 0

Tipo de beneficiario:

[Descripción tipo de beneficiarios]

Descripción del Acuerdo:

[Descripción del acuerdo]

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	No	No

	Sí	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?		X

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

Comisión de Auditoría

Nombre	Cargo	Categoría
DON MARTIN FEDERICO MASLO	PRESIDENTE	Independiente
DON FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ SOBRINO	VOCAL	Independiente
DON ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE	VOCAL	Otro Externo

% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	66,67%
% de otros externos	33,33%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

La Comisión de Auditoría dispone de las funciones atribuidas por la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo el artículo 24º bis de los Estatutos Sociales, señala lo siguiente:

"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 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, como mínimo, las siguientes funciones:

- Informar a la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean competencia de la comisión.
- 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.
- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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."

Identifique al consejero miembro de la comisión de auditoría que haya sido designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre el número de años que el Presidente de esta comisión lleva en el cargo.

Nombre del consejero con experiencia	DON MARTIN FEDERICO MASLO
Nº de años del presidente en el cargo	0

Comisión Nombramientos y Retribuciones

Nombre	Cargo	Categoría
DON FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ SOBRINO	PRESIDENTE	Independiente
DON ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE	VOCAL	Otro Externo
DON MARTIN FEDERICO MASLO	VOCAL	Independiente

% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	66,67%
% de otros externos	33,33%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene las facultades atribuidas por la Ley.

Asimismo el artículo 24º ter de los Estatutos Sociales, señala lo siguiente:

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 número de miembros que en cada momento deba tener la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se decidirá libremente por el Consejo de Administración. La designación y el cese de los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se efectuará por el Consejo de Administración. 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. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá, como mínimo, las siguientes funciones:
 - 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

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración durante los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2015		Ejercicio 2014		Ejercicio 2013		Ejercicio 2012	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión de Auditoría	1	33,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Comisión Nombramientos y Retribuciones	1	33,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%

C.2.3 Apartado derogado

C.2.4 Apartado derogado.

C.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

El régimen por el que se regula el Comité de Auditoría se encuentra recogido en el artículo 21 del Reglamento del Consejo de Administración y en el artículo 24 bis de los Estatutos Sociales.

El régimen por el que se regula el Comité de Nombramientos y Retribuciones se encuentra recogido en el artículo 21bis del Reglamento del Consejo de Administración y en el artículo 24 ter de los Estatutos Sociales.

Durante el ejercicio 2015 se ha modificado el artículo 24 bis de los Estatutos Sociales y se ha introducido el artículo 24 ter para su adaptación a las novedades introducidas por la Ley 31/2014. Por su parte, se ha modificado también el artículo 21 del Reglamento del Consejo y se ha introducido el artículo 21 bis, también para la adaptación a las novedades introducidas por la Ley 31/2014

Los referidos documentos se encuentran disponibles para su consulta en la página web de la Sociedad.

No se ha realizado ningún informe sobre las actividades de la comisión.

C.2.6 Apartado derogado.

D) OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPPO

D.1 Explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Procedimiento para informar la aprobación de operaciones vinculadas

Según el artículo 5 del Reglamento del Consejo, en todo caso deberá someterse a la aprobación previa del Consejo de Administración de la Sociedad la aprobación, previo informe de la comisión de auditoría, de las operaciones que la sociedad o sociedades de su grupo realicen con Consejeros, en los términos de los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, o con accionistas titulares, de forma individual o concertadamente con otros, de una participación significativa, incluyendo accionistas representados en el Consejo de Administración de la sociedad o de otras sociedades que formen parte del mismo grupo o con personas a ellos vinculadas. Los Consejeros afectados o que representen o estén vinculados a los accionistas afectados deberán abstenerse de participar en la deliberación y votación del acuerdo en cuestión. Solo se exceptuarán de esta aprobación las operaciones que reúnan simultáneamente las tres características siguientes:

- que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a un elevado número de clientes,
- que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio de que se trate, y
- que su cuantía no supere el uno por ciento de los ingresos anuales de la sociedad.

Asimismo, según el artículo 24 del Reglamento del Consejo, los Consejeros, están obligados a abstenerse de realizar, o de sugerir su realización a cualquier persona, una operación sobre valores de la propiedad Compañía o de las sociedades filiales, asociadas o vinculadas sobre las que disponga, por razón de su cargo, de información privilegiada o reservada, en tanto esa información no se dé a conocer públicamente.

Por su parte, ex artículo 25 del Reglamento del Consejo, el Consejero no podrá, directa o indirectamente realizar transacciones con la Sociedad, excepto que se trate de operaciones ordinarias, hechas en condiciones estándar para los clientes y de escasa relevancia,

entendiendo por tales aquéllas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la entidad.

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L. es consejero delegado (contrato con el consejero delegado)	Prestación de servicios	36
RGA GESIN, S.L.	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	RGA GESIN, S.L. ha sido consejero hasta el 31 de marzo de 2015.	Remuneraciones	12

D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

Denominación social de la entidad de su grupo:

BARDOLINO BUSINESS, S.L.

Importe (miles de euros): 15

Breve descripción de la operación:

Existe un contrato de prestación de servicios entre AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. y BARDOLINO BUSINESS, S.L., de importe 15.000 euros, de gestión y búsqueda de inversores. Se trata de una operación vinculada por cuanto BARDOLINO BUSINESS, S.L. está participada por accionistas de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

0 (en miles de Euros).

D.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos

Segun se dispone en el Reglamento Interno del Consejo de Administración:

Artículo 25.- Conflictos de interés.

1.- El Consejero deberá ausentarse de la reunión del órgano social del que forme parte cuando se delibere sobre cuestiones en las que, a juicio del mismo o del Consejo de Administración, tenga, directa o indirectamente intereses personales.

2.- En particular, el Consejero no podrá, directa o indirectamente:

a) Realizar transacciones con la Sociedad, excepto que se trate de operaciones ordinarias, hechas en condiciones estándar para los clientes y de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquéllas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la entidad.

b) Utilizar el nombre de la sociedad o invocar su condición de administrador para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas.

- c) Hacer uso de los activos sociales, incluida la información confidencial de la compañía, con fines privados.
 - d) Aprovecharse de las oportunidades de negocio de la sociedad.
 - e) Obtener ventajas o remuneraciones de terceros distintos de la sociedad y su grupo asociadas al desempeño de su cargo, salvo que se trate de alenciones de mera cortesía.
 - f) Desarrollar actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la sociedad o que, de cualquier otro modo, le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la sociedad.
- 3.- Las previsiones anteriores serán de aplicación también en el caso de que el beneficiario de los actos o de las actividades prohibidas sea una persona vinculada al Consejero.
- 4.- En todo caso, los Consejeros deberán comunicar a los demás Consejeros y, en su caso, al Consejo de Administración, cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad. Las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en la Memoria.

Artículo 26.- Deber de confidencialidad del Consejero.

- 1.- Cada Consejero deberá guardar el mas riguroso secreto sobre las deliberaciones del Consejo de Administración y de todas aquellas materias de naturaleza reservada o confidencial que conozca como consecuencia del desempeño de su cargo, aun despues de cesar en el mismo. En ningún caso podrá utilizar tales informaciones mientras no sean de conocimiento general.
- 2.- El Consejero deberá preservar, asimismo, la confidencialidad de toda aquella documentación que se le facilite como consecuencia de las reuniones del Consejo y el ejercicio de su cargo.

Artículo 27.- Obligación de no competencia.

El Consejero no puede prestar sus servicios profesionales en Sociedades competidoras de la Compañía o de sus filiales y participadas. Quedan a salvo los cargos que pueda desempeñar en Sociedades que ostenten una participación significativa estable en el accionariado de la Compañía.

Artículo 28.- Uso de información y activos sociales.

El Consejero deberá abstenerse de realizar uso indebido de los activos de la Compañía, así como de valerse de su posición en esta última para obtener una ventaja patrimonial, a no ser que haya satisfecho una contraprestación adecuada.

Excepcionalmente podrá dispensarse al Consejero de la obligación de satisfacer la contraprestación, pero en ese caso la ventaja patrimonial será considerada como retribución indirecta y deberá ser autorizada por los órganos sociales competentes.

Artículo 29.- Oportunidades de negocios.

Salvo que la Compañía desista de explotar oportunidades de negocio previamente ofrecidas por el Consejero, el Consejero no podrá aprovechar en beneficio propio cualquier posibilidad de realizar una inversión u operación comercial que haya surgido o se haya descubierto en el ejercicio de su cargo, utilizando los medios de información de la Sociedad o en circunstancias tales que permitan razonablemente suponer que el ofrecimiento del tercero estaba en realidad dirigido a la Compañía.

D.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

Si

No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedad filial cotizada

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

El presente documento es propiedad de la Compañía y su contenido es confidencial.

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de materia fiscal.

Se analiza cada operación individualizada según informes de mercado

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos, incluido el fiscal.

Se verifican a través del Consejero Delegado

E.3 Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales, que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

Los riesgos principales se encuentran fundamentalmente en la situación financiera y política de España y en la posible reactivación o no del sector inmobiliario en España

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.

No

E.5 Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

Ninguno.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales.

No se han previsto al no existir riesgos internos significables.

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El Consejo de administración mantiene la responsabilidad de supervisar la existencia última y mantenimiento de un adecuado sistema que permita gestionar de forma eficiente que la información financiera es íntegra y está libre de errores. Dicha responsabilidad, dada la estructura actual del Grupo se encuentra apoyada en la Dirección de la Sociedad Dominante y el Comité de Auditoría.

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.

En relación con la información financiera, la responsabilidad de definir y mantener la información conforme a las reglamentaciones contables recae en la Dirección Financiera, que analiza las operaciones acaecidas en el ejercicio, así como su correcto registro contable en aras de la revisión posterior por el auditor externo, todo ello con el apoyo de la Comisión de Auditoría.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

No existe un manual de políticas contables, si bien dada la situación del Grupo y el personal que lo conforma, no es considerado necesario dicho proceso formal.

- Canal de denuncias, que permita la comunicación al comité de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.

No es aplicable al tamaño de la entidad.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

No aplica

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado.

El proceso no existe.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera. (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad, y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.

No aplica.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.

No aplica.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.

No aplica.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.

El Consejo de administración mantiene la responsabilidad de supervisar la existencia última y mantenimiento de un adecuado sistema que permita gestionar de forma eficiente que la información financiera es íntegra y está libre de errores, todo ello con el apoyo de sus comisiones.

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

El Consejo de administración mantiene la responsabilidad de supervisar la existencia última y mantenimiento de un adecuado sistema que permita gestionar de forma eficiente que la información financiera es íntegra y está libre de errores. Dicha responsabilidad, dada la estructura actual del Grupo se encuentra apoyada en la Dirección de la Sociedad Dominante y el Comité de Auditoría.

- F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

No aplica, más allá de las funciones propias del Consejo y de la Comisión de Auditoría.

- F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

No aplica, más allá de las funciones propias del Consejo y de la Comisión de Auditoría.

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

No aplica, más allá de las funciones propias del Consejo y de la Comisión de Auditoría.

F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

No aplica, más allá de las funciones propias del Consejo y de la Comisión de Auditoría.

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el comité de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

No aplica, más allá de las funciones propias del Consejo y de la Comisión de Auditoría.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y al comité de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

No aplica, más allá de las funciones propias del Consejo y de la Comisión de Auditoría.

F.6 Otra información relevante

No existe otra información relevante.

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

No aplica.

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple

Explique

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.

b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica o identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Desde el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de Junta General se ponen a disposición de los accionistas las propuestas de acuerdos que se someten a la Junta General cada uno de los puntos del orden del día.

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.
- d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Cumple

Explique

La sociedad no transmite en directo mediante vídeo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y los aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple Cumple parcialmente Explique

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple Explique

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.
- c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

Si bien el Consejo de Administración se rige por esos principios, no dispone en la actualidad de una política debidamente aprobada, firmada y publicada en ese sentido.

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no existan vínculos entre sí.

Cumple

Explique

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple

Explique

En la actualidad el número de consejeros independientes (2) no representa la mitad del total de consejeros (6). Si bien sí cuenta con un tercio del total de consejeros y ello teniendo en cuenta que la sociedad no es de elevada capitalización en comparación con otras sociedades cotizadas.

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que

corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple Explique

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique



23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, se asegura que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Si bien el reglamento del consejo no establece explícitamente el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros, sí contiene normas específicas en materia de deber de diligencia, conflicto de intereses, y causas de por las que los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión:

(i) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

(ii) Cuando por causa de delito doloso se haya dictado contra ellos un auto de procesamiento firme en un proceso ordinario por delitos graves o una sentencia condenatoria en un proceso abreviado.

(iii) Cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados.

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen

Cumple

Explique

No aplicable

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique



34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple

Explique

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.

b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.

c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.

d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.

e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique



40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:

a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

- b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2. En relación con el auditor externo:

- a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
- b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
- d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
- e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique



44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionen, y cuantifiquen adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones -o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas- se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple

Explique

No aplicable

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión

e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.

b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.

c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.

d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.

e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.

b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.

c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.

d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.

e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.

f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa –incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.

h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:

- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
- b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.
- c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
- d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
- e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.
- f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple

Explique

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

[II] OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.

2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

No aplica.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 24/02/2016.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí

No

Anexo

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS
COTIZADAS



#

ANEXO 1

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS
CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA

31/12/2015

C.I.F.

A-28004240

DENOMINACIÓN SOCIAL

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

DOMICILIO SOCIAL

ALMAGRO, 14, 5ª PLANTA MADRID

MODELO DE INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

[A] POLÍTICA DE REMUNERACIONES DE LA SOCIEDAD PARA EL AÑO EN CURSO

A.1 Explique la política de remuneraciones de la Sociedad. Dentro de este epígrafe se incluirá información sobre:

- Principios y fundamentos generales de la política de remuneraciones.
- Cambios más significativos realizados en la política de remuneraciones respecto a la aplicada durante el ejercicio anterior, así como las modificaciones que se hayan realizado durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
- Criterios utilizados y composición de los grupos de empresas comparables cuyas políticas de remuneración se hayan examinado para establecer la política de remuneración de la sociedad.
- Importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos y criterios seguidos para determinar los distintos componentes del paquete retributivo de los consejeros (mix retributivo).

Explique la política de remuneraciones

La Junta General Ordinaria de fecha 12 de mayo de 2015 aprobó la Política de Retribuciones del Consejo de Administración, previamente formulada por el Consejo de Administración, en sesión de fecha 10 de marzo de 2015, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Los principios que rigen la política de retribuciones de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. son los siguientes:

- (i) Cumplimiento de la legalidad vigente: de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 217.4 de la Ley de Sociedades de Capital, la remuneración de los administradores debe guardar una proporción razonable con la importancia de la Sociedad, la situación económica que tuviera en cada momento y los estándares de mercado de empresas comparables. Además, el sistema de remuneración debe estar orientado a promover la rentabilidad y sostenibilidad a largo plazo de la Sociedad e incorporar las cautelas necesarias para evitar la asunción excesiva de riesgos y la recompensa de resultados desfavorables.
- (ii) Transparencia: Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. considera la transparencia en materia de remuneraciones como un principio fundamental de gobierno corporativo.
- (iii) Posibilidad: Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. pretende que el paquete retributivo de sus Consejeros sea razonable, habida cuenta de la difícil situación económica que atraviesa actualmente la Sociedad.
- (iv) Reconocimiento del esfuerzo: Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. pretende, dentro de la medida de sus posibilidades, compensar a sus Consejeros por los esfuerzos que día a día desarrollan para contribuir a la mejora de la Sociedad.

La retribución que corresponde a los Consejeros por el desempeño de su actividad como tales se estructura, dentro del marco legal y estatutario, con arreglo a los criterios y conceptos retributivos indicados a continuación:

- i) La retribución de los Consejeros por tal condición consistirá en una asignación fija global máxima de 50.000.-Euros anuales para el entero Consejo de Administración, cuyo importe concreto para cada ejercicio será fijado anualmente por la Junta general dentro dicho límite máximo.
- ii) La distribución entre los Consejeros de dicha cantidad, 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.
- iii) Si el Consejo de Administración no hiciese uso de dicha facultad, 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.
- iv) La remuneración prevista se devengará día a día y, salvo que el Consejo de Administración acuerde otro sistema para cada ejercicio social, será pagadera por trimestres vencidos, el primer día hábil siguiente al vencimiento de cada trimestre.

v) La remuneración aquí prevista lo es 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, y asimismo, se entiende sin perjuicio de que la Sociedad pueda establecer con sus Consejeros cualquier clase de relación de prestación de servicios o de obra y de la remuneración que por la misma se convenga.

Con independencia de lo previsto en los párrafos anteriores, 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. A estos efectos, cuando a un miembro del Consejo de Administración se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de cualquier título será necesario que se celebre un contrato entre éste y la Sociedad que deberá ser aprobado previamente por el consejo de administración con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros. El Consejero afectado deberá abstenerse de asistir a la deliberación y de participar en la votación. El contrato aprobado deberá incorporarse como anejo al acta de la sesión. En dichos contratos se detallará la retribución que corresponderá a dichos Consejeros, que en todo caso será una cantidad fija que se ajustará a la presente Política de Remuneraciones.

NOTA: Por acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 22 de diciembre de 2015, en atención a la reorganización del Consejo, cuantitativa y cualitativamente, el proceso de capitalización en el que se encuentra inmersa la compañía y la incorporación de consejeros adicionales en el ejercicio 2016, y el mayor grado de dedicación y responsabilidad de éstos en la nueva fase de crecimiento que afronta la compañía, se ha modificado la política de retribuciones del Consejo de Administración para que, en lo sucesivo, la retribución de los Consejeros por tal condición consista en una asignación fija global máxima de 700.000.-Euros anuales para el entero Consejo de Administración, cuyo importe concreto para cada ejercicio será fijado anualmente por la Junta general dentro dicho límite máximo.

A.2 Información sobre los trabajos preparatorios y el proceso de toma de decisiones que se haya seguido para determinar la política de remuneración y papel desempeñado, en su caso, por la Comisión de Retribuciones y otros órganos de control en la configuración de la política de remuneraciones. Esta información incluirá, en su caso, el mandato y la composición de la Comisión de Retribuciones y la identidad de los asesores externos cuyos servicios se hayan utilizado para definir la política retributiva. Igualmente se expresará el carácter de los consejeros que, en su caso, hayan intervenido en la definición de la política retributiva.

Explique el proceso para determinar la política de remuneraciones

Respecto del proceso para determinar la Política de Retribuciones del Consejo de Administración, cabe señalar que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se constituyó en fecha 24 de febrero de 2015, por acuerdo del Consejo de Administración, debido a la reforma operada en la Ley de Sociedades de Capital por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, para la mejora del Gobierno Corporativo y en particular, tras la inclusión de un nuevo artículo 529 terdecies, imponiendo la necesidad para las sociedades colizadas de constituir una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, con las funciones mínimas y composición establecidas en la propia Ley.

Asimismo, en fecha 24 de febrero de 2015, por acuerdo del Consejo de Administración, se incluyó un nuevo artículo 21 bis en el Reglamento del Consejo de Administración relativo a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Seguidamente, por acuerdo del Consejo de Administración, de fecha 10 de marzo de 2015, se acordó aprobar y someter a la aprobación de la Junta General la Política de Retribuciones del Consejo de Administración en base a la propuesta e informe evacuado por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Dicha propuesta e informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se realizó por quienes al momento eran los miembros de la comisión, esto es FGB Nostrum Advisors, S.L., Banco Mare Nostrum, S.A. y Complejos Empresariales del Levante, S.L.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 529 novodecies de la Ley de Sociedades de Capital, se analizó la propuesta motivada y el informe específico evacuado por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y se aprobó por la Junta General, en fecha 12 de mayo de 2015, la Política de Retribuciones del Consejo de Administración.

Asimismo, de conformidad con los estatutos sociales y con la Política de Retribuciones del Consejo de Administración, se acordó por la Junta General 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.- Euros), dejándose constancia de que sería el propio Consejo de Administración el que fijaría la retribución individual para cada consejero, dentro del importe máximo fijado para la anualidad en curso.

A.3 Indique el importe y la naturaleza de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las retribuciones por el desempeño de funciones de la alta dirección de los consejeros ejecutivos, de la remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del consejo, de las dietas por participación en el consejo y sus comisiones u otras retribuciones fijas como consejero, así como una estimación de la retribución fija anual a la que den origen. Identifique otros beneficios que no sean satisfechos en efectivo y los parámetros fundamentales por los que se otorgan.

Explique los componentes fijos de la remuneración

En cuanto a los componentes fijos, cabe destacar que durante los primeros meses del ejercicio 2015, y hasta que se produjo la dimisión del consejero delegado RGA GESIN, S.L., en fecha 31 de marzo de 2015, se mantuvo vigente el contrato entre la sociedad y el Consejero Delegado RGA GESIN, S.L. Dicho contrato, en contraprestación a sus funciones ejecutivas preveía como honorarios fijos la cantidad anual de 75.600.- Euros. Sin embargo, habida cuenta de su dimisión como Consejero y Consejero Delegado, los honorarios devengados ascendieron a 12.600.- Euros durante el ejercicio 2015.

Cabe señalar que fruto de los acuerdos adoptados en el ejercicio 2014, el contrato con el Consejero Delegado era la única remuneración establecida en favor del Consejo de Administración durante los primeros meses del ejercicio 2015. Una vez comunicada la dimisión, el Consejo de Administración acordó, en fecha 29 de julio de 2015, con la abstención de FGB Nostrum Advisors, S.L., designar a FGB Nostrum Advisors, S.L. como nuevo Consejero Delegado y acordó asimismo la aprobación de un nuevo contrato de la Sociedad con el Consejero Delegado por importe de 36.000.- Euros anuales, todo ello en el marco de la Política de Retribuciones aprobada por la Junta General el 12 de mayo de 2015 y de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, cabe señalar que D. Carlos Ceron Bombin, quien no pertenece al Consejo de Administración pero sí ostenta el cargo de Director General de la Sociedad, percibió 63.223,58.- Euros anuales sobre la base de un contrato de alta dirección.

Finalmente, cabe indicar que no existió ninguna remuneración adicional por el cargo de presidente o de miembro de alguna comisión, no hubo remuneración alguna en concepto de dietas por participación en el Consejo o sus Comisiones, ni otras retribuciones fijas como Consejero. Asimismo, no existieron otros beneficios que no fueran satisfechos en efectivo.

A.4 Explique el importe, la naturaleza y las principales características de los componentes variables de los sistemas retributivos.

En particular:

- Identifique cada uno de los planes retributivos de los que los consejeros sean beneficiarios, su alcance, su fecha de aprobación, fecha de implantación, periodo de vigencia así como sus principales características. En el caso de planes de opciones sobre acciones y otros instrumentos financieros, las características generales del plan incluirán información sobre las condiciones de ejercicio de dichas opciones o instrumentos financieros para cada plan.
- Indique cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron.
- Explique los parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus).
- Las clases de consejeros (consejeros ejecutivos, consejeros externos dominicales, consejeros externos independientes u otros consejeros externos) que son beneficiarios de sistemas retributivos o planes que incorporan una retribución variable.
- El fundamento de dichos sistemas de retribución variable o planes, los criterios de evaluación del desempeño elegidos, así como los componentes y métodos de evaluación para determinar si se han cumplido o no dichos criterios de evaluación y una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que daría origen el plan retributivo vigente, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- En su caso, se informará sobre los periodos de diferimiento o aplazamiento de pago que se hayan establecido y/o los periodos de retención de acciones u otros instrumentos financieros si existieran.

Explique los componentes variables de los sistemas retributivos

No existe ninguna remuneración variable ni participación en fondos de pensiones, primas ni bonus.

A.5 Explique las principales características de los sistemas de ahorro a largo plazo, incluyendo jubilación y cualquier otra prestación de supervivencia, financiados parcial o totalmente por la sociedad, ya sean dotados interna o externamente, con una estimación de su importe o coste anual equivalente, indicando el tipo de plan, si es de aportación o prestación definida, las condiciones de consolidación de los derechos económicos a favor de los consejeros y su compatibilidad con cualquier tipo de indemnización por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero.

Indique también las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida.

Explique los sistemas de ahorro a largo plazo

No existe ninguna prestación para sistemas de ahorro, jubilación ni financiación, ni aportaciones a planes de pensiones.

A.6 Indique cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de las funciones como consejero.

Explique las indemnizaciones

No hay ninguna indemnización pactada, ni que se haya pagado, para el supuesto de terminación de las funciones como consejero.

A.7 Indique las condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos. Entre otras, se informará sobre la duración, los límites a las cuantías de indemnización, las cláusulas de permanencia, los plazos de preaviso, así como el pago como sustitución del citado plazo de preaviso, y cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo. Incluir, entre otros, los pactos o acuerdos de no concurrencia, exclusividad, permanencia o fidelización y no competencia post-contractual.

Explique las condiciones de los contratos de los consejeros ejecutivos

No existen parámetros ni condiciones establecidas que deban tener los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos.

En la actualidad, existe un contrato en vigor con el Consejero Delegado, tal y como obliga la Ley de Sociedades de Capital. El contrato estará vigente en tanto en cuanto no se revoque la delegación de facultades conferidas al Consejero Delegado, fecha en que se extinguirá automáticamente sin necesidad de preaviso alguno, y sin ninguna compensación económica o indemnización alguna.

Como contraprestación por sus funciones ejecutivas, el Consejero Delegado percibió durante el ejercicio 2015 unos honorarios fijos brutos anuales de 36.000.- Euros más el IVA correspondiente. Esta remuneración anual convenida será objeto de revisión anual, y en tanto no se produzca revisión alguna se mantendrá vigente la remuneración satisfecha en la anualidad precedente. Lo anterior se entiende sin perjuicio del derecho del Consejero Delegado al reembolso de los gastos, debidamente justificados, originados en el desempeño de los servicios prestados en cumplimiento del contrato.

El contrato vigente de la sociedad con el Consejero Delegado, obliga al Consejero Delegado a guardar confidencialidad y absoluta reserva de toda la información recibida y de los documentos y proyectos, etcétera, de los que por cualquier modo tenga conocimiento, comprometiéndose a devolver a la extinción del contrato todo el material que de toda índole se le facilite o se le ponga a disposición.

Durante la vigencia del contrato, el Consejero Delegado no podrá en modo alguno, ya directamente, ya por mediación de persona interpuesta, ya en su propio nombre, ya en colaboración o bajo el nombre de otras personas, firmas, sociedades u organizaciones de cualquier tipo (ya sea en calidad de empleado, directivo, principal, agente, consultor o en cualquier otra), y salvo previa autorización por escrito de la Sociedad:

a) Competir con la Sociedad en cualesquiera negocios que puedan ser calificados como pertenecientes al Sector.

b) Prestar servicios de cualquier tipo, en particular, de asesoramiento o consultoría y, en general, cualesquiera otros de naturaleza análoga, en beneficio o interés de personas o sociedades competidoras de la Sociedad.

El incumplimiento de cualesquiera obligaciones de no concurrencia contenidas en dicha cláusula pondrá de cargo del Consejero Delegado la obligación de indemnizar a la sociedad los daños y perjuicios causados y además, en concepto de cláusula penal con función cumulativa, una cantidad equivalente a la última anualidad de retribución percibida.

A.8 Explique cualquier remuneración suplementaria devengada a los consejeros como contraprestación por los servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.

Explique las remuneraciones suplementarias

No existe remuneración suplementaria devengada por los consejeros como contraprestación por servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo. La única remuneración prevista es el contrato con el Consejero Delegado en contraprestación de las funciones ejecutivas propias de su cargo.

A.9 Indique cualquier retribución en forma de anticipos, créditos y garantías concedidos, con indicación del tipo de interés, sus características esenciales y los importes eventualmente devueltos, así como las obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Explique los anticipos, créditos y garantías concedidos

No hay anticipos, créditos ni garantías concedidas a los consejeros.

A.10 Explique las principales características de las remuneraciones en especie.

Explique las remuneraciones en especie

No existen remuneraciones en especie.

A.11 Indique las remuneraciones devengadas por el consejero en virtud de los pagos que realice la sociedad cotizada a una tercera entidad en la cual presta servicios el consejero, cuando dichos pagos tenga como fin remunerar los servicios de éste en la sociedad.

Explique las remuneración devengadas por el consejero en virtud de los pagos que realice la sociedad cotizada a una tercera entidad en la cual presta servicios el consejero

No existen remuneraciones de este tipo.

A.12 Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualesquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su emisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales devengadas por el consejero.

Explique los otros conceptos retributivos

No existe ningún concepto retributivo distinto a los anteriores.

A.13 Explique las acciones adoptadas por la sociedad en relación con el sistema de remuneración para reducir la exposición a riesgos excesivos y ajustarlo a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la sociedad, lo que incluirá, en su caso, una referencia a: medidas previstas para garantizar que en la política de remuneración se atienden a los resultados a largo plazo de la sociedad, medidas que establezcan un equilibrio adecuado entre los componentes fijos y variables de la remuneración, medidas adoptadas en relación con aquellas categorías de personal cuyas actividades profesionales tengan una repercusión material en el perfil de riesgos de la entidad, fórmulas o cláusulas de recobro para poder reclamar la devolución de los componentes variables de la remuneración basados en los resultados cuando tales componentes se hayan pagado atendiendo a unos

datos cuya inexactitud haya quedado después demostrada de forma manifiesta y medidas previstas para evitar conflictos de intereses, en su caso.

Explique las acciones adoptadas para reducir los riesgos

La Política de Retribuciones del Consejo de Administración, aprobada por la Junta General de fecha 12 de mayo de 2015, se basa en los siguientes principios:

(i) Cumplimiento de la legalidad vigente: de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 217.4 de la Ley de Sociedades de Capital, la remuneración de los administradores guarda una proporción razonable con la importancia de la Sociedad, la situación económica que tuviera en cada momento y los estándares de mercado de empresas comparables. Además, el sistema de remuneración está orientado a promover la rentabilidad y sostenibilidad a largo plazo de la Sociedad e incorporar las cautelas necesarias para evitar la asunción excesiva de riesgos y la recompensa de resultados desfavorables.

(ii) Transparencia: la Sociedad considera la transparencia en materia de remuneraciones como un principio fundamental de gobierno corporativo.

(iii) Posibilidad: la Sociedad pretende que el paquete retributivo de sus Consejeros sea razonable.

(iv) Reconocimiento del esfuerzo: la Sociedad pretende, dentro de la medida de sus posibilidades, compensar a sus Consejeros por los esfuerzos que día a día desarrollan para contribuir a la mejora de la Sociedad.

La Sociedad durante el ejercicio 2015 ha establecido un sistema de remuneración tendente a mantener reducida la exposición a riesgos excesivos y al ajuste a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la sociedad. Así pues, son ejemplos de ello tanto el contrato con el Consejero Delegado como el contrato con el Director General, los cuales se ajustan a estos parámetros.

Durante el ejercicio 2015 no existieron componentes retributivos variables, por lo que no existieron fórmulas o cláusulas de recobro para poder reclamar la devolución de los componentes variables de la remuneración basados en los resultados cuando tales componentes se hubieran pagado atendiendo a unos datos cuya inexactitud haya quedado después demostrada de forma manifiesta.

Finalmente, como medidas para evitar conflictos de intereses, cabe señalar que la sociedad ha adaptado sus estatutos y reglamentos a los cambios introducidos por las recientes reformas en esta materia.

B) POLÍTICA DE REMUNERACIONES PREVISTA PARA EJERCICIOS FUTUROS

Derogado.

C) RESUMEN GLOBAL DE CÓMO SE APLICÓ LA POLÍTICA DE RETRIBUCIONES DURANTE EL EJERCICIO CERRADO

C.1 Explique de forma resumida las principales características de la estructura y conceptos retributivos de la política de remuneraciones aplicada durante el ejercicio cerrado, que da lugar al detalle de las retribuciones individuales devengadas por cada uno de los consejeros que se reflejan en la sección D del presente informe, así como un resumen de las decisiones tomadas por el consejo para la aplicación de dichos conceptos

Explique la estructura y conceptos retributivos de política de retribuciones aplicada durante el ejercicio

En primer lugar, cabe mencionar que durante los primeros meses del ejercicio 2015, y hasta que se produjo la dimisión del Consejero Delegado RGA GESIN, S.L., en fecha 31 de marzo de 2015, se mantuvo en vigor el contrato entre la Sociedad y el Consejero Delegado que estuvo vigente durante el ejercicio 2014, y en base al cual los honorarios que devengó y percibió RGA GESIN, S.L. durante el ejercicio 2015 y hasta que se produjo su dimisión ascendieron a 12.600.- Euros.

Una vez comunicada la dimisión del Consejero Delegado, el Consejo de Administración acordó, en fecha 29 de julio de 2015, con la abstención de FGB Nostrium Advisors, S.L., designar a FGB Nostrium Advisors, S.L. como nuevo Consejero Delegado y acordó asimismo la aprobación de un nuevo contrato de la Sociedad con el Consejero Delegado por importe de 36.000.- Euros anuales, cantidad que fue devengada y percibida por el Consejero Delegado en el ejercicio 2015.

Todo lo anterior se realizó de conformidad con la Política de Retribuciones aprobada por la Junta General en fecha 12 de mayo de 2015, según la cual la retribución de los Consejeros consiste en una asignación fija global máxima de cincuenta mil euros (50.000.- Euros) anuales para el entero Consejo de Administración, y también de conformidad con el importe fijado por la Junta General como retribución del Consejo de Administración para el ejercicio 2015, cuya cantidad se fijó en treinta y seis mil euros (36.000.- Euros) anuales y que por tanto se encuentra dentro del límite establecido en la Política de Retribuciones.

Asimismo, es necesario mencionar que la Política de Retribuciones del Consejo de Administración, aprobada el 12 mayo de 2015, prevé expresamente la posibilidad de remunerar de los consejeros con funciones ejecutivas. Consecuentemente, se formalizó el mencionado contrato con el Consejero Delegado en la suma anual de treinta y seis mil euros (36.000.- Euros).



Nombre	Sueldos	Remuneración fija	Dietas	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo	Indemnizaciones	Otros conceptos	Total año 2015	Total año 2014
JOSÉ MARÍA DE ARCAS CASTRO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MARTIN FEDERICO MASLO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ SOBRINO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RGA GESIN, S.L.	0	12	0	0	0	0	0	0	12	76
FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.	0	36	0	0	0	0	0	0	36	0
ALPHA LUNA LLC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ii) Sistemas de retribución basados en acciones

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo

b) Retribuciones devengadas por los consejeros de la sociedad por su pertenencia a consejos en otras sociedades del grupo:

i) Retribución en metálico (en miles de €)

Nombre	Sueldos	Remuneración fija	Dietas	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo	Indemnizaciones	Otros conceptos	Total año 2015	Total año 2014
ALPHA LUNA LLC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ASUNCIÓN ALBA BARRERA VALVERDE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BEJOMI S.A. DE C.V.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE, S.L.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ SOBRINO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JOSÉ MARÍA DE ARCAS CASTRO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MARTIN FEDERICO MASLO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RGA GESIN, S.L.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ii) Sistemas de retribución basados en acciones

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo

c) Resumen de las retribuciones (en miles de €):

Se deberán incluir en el resumen los importes correspondientes a todos los conceptos retributivos incluidos en el presente informe que hayan sido devengados por el consejero, en miles de euros.

En el caso de los Sistemas de Ahorro a largo plazo, se incluirán las aportaciones o dotaciones realizadas a este tipo de sistemas:

Nombre	Retribución devengada en la Sociedad				Retribución devengada en sociedades del grupo				Totales		
	Total Retribución metálico	Importe de las acciones otorgadas	Beneficio bruto de las opciones ejercitadas	Total ejercicio 2015 sociedad	Total Retribución metálico	Importe de las acciones entregadas	Beneficio bruto de las opciones ejercitadas	Total ejercicio 2015 grupo	Total ejercicio 2015	Total ejercicio 2014	Aportación al sistemas de ahorro durante el ejercicio
ALPHA LUNA LLC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BEJOMI S.A. DE C.V.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE, S.L.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.	36	0	0	36	0	0	0	0	36	0	0
FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ SOBRINO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JOSE MARÍA DE ARCAS CASTRO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MARTIN FEDERICO MASLO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RGA GESIN, S.L.	12	0	0	12	0	0	0	0	12	76	0
TOTAL	48	0	0	48	0	0	0	0	48	76	0

D.2 Informe sobre la relación entre la retribución obtenida por los consejeros y los resultados u otras medidas de rendimiento de la entidad, explicando, en su caso, cómo las variaciones en el rendimiento de la sociedad han podido influir en la variación de las remuneraciones de los consejeros.

No se ha elaborado ningún informe específico.

Sin embargo, sí se han tenido en cuenta las variaciones en el rendimiento de la Sociedad a la hora de establecerse el sistema de remuneración de los Consejeros.

D.3 Informe del resultado de la votación consultiva de la junta general al informe anual sobre remuneraciones del ejercicio anterior, indicando el número de votos negativos que en su caso se hayan emitido:

	Número	% sobre el total
Votos emitidos	2.760.564	62,07%

	Número	% sobre el total
Votos negativos	0	0,00%
Votos a favor	2.760.564	62,07%
Abstenciones	0	0,00%

E OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si existe algún aspecto relevante en materia de remuneración de los consejeros que no se haya podido recoger en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas retributivas de la sociedad en relación con sus consejeros, detállelos brevemente.

NOTA: Por acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 22 de diciembre de 2015, en atención a la reorganización del Consejo, cuantitativa y cualitativamente, el proceso de capitalización en el que se encuentra inmersa la compañía y la incorporación de consejeros adicionales en el ejercicio 2016, y el mayor grado de dedicación y responsabilidad de éstos en la nueva fase de crecimiento que afronta la compañía, se ha modificado la política de retribuciones del Consejo de Administración para que, en lo sucesivo, la retribución de los Consejeros por tal condición consista en una asignación fija global máxima de 700.000.- Euros anuales para el entero Consejo de Administración, cuyo importe concreto para cada ejercicio será fijado anualmente por la Junta general dentro dicho límite máximo.

Este informe anual de remuneraciones ha sido aprobado por el consejo de administración de la sociedad, en su sesión de fecha 24/02/2016.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí

No

[Handwritten scribble]

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO
DE VALORES
c/ Edison, 4
28006 MADRID

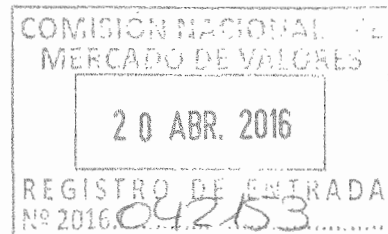
Madrid a 20 de abril de 2016

Muy señores/as nuestros:

Adjuntamos para su presentación en el Registro de esa entidad, ejemplares originales de las cuentas anuales individuales y consolidadas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., correspondientes al ejercicio 2015.

Sin otro particular, les saluda atentamente.

Fdo. Carlos Cerón Bombín



Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2015,
elaboradas conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera
(NIIF) adoptadas por la Unión Europea e
Informe de Gestión, junto con el Informe de
Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de
AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado del resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidada adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. y sociedades dependientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la Nota 3.1 de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de unas cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los Administradores de la Sociedad Dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

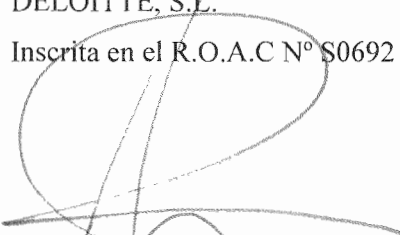
En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. y sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. y sociedades dependientes.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C N° S0692



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

21 de marzo de 2016



DELOITTE, S.L.

Año 2016 Nº 01/16/07100

CCAA CONSOLIDADAS – MEMORIA
E INFORME DE GESTION
2015

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

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

A

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	31.12.2015	31.12.2014	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	31.12.2015	31.12.2014
ACTIVO NO CORRIENTE		44.977	41.781	PATRIMONIO NETO		3.679.854	(9.185.032)
Inmovilizado intangible	Nota 5.1	640	644	FONDOS PROPIOS-		3.679.854	(9.185.032)
Inmovilizado material	Nota 6	27.674	27.674	Capital-	Nota 11.1	3.233.072	13.384.853
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8.1	10.177	6.977	Capital escriturado		3.233.072	13.384.853
Activos por impuesto diferido	Nota 14.1	6.486	6.486	Prima de emisión	Nota 11.1	-	12.596.570
				Reservas de la Sociedad Dominante	Nota 11.2	(202.409)	(60.472.397)
				Reservas en Sociedades Consolidadas		618.324	(312.548)
				Acciones de la Sociedad Dominante	Nota 11.3	(20.426)	(20.426)
				Resultado del ejercicio		51.293	25.638.916
				PASIVO NO CORRIENTE		600	600
				Deudas a largo plazo-		600	600
				Otros pasivos financieros		600	600
ACTIVO CORRIENTE		7.154.628	5.985.281	PASIVO CORRIENTE		3.519.151	15.211.494
Existencias	Nota 10	3.413.973	3.292.839	Provisiones a corto plazo	Nota 12.1	392.232	1.391.813
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		198.444	123.501	Deudas a corto plazo-	Nota 13.1	-	10.378.196
Deudores varios	Nota 8.2	53.254	42.717	Otros pasivos financieros		-	10.378.196
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 14.1	145.190	80.784	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		3.126.919	3.441.485
Inversiones financieras a corto plazo-	Nota 8.2	2.498.972	104.540	Proveedores	Nota 13.1	166.580	174.804
Valores representativos de deuda		1.495.432	-	Otros acreedores	Nota 13.1	33.844	84.569
Otros activos financieros		1.003.540	104.540	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 14.1	2.926.495	3.182.112
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 9	1.043.239	2.464.401				
TOTAL ACTIVO		7.199.605	6.027.062	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		7.199.605	6.027.062

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

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

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

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



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

	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	51.293	25.638.916
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	51.293	25.638.916

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



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

	Capital	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en Sociedades Consolidadas	Acciones propias	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2013	13.384.853	12.596.570	(59.395.406)	197.584	(20.426)	927.199	(32.309.626)
Correcciones de errores del ejercicio 2013	-	-	-	-	-	(2.514.322)	(2.514.322)
SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2014	13.384.853	12.596.570	(59.395.406)	197.584	(20.426)	(1.587.123)	(34.623.948)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	25.638.916	25.638.916
Distribución de resultado del ejercicio anterior	-	-	927.199	-	-	(927.199)	-
Corrección de errores del ejercicio 2013	-	-	(2.004.190)	(510.132)	-	2.514.322	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2014	13.384.853	12.596.570	(60.472.397)	(312.548)	(20.426)	25.638.916	(9.165.032)
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	51.293	51.293
Distribución de resultado del ejercicio anterior	-	-	24.717.779	921.137	-	(25.638.916)	-
Aumentos de capital	13.000.000	-	(196.142)	-	-	-	12.803.858
Reducciones de capital	(23.151.781)	(12.596.570)	35.748.351	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	9.735	-	-	9.735
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2015	3.233.072	-	(202.409)	618.324	(20.426)	51.293	3.679.854

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

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 201

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(1.827.388)	(4.647.388)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		51.293	25.638.916
Ajustes al resultado:			
- Variación de provisiones	Nota 12.1	(4.935)	(25.179.394)
- Ingresos financieros		(382.021)	(35.030.362)
- Gastos financieros		27.025	4.306.554
- Otros ingresos y gastos		-	(67.379.599)
Cambios en el capital corriente			
- Existencias	Nota 10	(121.134)	94.918.411
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(74.943)	129.250
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(314.566)	(593.111)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
- Cobros de intereses		3.825	-
- Pagos de intereses		(27.025)	(692.053)
- Otros cobros (pagos)		(984.907)	(766.000)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(2.397.632)	2.188.512
Pagos por inversiones			
- Otros activos financieros corrientes y no corrientes		(2.498.632)	-
- Inmovilizado material		-	(341)
Cobros por desinversiones			
- Otros activos financieros corrientes		101.000	2.188.853
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		2.803.858	2.738.196
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 11.1	2.803.858	-
- Emisión de obligaciones y otros valores negociables		-	10.000.000
- Emisión de deudas con entidades de crédito		-	378.196
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		-	(7.640.000)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(1.421.162)	279.320
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.464.401	2.185.081
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.043.239	2.464.401

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

#

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

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



[Handwritten mark]

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada del ejercicio 2015

1. Actividad de la empresa

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

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

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

Su objeto social consiste, fundamentalmente, en:

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

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

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

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

2. Consolidación

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

3.1 Marco normativo aplicable e imagen fiel

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Normas Internacionales de Información Financiera

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

Entrada en vigor de nuevas normas contables

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Moneda funcional

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

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

3.4 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2015, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva.

3.5 Principios contables no obligatorios aplicados

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

3.6 Comparación de la Información

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

3.7 Agrupación de partidas

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

3.8 Cambios en criterios contables y corrección de errores

Durante el ejercicio 2015, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2014. En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la modificación de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2014.

3.9 Principio de empresa en funcionamiento

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

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

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

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

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

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

4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

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

5. Normas de registro y valoración

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

5.1 Inmovilizado intangible

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

Aplicaciones informáticas

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

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

5.2 Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

5.3 Deterioro de valor de activos intangibles y materiales

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

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

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

5.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. El Grupo no posee arrendamientos financieros al cierre del ejercicio.

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

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

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

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

5.5 Instrumentos financieros

5.5.1 Activos financieros

Clasificación

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

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Inversiones en asociadas.
- c) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que el Grupo manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- d) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista e inversiones realizadas con vencimiento anterior a tres meses en activos no expuestos a fluctuaciones de valor.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

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

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

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

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

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

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

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

5.5.2 Pasivos financieros

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

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

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

5.5.3 Instrumentos de patrimonio

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2015 la cifra total de acciones de la Sociedad Dominante en el balance de situación consolidado representaba el 0,0012% del total de acciones de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A (0,028% en 2014).

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

5.6 Existencias

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

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

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

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

En las "Promociones en curso" e "Inmuebles terminados" se incluyen los costes incurridos hasta el cierre del ejercicio, en la construcción de las promociones inmobiliarias. En estos costes se incluyen básicamente:

la urbanización, el proyecto, las licencias, la construcción y los gastos financieros específicos correspondientes al período de construcción, así como el coste de los terrenos.

Para aquellas existencias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, el coste incluye los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la fabricación o construcción. Durante los ejercicios 2015 y 2014 no se han activado intereses financieros en las construcciones, puesto que las obras del Grupo se han mantenido paralizadas durante la práctica totalidad del ejercicio.

El valor en libros de las existencias del Grupo se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación. En este sentido, el Grupo ha realizado con fecha 31 de diciembre de 2015 una valoración de su cartera inmobiliaria a través de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. Dicha valoración se realizó conforme a la metodología valorativa establecida en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles y no ha supuesto el registro de provisiones por deterioro de valor de existencias inmobiliarias (véase Nota 10). Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen deterioros adicionales a los registrados ya en las Cuentas Anuales adjuntas al 31 de diciembre de 2015.

5.7 Impuesto sobre beneficios

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imposables 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 imposables, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

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

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

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

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

5.8 Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

5.9 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

5.10 Indemnizaciones por despido

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

5.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

5.12 Transacciones con vinculadas

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

5.13 Partidas corrientes y no corrientes

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

	Euros	
	2015	2014
Existencias	3.413.973	3.292.839
Total activos corrientes	3.413.973	3.292.839

5.14 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo consolidado se ha aplicado el método indirecto y se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

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

5.15 Resultado por acción

Resultado básico por acción

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

De acuerdo con ello:

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

Resultado diluido por acción

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

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

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

6. Inmovilizado material

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

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

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

	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Construcciones	22.490	22.490
Maquinaria	2.001	2.001
Otras instalaciones	99.600	99.600
Mobiliario	18.830	18.830
Equipos proceso de información	127.930	127.930
Elementos de transporte	15.565	15.565
	286.416	286.416

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

No se han identificado deterioros sobre los activos materiales al cierre de los ejercicios 2015 y 2014.

Durante los ejercicios 2015 y 2014 no se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material del Grupo.

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

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

7. Arrendamientos

Arrendamiento operativo

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2015 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 21.144 euros (29.815 euros en el ejercicio 2014).

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad Dominante tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Euros	
	Valor Nominal	
	2015	2014
Menos de un año	19.200	17.400
Entre uno y cinco años	16.000	52.200
Total	35.200	69.600

Al 31 de diciembre de 2015, el contrato de arrendamiento operativo que tiene el Grupo se corresponde con el arrendamiento de sus oficinas situadas en la calle Almagro nº 14 de Madrid, que fue firmado con fecha 15 de octubre de 2015, con duración de dos años a partir de la fecha del contrato. Asimismo, el importe por renta pagado durante el ejercicio 2015 ha ascendido a 4.303 euros.

8. Inversiones financieras (largo y corto plazo)

8.1 Inversiones financieras a largo plazo

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

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

Instrumentos de Patrimonio

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

Ejercicio 2015

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

(1) Sociedades en proceso de liquidación

(2) Sociedades sin actividad

Ejercicio 2014

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

- (1) Sociedades en proceso de liquidación
 (2) Sociedades sin actividad

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 existen desembolsos pendientes sobre participadas en importe de 21.186 euros que se encuentran minorando el valor de la participación.

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en Bolsa.

Créditos derivados y Otros

El Grupo incluye en la presente cuenta 7.061 euros en relación a fianzas entregadas en el curso normal de sus operaciones.

8.2 Inversiones financieras a corto plazo

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

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

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento-

En este epígrafe se incluyen:

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

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

Préstamos y partidas a cobrar-

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

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

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

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

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

a) Riesgo de crédito:

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

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

Como norma general, el Grupo no tiene un riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería.

b) Riesgo de liquidez:

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

Asimismo, cabe mencionar que con fecha 31 de diciembre de 2014 que la Sociedad Dominante del Grupo se encontraba en causa de disolución conforme al artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, al situarse el patrimonio neto por debajo de la mitad del capital social.

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

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

c) Riesgo de tipo de interés:

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

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

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

d) Riesgo de tipo de cambio:

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

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2015 no existen restricciones sobre el uso de efectivo.

10. Existencias

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

Ejercicio 2015

Descripción	Euros			31.12.2015
	31.12.2014	Altas	Bajas	
Terrenos y Solares	6.004.731	-	-	6.004.731
Promociones en Curso	41.306	121.134	-	162.440
Inmuebles Terminados	52.431	-	-	52.431
Deterioros	(2.805.629)	-	-	(2.805.629)
Total	3.292.839	121.134	-	3.413.973

Ejercicio 2014

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

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

Durante los ejercicios 2015 y 2014 el Grupo no ha capitalizado gastos financieros como mayor valor de las existencias.

Durante el ejercicio 2015 han tenido lugar un alta de 121.134 euros en "Promociones en curso" correspondientes a una opción de compra sobre 13 parcelas en Son Collar de Dalt, Sa Rapita, en el término municipal Campos de Mallorca. Se han solicitado la licencia de obras para la realización de 13 chalets unifamiliares, estando prevista el inicio de las obras para el primer trimestre del 2016.

En el ejercicio 2014 tuvieron lugar las siguientes transacciones relativas a las existencias inmobiliarias:

Retiros-

- En el primer semestre del ejercicio 2014 se hizo efectiva la venta de 8 viviendas a partir del acuerdo alcanzado en 2013 entre el Grupo y una entidad financiera relativo a la promoción Vicario IV. El importe total de las ventas ascendió a 2.132.000 euros. Como resultado de las mencionadas ventas se procedió a dar de baja la deuda hipotecaria asociada a las mismas por importe de 2.045.303 euros y se dieron de baja existencias por importe de 2.200.235 euros y su deterioro asociado por importe de 204.012 euros.
- El 18 diciembre de 2014, el Grupo, la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) y Atalaya Velázquez, S.L. otorgaron una escritura pública de compraventa y cancelación de hipoteca del Edificio Velázquez, ascendiendo el precio de la venta a 13.648.180 euros tras lo que el Grupo ha procedido a dar de baja las existencias asociadas por importe de 16.142.957 euros junto con el deterioro afecto a las mismas por importe de 2.494.777 euros (de dicho importe se ha dotado en 2014 un importe adicional de 1.497.006 euros, para ajustar el valor de las existencias al precio de venta). Los fondos derivados de la operación de compraventa del edificio fueron íntegramente destinados a la amortización de la deuda hipotecaria asociada, cancelándose en dicho acto el préstamo hipotecario por importe de 13.327.560 euros, unas pólizas de crédito por importe de 140.746 euros junto con los intereses ordinarios e intereses de demora asociados a los mismos por importe 179.874 euros (véase Nota 14.2).
- El 23 diciembre de 2014, el Grupo firmó con SAREB el Acuerdo de Cancelación de Deuda en virtud del cual se formalizó la compraventa de determinados activos inmobiliarios y la cancelación íntegra de la deuda que la Sociedad Dominante mantenía con dicho acreedor. Esta transacción supuso la baja de la mayor parte de las existencias de los estados financieros del Grupo a 31 de diciembre de 2014, de acuerdo con el siguiente detalle:

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

Como resultado de la entrega de los anteriores activos y la cancelación de la deuda asociada, se puso de manifiesto un resultado positivo por importe de 34.363.014 euros el cual fue registrado en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2014 (véase nota 15.6).

Deterioros-

El valor razonable de los terrenos, solares y promociones en curso del Grupo, se estima en función de las valoraciones realizadas con fecha 31 de diciembre de 2015 por parte de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., experto independiente no vinculado al Grupo. En este sentido, la valoración de los activos inmobiliarios que posee el Grupo realizada por Gesvalt asciende a 3.710.922 euros, motivo por el cual no ha sido necesario registrar deterioro adicional alguno.

El detalle del coste bruto por localización geográfica de las existencias que posee el Grupo es el siguiente:

Ejercicio 2015

Nombre	Euros				
	Terrenos y Solares	Promociones en curso	Inmuebles Terminados	Total Bruto	Tipo de garantía
La Suiza (Madrid)	17.842	-	-	17.842	-
La Línea de la Concepción (Cádiz)	5.452.002	2.496	-	5.454.498	Hacienda
Vicario 1 fase (Málaga)	-	-	52.431	52.431	-
Vicario V Fase (Málaga)	534.887	38.810	-	573.697	-
Sa Rapita (Palma Mallorca)	-	121.134	-	-	-
Total	6.004.731	162.440	52.431	6.219.602	-

Nombre	Euros				Tipo de garantía
	Terrenos y Solares	Promociones en curso	Inmuebles Terminados	Total Bruto	
La Suiza (Madrid)	17.842	-	-	17.842	-
La Línea de la Concepción (Cádiz)	5.452.002	2.496	-	5.454.498	Hacienda
Vicario I fase (Málaga)	-	-	52.431	52.431	-
Vicario V Fase (Málaga)	534.887	38.810	-	573.697	-
Total	6.004.731	41.306	52.431	6.098.468	

Otra información

Existencias en La Línea de la Concepción

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Sociedad Dominante aportó en garantía para el aplazamiento de un pago del IVA por importe de 2,9 millones de euros el suelo urbano destinado a uso hotelero que mantiene en La Línea de la Concepción. El valor neto contable asciende a 2.701.300 euros. Los Administradores de la Sociedad Dominante han iniciado un proceso de negociación con la Hacienda Pública en virtud del cual, durante 2015 han realizado pagos por importe de 250.000 euros estando negociando un aumento del aplazamiento.

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

11. Patrimonio neto consolidado y fondos propios

11.1 Capital Social

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

Asimismo, con la misma fecha, la Junta General de Accionistas aprobó una reducción de capital para compensar resultados negativos de ejercicios anteriores. En este sentido, la Junta General de Accionistas acordó aplicar reservas por importe de 21.660.115 euros (12.596.570 euros de prima de emisión, 2.676.971 euros de reserva legal y 6.386.574 euros de reservas disponibles) y reducir capital por importe de 23.151.781 euros mediante la reducción del valor nominal de las acciones emitidas de 3,01 euros por acción a 0,03 euros por acción. La escritura de reducción de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el mes de julio de 2015.

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

Por último, con fecha 12 de junio de 2015 la Junta General de Accionistas aprobó una nueva ampliación de capital dineraria, totalmente suscrita y desembolsada durante el mes de septiembre de 2015, por importe de 3.000.000 euros mediante la emisión de 100 millones de acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una de ellas. La escritura de ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el mes de octubre de 2015.

El movimiento acontecido durante el ejercicio por tanto del número de acciones en circulación de la Sociedad Dominante del Grupo y su valor nominal, es el que se muestra a continuación:

	Fecha	Número	Valor Nominal	Cifra de Capital Social
Saldo inicial	31/12/2014	4.446.795	3,01	13.384.853
(+) Ampliación por compensación	12/05/2015	7.769.054	3,01	23.384.853
(-) Reducción de capital	12/05/2015	-	0,03	233.072
(+) Ampliación dineraria	25/09/2015	100.000.000	0,03	3.233.072
Total		107.769.054		

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

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

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

Accionista	Nº Acciones	% Participación
Alpha Luna LLC	26.666.667	24,74
Bejomi S.A. de C.V.	16.666.667	15,47
Rufatec LLC	16.666.667	15,47
Wakka Licensing LLC	6.666.667	6,19
Dynammm LLC	5.766.667	5,35
Otros accionistas con participación inferior al 5%	35.335.719	32,79
Total	107.769.054	100

La composición del accionariado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2014 con un porcentaje de participación superior al 3 %, es la siguiente de acuerdo con la información publicada en la CNMV:

Accionista	Nº Acciones	% Participación
Banco Mare Nostrum (BMN)	1.854.497	41,7
Grupo Familiar Onofre de Miguel, S.A.	1.333.773	30,0
Grupo CEISS (antes Caja España)	889.359	20,0
Compañía Levantina de Edificación Y Obras Publicas, S.A.	168.857	3,8
Resto	200.309	4,5
Total	4.446.795	100,0

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao en el mercado de corros. La cotización de la acción al 31 de diciembre de 2015 era de 0,23 euros por acción (3,81 euros al 31 de diciembre de 2014).

11.2 Reservas de la Sociedad Dominante

En este epígrafe se incluyen las siguientes reservas:

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

Reserva legal

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

La Sociedad Dominante no tiene dotada dicha reserva, puesto que ha sido compensada con los resultados negativos de ejercicios anteriores el momento de la reducción de capital realizada durante el ejercicio 2015.

11.3 Acciones propias

Al cierre del ejercicio 2015 y 2014 la Sociedad Dominante mantenía acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

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

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

11.4 Gestión del capital

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

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

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

12. Provisiones

12.1 Provisiones a corto plazo

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

Ejercicio 2015

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

Ejercicio 2014

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

La provisión a corto plazo existente al 31 de diciembre de 2014 correspondía principalmente a la provisión registrada por los tributos derivados de las plusvalías municipales que se encontraban pendientes de pago. Durante el ejercicio 2015, se ha procedido al pago de las provisiones registradas en La Dalena y El Puig por lo que se han aplicado las provisiones que estaban dotadas por este concepto y revertido la parte sobrante por importe de 4.935 euros.

Quedan pendientes de pago los tributos derivados de las plusvalías municipales del Solar de Villanueva de la Cañada por importe de 320.807 euros. Al igual, que una provisión por el pago pendiente de un Impuesto sobre el incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana por importe de 71.425 euros al Ayuntamiento de Ojén (Málaga).

13. Deudas (a corto plazo)

13.1 Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al cierre del ejercicio 2015 y 2014 es el siguiente, en euros:

Clases Categorías	Instrumentos Financieros a Corto Plazo					
	Deudas con Entidades de Crédito		Créditos y Otros		Total	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Débitos y partidas a pagar	-	-	200.424	10.637.569	200.424	10.637.569
Total	-	-	200.424	10.637.569	200.424	10.637.569

Créditos y otros a corto plazo --

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

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

Los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar corresponden principalmente a pagos pendientes que posee el Grupo con Lener Abogados (asesores legales del Grupo) y con la constructora SG IR Construcciones S.L. por importes de 98.754 euros y 51.743 euros, respectivamente.

Otros pasivos financieros-

El resumen al 31 de diciembre de 2015 se indica a continuación:

	Euros	
	31.12.2015	31.12.2014
Préstamos	-	378.196
Préstamos Participativos	-	10.000.000
Total	-	10.378.196

Préstamos

El importe recogido en este epígrafe al 31 de diciembre de 2014 se correspondía con un saldo pendiente que la Sociedad Dominante mantenía con la SAREB, el cual se ha cancelado durante el ejercicio 2015.

Préstamos Participativos

Con fecha 12 de mayo de 2015 la Junta General de Accionistas aprobó una ampliación de capital por importe de 9.999.999,59 euros mediante la compensación de los préstamos participativos concedidos por el Banco Mare Nostrum (Véase Nota 11.1), la cual se ha registrado por el valor nominal de los préstamos, sin que se haya reconocido resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los Administradores de la Sociedad Dominante estimaron que el valor de cotización de las acciones no era representativo de su valor razonable debido a que los movimientos de compra y venta de títulos ha sido muy reducido en los últimos ejercicios. Adicionalmente, los Administradores consideraron que esta operación no se encuentra enmarcada dentro de lo establecido dentro de las situaciones de alcance de la CINIIF 19, al tratarse de una operación realizada con un accionista directo y haber actuado en condición de tal, y al tratarse de la cancelación de un préstamo participativo, considerando que en virtud de esta naturaleza participativa, el valor nominal es su mejor referencia.

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
	Euros
Total pagos realizados	532.511
Total pagos pendientes desde E. Vigor res. ICAC	6.972
Total pagos ptes anteriores Res ICAC	193.453

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

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

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

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

14. Administraciones Públicas y situación fiscal

14.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

Saldos deudores

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

Saldos acreedores

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

La Sociedad Dominante del Grupo solicitó aplazamiento de la liquidación del IVA correspondiente a la autoliquidación del mes de mayo de 2009, siendo concedido por la Administración Tributaria en noviembre 2009. Una vez vencido el citado aplazamiento, mediante escrito de fecha 31 de agosto de 2011 la Dependencia Regional de Recaudación de la AEAT, dictó providencia de apremio relativa a la deuda en concepto de IVA requiriendo a la Sociedad Dominante el abono de la deuda principal más los recargos aplicables. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, la Sociedad Dominante ha desembolsado 250.000 euros del importe reclamado, si bien se sigue negociando un nuevo aplazamiento de la deuda pendiente. Actualmente el proceso se encuentra en ejecución por lo que la Administración Tributaria podría en cualquier momento iniciar el proceso de subasta de los bienes garantizados para asegurarse el pago de la deuda, no obstante, en el caso de que el importe percibido en la subasta fuera inferior a la deuda pendiente, la Sociedad Dominante seguiría manteniendo la deuda por la diferencia. La Administración Tributaria ha tasado los bienes garantizados en un importe de 3.101.330 euros (2.701.300 euros de valor neto contable, véase Nota 10) por lo que en opinión de los Administradores cubre inicialmente el importe total de la deuda. Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que se llegará a un acuerdo para ampliar el plazo del aplazamiento si bien consideran que las garantías que se aportaron en la solicitud de aplazamiento son suficientes para hacer frente a la deuda y que la Sociedad Dominante será capaz de hacer frente a la misma sin que se produzcan quebrantos patrimoniales como resultado de la resolución de los compromisos mantenidos con la Administración Pública.

14.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

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

Las diferencias permanentes registradas corresponden a los gastos derivados de la ampliación de capital que han sido imputados directamente al Patrimonio Neto.

El desglose del gasto/ (ingreso) del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2015 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Impuesto Corriente:		
por operaciones continuadas	-	902.223
Impuesto Diferido:		
por operaciones continuadas	-	(902.223)
Total gasto/(ingreso) por impuesto	-	-

14.3 Impuestos reconocidos directamente en el Patrimonio Neto

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

14.4 Conciliación entre resultado contable y gasto/ (ingreso) por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades al cierre del ejercicio 2014 es la siguiente (en euros):

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

14.5 Activos por impuesto diferido no registrados

La Sociedad Dominante no ha registrado en el balance de situación consolidado adjunto determinados activos por impuesto diferido, al considerar que su compensación futura no cumple con los requisitos de probabilidad previstos en la norma contable. El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensación al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 y para las que no existen activos por impuesto diferido registrados es el siguiente:

Ejercicio 2015

Año de origen	Euros
2015	144.849
2012	28.671.743
Total	28.816.592

Ejercicio 2014

Año de origen	Euros
2012	28.671.743
Total	28.671.743

Los Administradores de la Sociedad Dominante no han considerado la activación de los créditos fiscales existentes al 31 de diciembre de 2015 al no existir certeza sobre su recuperación, al estar el Grupo todavía en la fase de reinicio de su actividad.

14.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

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

Al cierre del ejercicio 2015 el Grupo tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación (10 para las bases imponibles negativas).

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

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

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

15. Ingresos y gastos

15.1 Importe neto de la cifra de negocios

Las ventas del Grupo en el ejercicio 2015 por importe de 55.000 euros, se han desarrollado en territorio nacional y han correspondido, únicamente a las ventas realizadas por la sociedad matriz, de plazas de aparcamiento residuales que el Grupo poseía en la zona de Puerta de Hierro de Madrid.

Información por segmentos

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

15.2 Variación de existencias de productos terminados y en curso

El detalle y movimiento de este epígrafe al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

	Euros	
	2015	2014
Variación de existencias	-	(37.994.713)
Dotación de deterioro	-	(1.497.006)
Reversión de deterioro	-	15.989.631
Total	-	(23.502.088)

15.3 Aprovisionamientos

El detalle y movimiento de este epígrafe al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

	Euros	
	2015	2014
Consumo de mercaderías	121.134	-
Variación de existencias	(121.134)	(56.534.321)
Dotación de deterioro	-	(1.611.200)
Reversión de deterioro	-	11.295.581
Total	-	(46.849.940)

15.4 Gastos de personal

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

	2015	2014
Sueldos y salarios	140.717	117.353
Indemnizaciones	24.837	-
Seguridad Social a cargo de la empresa	31.097	31.856
Total Gastos de Personal	196.651	149.209

15.5 Servicios exteriores

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

	Euros	
	2015	2014
Arrendamientos	21.144	29.815
Reparaciones y conservación	1.855	826
Servicios de profesionales independientes	122.905	312.982
Primas de seguros	380	379
Servicios bancarios y similares	2.851	2.891
Suministros	1.245	9.210
Otros servicios	12.705	111.785
Total Servicios Exteriores	163.085	467.888

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

15.6 Resultado financiero

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

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

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

16. Saldos con partes vinculadas

16.1. Saldos y transacciones con vinculadas

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

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

16.2. Transacciones con vinculadas

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

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

17. Avales y contingencias

La Sociedad Dominante ha prestado y recibido avales ante entidades bancarias y organismos públicos según el siguiente detalle durante los ejercicios 2015 y 2014:

Banco	Euros	
	2015	2014
Constituidos a favor del Grupo		
BMN	186.750	78.568
Deutsche Bank	493.598	493.598
Caja España	-	101.000
Total	680.348	673.166

Los avales detallados en el cuadro anterior corresponden a varias garantías frente a tres Ayuntamientos.

Los Administradores consideran que no se pondrá de manifiesto contingencia alguna derivada de estos avales.

18. Retribuciones a los Administradores y a la alta dirección

En cumplimiento del artículo 260 de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que los importes recibidos por el Consejo de Administración, compuesto por 5 hombres y una mujer durante el ejercicio 2015 (3 hombres y 1 mujer en 2014), se detallan a continuación, en euros:

	2015	2014
Prestación de servicios	48.600	75.600
Total	48.600	75.600

Ni al cierre del ejercicio 2015 ni al cierre del ejercicio 2014 existen anticipos mantenidos con miembros del Consejo de Administración ni otros compromisos por complementos de pensiones, avales o garantías concedidas a favor de los mismos.

Asimismo, en cumplimiento del artículo 260 de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que la Alta Dirección de la Sociedad está compuesta por un hombre y su retribución en los ejercicios 2015 y 2014 asciende a 63.224 euros y 65.936 euros respectivamente.

19. Información sobre medio ambiente

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

20. Otra información

20.1. Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2015 y 2014, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2015	2014
Alta Dirección	1	1
Personal administrativo y comercial	1	2
Total	2	3

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2015 y 2014, detallado por categorías, es el siguiente:

	2015			2014		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos (no consejeros)	1	-	1	1	-	1
Directivos y técnicos	1	-	1	1	1	2
Total personal al término del ejercicio	2	-	2	2	1	3

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el Grupo no mantiene en su plantilla personas con discapacidad mayor o igual del 33%.

El Consejo de Administración al 31 de diciembre de 2015 y 2014 está formado por cinco hombres y una mujer.

20.2. Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2015 y 2014, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad Dominante, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Euros	
	2015	2014
Servicios de auditoría	26.100	40.680
Otros servicios relacionados con la auditoría	2.000	-
Total	28.100	40.680

El epígrafe "Otros servicios relacionados con la auditoría" del cuadro anterior recoge los honorarios por los servicios prestados por parte de Deloitte, S.L. a la Sociedad Dominante del Grupo por la emisión de un certificado en relación con la ampliación de capital realizada durante el ejercicio 2015 mediante compensación de créditos, de acuerdo con los requisitos establecidos en legislación mercantil vigente al respecto.

20.3 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

No se han puesto de manifiesto situaciones de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad, con arreglo a la normativa aplicable (en la actualidad, artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital), todo ello sin perjuicio de las operaciones vinculadas reflejadas en la memoria adjunta.

21. Hechos posteriores al cierre

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



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

Informe de gestión consolidado del
ejercicio 2015



4

I. SITUACIÓN DE LA ENTIDAD

1.1 ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

ESTRUCTURA DE LA ENTIDAD Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO

El capital social de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., (en adelante, "la Compañía"), es de 3.233.071.62 euros y se encuentra dividido en 107.769.054 acciones de 0,03 euros de nominal cada una, cuya titularidad corresponde a:

1. Alpha Luna LLC.: 24.74%.
2. Bejomi SA de CV.: 15.47%.
3. Rufatec LLC.: 15.47%.
4. Wakka Licensing LLC.: 6.19%.
5. Dynammm LLC.: 5.35%
6. Otros accionistas con participación inferior al 5%.: 32,79%.

La administración de la sociedad corresponde al Consejo de Administración, compuesto por:

Presidente y Consejero Delegado:

- FGB Nostrum Advisors S.L. Representante persona física: D. Francisco García Beato.

Vocales:

- Alpha Luna LLC. Representada por D. Jose María de Arcas Castro.
- Bejomi SA de CV. Representada por D. Rafael Escalante Guevara
- Doña Asunción Alba Barrena Valverde en calidad de consejero externo.
- D. Francisco Javier Fernández Sobrino en calidad de consejero independiente.
- D. Martín Maslo en calidad de consejero independiente
- Secretario no consejero: D. Manuel Álvarez- Cienfuegos García.

1.2 FUNCIONAMIENTO DE LA ENTIDAD

Los objetivos generales de la entidad, así como las principales actuaciones para su consecución se encuentran descritos en el objeto social, siendo éste el que a continuación se describe:

1. La adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyéndose la actividad de promoción y rehabilitación de edificios.
2. La tenencia de participaciones en el capital social de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario o en el capital social de otras entidades residentes o no en territorio español, que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el

mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

3. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Adicionalmente constituyen actividades accesorias al objeto principal de la Sociedad las siguientes:

1. La realización de obras y construcciones públicas o privadas.
2. La urbanización de terrenos y parcelas.
3. La adquisición, tenencia, uso, disfrute, administración, enajenación de títulos valores.
4. La representación de empresas y sociedades y de sus marcas, productos y patentes.
5. Asesoramiento, gestión o colaboración en favor de personas físicas o jurídicas españolas o extranjeras, incluyendo específicamente la gestión de activos inmobiliarios y financieros procedentes de la reestructuración de entidades financieras.
6. La valoración por cuenta de terceros de bienes y derechos.

La realización de estas actividades podrá llevarse a efecto por cuenta propia o ajena.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por la Sociedad.

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

2.1 EVOLUCIÓN Y TENDENCIA SEGUIDA POR LOS INGRESOS

Durante el ejercicio social de 2015, la compañía ha centrado sustancialmente su actividad en culminar su proceso de reestructuración financiera y mercantil, lo que ha logrado con notable éxito. Destacamos, en particular, las labores de acomodación de la estructura de los Fondos Propios, de manera que, dando cumplimiento riguroso a las exigencias de la Ley de Sociedades de Capital, permita a la compañía acometer nuevos proyectos y acceder a las oportunidades inmobiliarias que tiene identificadas.

Con tal motivo, a lo largo de ejercicio se han realizado operaciones de reestructuración de capital con una ampliación por capitalización de los préstamos participativos que mantenía, y una posterior reducción de la cifra Capital para compensar las pérdidas históricas acumuladas, que implicó la disminución del nominal de las acciones, que pasaron de 3,01 €/acción a 0,03 €/acción.

Posteriormente se procedió a una nueva ampliación de capital por 3 millones de euros con la entrada en el capital de la Sociedad de nuevos accionistas.

Con la realización de estas operaciones de capital y la reestructuración de la deuda financiera en años anteriores, el endeudamiento se ha reducido drásticamente, manteniéndose ahora como única deuda significativa, la que históricamente se tiene con la Hacienda Pública española, por algo más 2,9 millones de euros.

• INFORMACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA

Se publican de manera separada las cuentas anuales de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., como sociedad individual, y las cuentas anuales consolidadas del grupo empresarial, elaboradas de acuerdo con los criterios y prácticas contables previstas en la normativa en vigor para las entidades del sector inmobiliario.

• INGRESOS

La cifra de negocios ha ascendido, a nivel de Balance Individual y de Balance Consolidado, a 55.000 euros.

2.2 EVOLUCIÓN Y TENDENCIA SEGUIDA POR LOS COSTES

La compañía ha continuado con la política de reducción de costes generales y de estructura, ya emprendida en ejercicios anteriores.

• COSTES DE APROVISIONAMIENTOS. INVERSIONES.

Durante este ejercicio se ha reiniciado la actividad inmobiliaria con la formalización de una opción de compra para la adquisición de un suelo para la realización de 13 viviendas en Mallorca, por lo que las inversiones se han constreñido exclusivamente a los costes de la opción y gastos necesarios para la obtención de la licencia de obras y elaboración del proyecto de ejecución.

• OTRAS PARTIDAS SIGNIFICATIVAS DEL COSTE: GASTOS

Asimismo, dentro de la reactivación de la Compañía, se han tenido en cuenta los gastos necesarios para la elaboración de una nueva identidad corporativa y de captación de nuevos inversores con el fin de llevar a buen término una futura ampliación de Capital.

2.3 EVOLUCIÓN Y TENDENCIA DEL RESULTADO

Los resultados en AYCO GRUPO INMOBILIARIO S.A., a nivel individual, han supuesto un beneficio después de impuestos 60.955 euros. A nivel consolidado, el beneficio ha sido de 51.293 euros.

2.4 INDICADORES FUNDAMENTALES DE CARÁCTER FINANCIERO Y NO FINANCIERO.

El ejercicio se ha cerrado con unos fondos propios de 3.071.192 euros en el Balance Individual y de 3.679.854 euros en el Balance Consolidado.

2.5 CUESTIONES RELATIVAS AL MEDIOAMBIENTE Y AL PERSONAL

2.5.1. INDICADORES DE ASPECTOS AMBIENTALES

La normativa vigente no afecta de forma relevante a las actividades desarrolladas por la Sociedad, no existiendo por este motivo responsabilidades, gastos, ingresos, subvenciones, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

2.5.2. INDICADORES DE ASPECTOS SOCIALES

Debido al reducido número actual de trabajadores, y a la situación económica de la Compañía, las políticas de formación y de educación del personal se encuentran paralizadas, a la espera de que la coyuntura económica aconseje el crecimiento de su actividad social.

3. LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL.

3.1 LIQUIDEZ

La Compañía está en situación de poder atender el pago de sus obligaciones corrientes.

3.2 RECURSOS DE CAPITAL

Durante el ejercicio 2015 se han capitalizado los préstamos participativos que se mantenían vivos por un valor de 9.999.999,59 de euros. Asimismo, se ha suscrito en su totalidad la ampliación de capital dineraria por valor de 3.000.000 de euros, por lo que se dota a la Compañía de recursos suficientes para retomar la actividad ordinaria.

Asimismo, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad, celebrada el 22 de diciembre de 2.015 autorizó al Consejo de Administración para poder acordar, en el momento en que se estime, la realización de una nueva ampliación de capital dineraria por importe de 51.729.145,92 de euros con prima de emisión.

4. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

4.1. RIESGOS OPERATIVOS

Los principios básicos definidos por el grupo para el establecimiento de una política de gestión de riesgos son los siguientes:

- a) Cumplir las normas de Buen Gobierno Corporativo
- b) Evaluación constante de los riesgos y factores que influyen en el sector de la promoción inmobiliaria.

4.2. RIESGOS FINANCIEROS

Riesgo de tipos de interés.

El objetivo de gestión de los tipos de interés es buscar el equilibrio en la deuda financiera de forma que suponga el menor coste para la cuenta de resultados.

Riesgo de crédito.

El grupo no tiene riesgo comercial de crédito, dada su política de ventas al contado.

5. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES ACAECIDAS DURANTE EL EJERCICIO

5.1. COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Durante el ejercicio 2015 se produjeron los ceses de los consejeros, Complejos Empresariales del Levante S.L. y Banco Mare Nostrum S.A. y se han producido nuevas incorporaciones por lo que el Consejo de Administración, ha quedado compuesto por:

- FGB Nostrum Advisors S.L. Representante persona física: D. Francisco García Beato.
- Alpha Luna L.L.C. Representada por D. Jose Maria de Arcas Castro.
- Bejomi SA de CV. Re presentada por D. Rafael Escalante Guevara
- Doña Asunción Alba Barrera Valverde en calidad de consejero externo.
- D. Francisco Javier Fernández Sobrino en calidad de consejero independiente.
- D. Martín Maslo en calidad de consejero independiente

5.2. RENOVACIÓN DEL NOMBRAMIENTO DE AUDITOR.

La Junta General Extraordinaria de 25 de marzo de 2014 acordó, asimismo, renovar el nombramiento de DELOITTE, S. L. como Auditor de la compañía para los ejercicios sociales de 2014, 2015 y 2016.

6. INFORMACIÓN SOBRE EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA ENTIDAD

Con el apoyo de los nuevos accionistas se ha reiniciado la actividad inmobiliaria con la gestión y desarrollo de un primer proyecto de viviendas en Mallorca, que se verá complementado con nuevos proyectos a ejecutar a partir del momento en que se obtengan nuevos recursos financieros. Al margen de estos proyectos de futuro, la previsión es que la compañía mantenga la senda de estabilidad financiera que ha logrado durante el ejercicio 2015.

7. INFORMACIÓN RELATIVA AL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

8. ACTIVIDADES DE I +D+ I

Inexistentes en la actualidad.

9. ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

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

10. OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

10.1. INFORMACIÓN BURSÁTIL

Los títulos de la Compañía cotizan en el mercado de corros de las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao.

El capital social cotizado asciende a la cifra de 3.233.071,62 euros, representado por 107.769.054 acciones de valor nominal de 0,03 euros cada una.

Al cierre del 2015, la cotización está en 0,23 euros por acción.

10.2. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La sociedad no tiene previsto distribuir dividendos en este ejercicio.

11. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES ACAECIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

Desde el 31 de diciembre de 2015, y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se han producido otras noticias, circunstancias o datos relativos a la gestión que sean relevantes para los usuarios.

12. INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO

Se adjunta como Anexo el Informe Anual de Gobierno Corporativo

A

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

Con fecha 24 de febrero de 2016 el Consejo de Administración de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. ha formulado las Cuentas Anuales que se corresponden de las adjuntas hojas números 3 a 48 así como el informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015.

Madrid, 24 de febrero de 2016

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

Consejero: D. José María de Arcas,
en representación de Alpha Luna LLC

Consejero: D. Rafael Escalante Guevara
en representación de Bejomi, S.A. de CV

Consejero: D. Francisco Javier Fernández Sobrino

Consejero: D. Martín Maslo

Consejera: D^a. Asunción Alba Barrera Valverde

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

Anexo

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS





ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA

31/12/2015

C.I.F.

A-28004240

DENOMINACIÓN SOCIAL

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

DOMICILIO SOCIAL

CALLE ALMAGRO, NÚMERO 14, 5ª PLANTA, 28010, MADRID



**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
01/10/2015	3.233.071,62	107.769.054	107.769.054

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Sí No

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DON AZUBEL GUY	0	16.666.667	15,47%
DON SANTIAGO DA ROCHA	0	6.666.667	6,19%
DON ESTEBAN KOFFSMON	0	5.766.667	5,35%
DON MANUEL DULITZKY	5.317.630	0	4,93%
FONDO DE REESTRUCTURACION ORDENADA BANCARIA	0	5.176.756	4,80%
INVERSIONES COCONUT CA	5.000.000	0	4,64%
DON JUAN PATRICIO ENRIGHT	4.500.000	0	4,18%
DON JOAQUIN DULITZKY	0	26.666.667	24,74%
DON JORGE ALEMAN VELASCO	0	16.666.667	15,47%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
DON AZUBEL GUY	RUTACEC LLC	16.666.667
DON SANTIAGO DA ROCHA	WAKKA LICENSING LLC	6.666.667
DON ESTEBAN KOFFSMON	DYNAMM LLC	5.766.667
FONDO DE REESTRUCTURACION ORDENADA BANCARIA	BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	5.176.756
DON JOAQUIN DULITZKY	ALPHA LUNA LLC	26.666.667
DON JORGE ALEMAN VELASCO	BEJOMI S.A. DE C.V.	16.666.667

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
WAKKA LICENSING LLC	01/10/2015	Se ha superado el 5% del capital Social
BEJOMI S.A. DE C.V.	01/10/2015	Se ha superado el 15% del capital Social
ALPHA LUNA LLC	01/10/2015	Se ha superado el 20% del capital Social

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
DON JUAN PATRICIO ENRIGHT	01/10/2015	Se ha superado el 3% del capital Social
INVERSIONES COCONUT CA	01/10/2015	Se ha superado el 3% del capital Social
DON MANUEL DULITZKY	01/10/2015	Se ha superado el 3% del capital Social
DYNAMM LLC	01/10/2015	Se ha superado el 5% del capital Social
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	01/10/2015	Se ha descendido el 5% del capital Social
DON SANTIAGO DA ROCHA	01/10/2015	Se ha superado el 5% del capital Social
DON JOAQUIN DULITZKY	01/10/2015	Se ha superado el 20% del capital Social
DON ESTEBAN KOFFSMON	01/10/2015	Se ha superado el 5% del capital Social
FONDO DE REESTRUCTURACION ORDENADA BANCARIA	01/10/2015	Se ha descendido el 5% del capital Social
BANCO CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, SALAMANCA Y SORIA, S.A.	01/10/2015	Se ha descendido el 3% del capital Social
INVERGESTIÓN SOCIEDAD DE INVERSIONES, S.A.	01/10/2015	Se ha descendido el 3% del capital Social
COMPAÑÍA LEVANTINA DE EDIFICACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS, S.A.	01/10/2015	Se ha descendido el 3% del capital Social
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	01/10/2015	Se ha descendido el 3% del capital Social
DON JORGE ALEMAN VELASCO	01/10/2015	Se ha superado el 15% del capital Social

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
ALPHA LUNA LLC	26.666.667	0	24,74%
BEJOMI S.A. DE C.V.	16.666.667	0	15,47%
FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.	889.359	0	0,83%

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	41,04%
--	--------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de indole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de indole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, describalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí No

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, describalas brevemente:

Sí No

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

No constan.

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí No

Observaciones

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
1.240	0	0,00%

(*) A través de:

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 19 de diciembre de 2011 acordó autorizar la adquisición derivativa, en cualquier momento y cuantas veces lo considere oportuno, por parte de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. (bien directamente, bien a través de cualesquiera sociedades filiales de las que ésta sea sociedad dominante) de acciones propias que no superen el 5% del capital social, totalmente desembolsadas, por compraventa o por cualquier otro título jurídico oneroso.

El precio o contraprestación de adquisición mínimo será el equivalente al valor nominal de las acciones propias adquiridas, y el precio o contraprestación de adquisición máximo será el equivalente al valor de cotización de las acciones propias adquiridas en un mercado secundario oficial en el momento de la adquisición.

Dicha autorización se concede por un plazo de 5 años a contar desde la fecha de celebración de la presente Junta, y está expresamente sujeta a la limitación de que en ningún momento el valor nominal de las acciones propias adquiridas en uso de esta autorización, sumando al de las que ya posea AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. y cualesquiera de sus sociedades filiales dominadas, pueda exceder del 5% del capital social de aquélla en el momento de la adquisición.

Asimismo, la Junta General acordó facultar al Consejo de Administración, en los más amplios términos, para el ejercicio de la autorización objeto de este acuerdo y para llevar a cabo el resto de las previsiones contenidas en éste, pudiendo dichas facultades ser delegadas por el Consejo de Administración a favor de persona a la que el Consejo de Administración apodere expresamente al efecto.

A.9.bis Capital flotante estimado:

	%
Capital Flotante estimado	0,00

A.10 Indique si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Sí No

A.11 Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

A.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario.

Sí No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

B JUNTA GENERAL.

B.1 Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

Sí No

B.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Sí No

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos .

La modificación de los Estatutos Sociales deberá cumplir con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 14 de los Estatutos Sociales, según el cual:

La Junta General Ordinaria o Extraordinaria quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el 25% del capital suscrito con derecho de voto; en segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la disminución del capital social, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, la transformación, fusión, escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio al extranjero de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales, será necesaria en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas, presentes o representados, que posean al menos, el 50% del capital suscrito con derecho de voto y en segunda convocatoria el 25% del mismo.

De acuerdo con el artículo 16 de los estatutos sociales, aunque figuren en el mismo punto del orden del día, deberá votarse de forma separada: en la modificación de estatutos sociales, cada artículo o grupo de artículos que tengan autonomía propia.

Los acuerdos de la Junta se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la Junta, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado. Para la adopción de acuerdos a los que se refiere el segundo párrafo del artículo 14, si el capital presente o representado supera el 50%, bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el 25% o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el 50%.

B.4 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior:

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
25/03/2014	41,70%	0,04%	0,00%	0,00%	41,74%
04/06/2014	65,42%	0,32%	0,00%	0,00%	65,74%
12/05/2015	0,00%	62,07%	0,00%	0,00%	62,07%
22/12/2015	4,65%	88,06%	0,00%	0,00%	92,71%

B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:

Sí

No

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general	50
---	----

B.6 Apartado derogado.

B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

La dirección de la página web de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., es: www.ayco.es.

La información de interés para el accionista es accesible desde la página de inicio, y cumple con lo previsto en la normativa vigente. Existe un enlace específico denominado "Espacio Accionistas" en la página principal, donde hay documentación descargable en materia de Informes de Gobierno Corporativo, Juntas Generales, Normativa Social, Documentación Económico-Financiera, Hechos Relevantes, y otros documentos.

[E] ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:

Número máximo de consejeros	20
Número mínimo de consejeros	3

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha Primer nomb.	Fecha Último nomb.	Procedimiento de elección
ALPHA LUNA LLC	DON JOSÉ MARÍA DE ARCAS CASTRO	Dominical	CONSEJERO	22/12/2015	22/12/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
BEJOMI S.A. DE C.V.	DON RAFAEL JUAN MANUEL ESCALANTE GUEVARA	Dominical	CONSEJERO	22/12/2015	22/12/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE		Otro Externo	CONSEJERO	03/11/2015	22/12/2015	COOPTACION
DON MARTÍN FEDERICO MASLO		Independiente	CONSEJERO	22/12/2015	22/12/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ SOBRINO		Independiente	CONSEJERO	22/12/2015	22/12/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.	DON FRANCISCO GARCÍA BEATO	Ejecutivo	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	24/02/2015	12/05/2015	COOPTACION

Número total de consejeros	6
----------------------------	---

Indique los ceses que se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento de cese	Fecha de baja
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	Dominical	03/11/2015
RGA GESIN, S.L.	Ejecutivo	31/03/2015
COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE, S.L.	Independiente	22/12/2015
DON JOSÉ MARÍA DE ARCAS CASTRO	Independiente	22/12/2015

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad
FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.	Presidente Consejero Delegado

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	16,67%

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
ALPHA LUNA LLC	ALPHA LUNA LLC
BEJOMI S.A. DE C.V.	BEJOMI S.A. DE C.V.

Número total de consejeros dominicales	2
% sobre el total del consejo	33,33%

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero:

DON FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ SOBRINO

Perfil:

Francisco Javier Fernández Sobrino acumula una consolidada experiencia ocupando diversas responsabilidades de perfil directivo en los sectores financiero, bancario e inmobiliario. Asimismo ha ejercido el cargo de Administrador en numerosas sociedades del Sector Inmobiliario.

Nombre o denominación del consejero:

DON MARTIN FEDERICO MASLO

Perfil:

Martin Federico Maslo, es un reconocido empresario con amplia experiencia como gestor de activos especializado en fondos de inversión en Real Estate. Tiene cualidades comerciales y cuenta con una importante red de contactos internacionales.

Número total de consejeros independientes	2
% total del consejo	33,33%

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

Ninguno de los consejeros independientes percibe ninguna cantidad por un concepto distinto de la remuneración de consejero, ni mantiene ni ha mantenido, durante el último ejercicio, ninguna relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social del consejero:

DON FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ SOBRINO

Descripción de la relación:

Es un consejero con la categoría de independiente según lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital, concretamente de acuerdo a los requisitos para ser calificado como consejero independiente establecidos en el artículo 529 duodécimo de la Ley de Sociedades de Capital.

Declaración motivada:

Francisco Javier Fernández Sobrino ha sido designado en atención a sus condiciones y experiencia profesional, entendiéndose que desempeñará sus funciones sin verse condicionado por relaciones con la sociedad, sus accionistas significativos y directivos. El nombramiento de D. Francisco Javier Fernández Sobrino como miembro del Consejo de Administración con la categoría de independiente, se realiza a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y con el informe favorable del Consejo de Administración, en virtud de lo dispuesto en el artículo 529 decimo de la Ley de Sociedades de Capital.

Nombre o denominación social del consejero:

DON MARTIN FEDERICO MASLO

Descripción de la relación:

Es un consejero con la categoría de independiente según lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital, concretamente de acuerdo a los requisitos para ser calificado como consejero independiente establecidos en el artículo 529 duodécimos de la Ley de Sociedades de Capital.

Declaración motivada:

Martin Federico Maslo ha sido designado en atención a su experiencia profesional y numeros contactos para la captación de inversores, entendiéndose que desempeñará sus funciones sin verse condicionado por relaciones con la sociedad, sus accionistas significativos y directivos. El nombramiento de Martin Federico Maslo como miembro del Consejo de Administración con la categoría de independiente, se realiza a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y con el informe favorable del Consejo de Administración, en virtud de lo dispuesto en el artículo 529 decimos de la Ley de Sociedades de Capital.

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos o sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero:

DON ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo:

FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.



Motivos:

Existen algunas dudas para su calificación como consejera independiente, por haber sido representante persona física del Consejero Delegado FGB Nostrum Advisors, S.L., por lo que por razones de prudencia se ha acordado su calificación como otro externo.

Número total de otros consejeros externos	1
% total del consejo	16,67%

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual
FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.	29/07/2015	Otro Externo	Ejecutivo

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras durante los últimos 4 ejercicios, así como el carácter de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
Ejecutiva	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dominical	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Independiente	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Otras Externas	1	0	0	0	16,67%	0,00%	0,00%	0,00%
Total:	1	0	0	0	16,67%	0,00%	0,00%	0,00%

C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

Explicación de las medidas

La sociedad ha nombrado como consejera a Doña Asunción Alba Barrena, con la categoría de otro externo, y espera poder ampliar el porcentaje de mujeres en los órganos de la sociedad próximamente.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:

Explicación de las medidas

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en su informe de fecha 3 noviembre de 2015 informó favorablemente del nombramiento de Dña. Asunción Alba Barrena Valverde como nuevo miembro del Consejo de Administración de la Sociedad con la categoría de "Otro Externo", señalando específicamente en su informe que "con su elección se logra una mayor diversidad de género en el Consejo de Administración en cumplimiento del artículo 529 bis de la Ley de Sociedades de Capital".

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

El Consejo de Administración se encuentra en un proceso de transformación, y el nombramiento de Dña. Asunción Alba Barrena Valverde como nuevo miembro del Consejo de Administración de la Sociedad con la categoría de "Otro Externo" es un paso adelante en la consecución de una proporción equilibrada de hombres y mujeres.

C.1.6 bis Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

Explicación de las conclusiones

La sociedad promueve lo dispuesto por el artículo 529 bis de la Ley de Sociedades de Capital, en cuanto a la necesidad de velar por procedimientos de selección que favorezcan la diversidad de género, y también lo establecido en la recomendación 14ª del Código de Buen Gobierno en cuanto al objetivo para el año 2020 de contar con un número de consejeras que represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de Administración.

Si bien es cierto que de los seis miembros del consejo de administración, solo hay una mujer, también es necesario resaltar que de los seis consejeros, hay tres personas jurídicas, dos hombres y una mujer, por lo que el 33% de los consejeros personas físicas son mujeres en la actualidad.

C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de los Estatutos Sociales, para la designación individual de los miembros del Consejo, podrán los accionistas agruparse en la proporción requerida por el artículo 243 de la Ley de Sociedades de Capital.

Del total de Accionistas con participaciones significativas, dos de ellos son miembros del Consejo de Administración por acuerdo de la Junta de Accionistas. Alpha Luna LLC quien ostenta un 24,74% de los derechos de voto y Bejomi S.A. de C.V. quien ostenta un 15,46% de los derechos de voto.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

Sí

No

C.1.9 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

Nombre del consejero:

BANCO MARE NOSTRUM, S.A.

Motivo del cese:

Banco Mare Nostrum, S.A. dimite voluntariamente tras haberse diluido su participación accionarial a un 4,80% del capital social.

Nombre del consejero:

DON JOSÉ MARÍA DE ARCAS CASTRO

Motivo del cese:

Jose María de Arcas dimite voluntariamente en el cargo de consejero con la categoría de independiente, y es nombrado representante persona física del nuevo consejero dominical Alpha Luna LLC.



Nombre del consejero:

COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE, S.L.

Motivo del cese:

Complejos Empresariales del Levante, S.L. presenta dimisión voluntaria a la vista de la reducción de su peso en el accionariado y ante la nueva etapa que afronta la compañía.

Nombre del consejero:

RGA GESIN, S.L.

Motivo del cese:

RGA Gesín, S.L. dimite voluntariamente por motivos personales.

C.1.10 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social del consejero:

FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.

Breve descripción:

Se le nombra Consejero Delegado, con delegación de todas las facultades del Consejo, salvo aquellas indelegables por ley y por estatutos, por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 29 de julio de 2015.

C.1.11 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE	Altos de Brijan, S.A.	Representante persona física de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. como Administrador Único	SI
DON ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE	Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L.	Representante persona física de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. como Administrador Único	SI
DON ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE	Promociones Can Batlliu, S.L.	Representante persona física de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. como Administrador Único	SI

C.1.12 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del consejo de administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

C.1.13 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

SI

No

C.1.14 Apartado derogado.

C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	36
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	0

Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	0
---	---

C.1.16 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
DON CARLOS CERON BOMBIN	DIRECTOR GENERAL ADJUNTO

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	66
---	----

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del consejo de administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

C.1.18 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Si

No

Descripción modificaciones

A los efectos de adaptar el contenido del Reglamento del Consejo de Administración a la reforma operada en la Ley de Sociedades de Capital por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, para la mejora del Gobierno Corporativo, el Consejo de Administración acordó, por unanimidad, en reunión de fecha 24 de febrero de 2015, modificar la redacción de sus artículos 5 (Funciones), 10 (Presidente del Consejo), 12 (Secretario del Consejo de Administración), 13 (Vicesecretario del Consejo de Administración), 14 (reuniones del Consejo de Administración), 15 (Desarrollo de las sesiones), 17 (Duración del Cargo), 21 (Comité de Auditoría), 25 (Conflicto de Interés) e introducir en un nuevo artículo 21 bis (Comisión de Nombramientos y Retribuciones).

C.1.19 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Los Consejeros serán designados por la Junta General o, con carácter provisional, por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades de Capital y los Estatutos Sociales.

Las propuestas de nombramiento de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y los acuerdos de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán ser respetuosos con lo dispuesto en el Reglamento.

Art. 16 del Reglamento Interno del Consejo de Administración:

El Consejo de Administración procurará, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, que la elección de los candidatos recaiga sobre personas de reconocida competencia y experiencia.

Art. 17 del Reglamento Interno del Consejo de Administración:

- 1.- Los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de cuatro (4) años, pudiendo ser reelegidos.
- 2.- Los Consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de reunión de la primera Junta General.

Art. 18 del Reglamento Interno del Consejo de Administración:

Los Consejeros cesarán en el cargo, cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados o cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones y el Consejo de Administración elaboran las propuestas e informes, exigidos por la Ley de Sociedades de Capital para la propuesta e información de el nombramiento de Consejeros.

C.1.20 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

Los cambios producidos en el Consejo de Administración se han producido para la mejor compatibilidad de la sociedad con las normas en materia de gobierno corporativo y para representar mejor a los accionistas que han entrado en la sociedad con ocasión de la ampliación de capital.

C.1.20.bis Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto de la diversidad en su composición y competencias, del funcionamiento y la composición de sus comisiones, del desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad y del desempeño y la aportación de cada consejero.

El Consejo de Administración ha encargado a un despacho de abogados de su confianza la elaboración de una nota técnica legal informativa de la regulación mercantil y de gobierno corporativo respecto de la diversidad en su composición y competencias, del funcionamiento y la composición de sus comisiones, del desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad y del desempeño y la aportación de cada consejero.

Como consecuencia, se han producido cambios en la estructura del órgano de administración, con amplia minoría de consejeros ejecutivos, asimismo se ha creado una Comisión de Nombramientos y Retribuciones y se ha propuesto e informado siguiendo el procedimiento legal de los diversos nombramientos tanto por el Consejo de Administración como por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

C.1.20.ter Desglose, en su caso, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

C.1.21 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.



Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- (i) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- (ii) Cuando por causa de delito doloso se haya dictado contra ellos un auto de procesamiento firme en un proceso ordinario por delitos graves o una sentencia condenatoria en un proceso abreviado.
- (iii) Cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados.

Los miembros de los Comités que pudieran existir cesarán, en todo caso, cuando lo hagan en su condición de Consejero.

(Art. 18 del Reglamento Interno del Consejo de Administración)

C.1.22 Apartado derogado.

C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí

No

En su caso, describa las diferencias.

Descripción de las diferencias

El Reglamento del Consejo de Administración regula las mayorías reforzadas en los siguientes supuestos:

Art. 3. Modificación.

1. El presente Reglamento sólo podrá modificarse a instancias del Presidente o de un tercio del número de Consejeros en el ejercicio del cargo, que deberán acompañar su propuesta de una memoria justificativa.
4. La modificación del Reglamento exigirá para su validez acuerdo adoptado por la mayoría absoluta de los componentes del Consejo.

Art. 14. Reuniones del Consejo de Administración.

3. Será válida la constitución del Consejo de Administración sin previa convocatoria si se hallan presentes o representados todos los Consejeros y aceptan por unanimidad la celebración del Consejo. Por razones de urgencia podrá convocarse el Consejo de Administración sin la antelación mínima prevista, en cuyo caso la urgencia deberá apreciarse por unanimidad de todos los asistentes el iniciarse la reunión, y ratificarse en la siguiente reunión del Consejo convocada regularmente.
4. La adopción de acuerdos del Consejo de Administración pro escrito y sin sesión sólo será admitida cuando ningún Consejero se oponga a este procedimiento.

C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

Sí

No

C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Sí

No

Materias en las que existe voto de calidad

El Presidente tiene voto de calidad en caso de empate en el resultado de la votación de cualquier acuerdo sometido a aprobación por parte del Consejo de Administración, o quien haga sus veces en la reunión.

C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí

No

C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí

No

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

Artículo 15 del reglamento del Consejo "Desarrollo de las sesiones":

2.- Cada Consejero podrá conferir su representación a otro Consejero, sin que esté limitado el número de representaciones que cada uno puede ostentar para la asistencia al Consejo. Los Consejeros no ejecutivos tan solo podrán conferir su representación a otro Consejero no ejecutivo. La representación de los Consejeros ausentes podrá conferirse por cualquier medio escrito, siendo válido el telegrama, el correo electrónico o el telefax dirigido a la Presidencia. Cada Consejero presente o debidamente representado dispondrá de un voto.

C.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia

de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	8
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Si el presidente es consejero ejecutivo, indíquese el número de reuniones realizadas, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo y bajo la presidencia del consejero coordinador

Número de reuniones	0
---------------------	---

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Comisión	Nº de Reuniones
Comisión de Auditoría	2
Comisión Nombramientos y Retribuciones	3

C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:

Número de reuniones con las asistencias de todos los consejeros	0
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	65,00%

C.1.31 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su aprobación:

Si No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

C.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

El mecanismo principal es el apoyo que presta la Comisión de Auditoría al Consejo de Administración. La Comisión de Auditoría tiene diversas facultades, entre las que destacan:

- Informar a la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean competencia de la comisión.
- 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.
- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.
- 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.
- 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.

C.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

Sí

No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON MANUEL ALVAREZ-CIENFUEGOS GARCÍA	

C.1.34 Apartado derogado.

C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

La Comisión de Auditoría tiene, entre otras, las siguientes facultades:

- 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.

- 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.

- 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.

(Art. 21 del Reglamento Interno del Consejo de Administración)

C.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Sí

No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

C.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí

No

C.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el presidente del comité de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Si

No

C.1.39 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	5	5
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	0,18%	0,20%

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Si

No

Detalle el procedimiento

Artículo 22 Reglamento del Consejo "Facultades de información e inspección":

1.- El Consejero podrá recabar, con las más amplias facultades, la información y asesoramiento que precise sobre cualquier aspecto de la Compañía, siempre que así lo exija el desempeño de sus funciones. El derecho de información se extiende a las Sociedades filiales, sean nacionales o extranjeras y se canalizará a través del Presidente, quien atenderá las solicitudes del Consejero, facilitándole directamente la información, ofreciéndole los interlocutores apropiados o arbitrando cuantas medidas sean necesarias para el examen solicitado.

2.- El Presidente podrá restringir excepcionalmente y de manera temporal el acceso a informaciones determinadas, dando cuenta de esta decisión al Consejo de Administración.

C.1.41 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Si

No

Detalle el procedimiento

Artículo 21º de los Estatutos Sociales
"Convocatoria, Quórum de las Reuniones del Consejo.- Adopción de Acuerdos"

Salvo que el Consejo se hubiera constituido o hubiera sido excepcionalmente convocado por razones de urgencia, los Consejeros deberán contar previamente y con suficiente antelación de la información necesaria para la deliberación y adopción de acuerdos sobre los asuntos a tratar.

C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Si

No

Explique las reglas

Artículo 18 del Reglamento del Consejo "Cese de los Consejeros":

2.- Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- (i) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- (ii) Cuando por causa de delito doloso se haya dictado contra ellos un auto de procesamiento firme en un proceso ordinario por delitos graves o una sentencia condenatoria en un proceso abreviado.
- (iii) Cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados.

C.1.43 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí No

Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

No se han celebrado acuerdos significativos.

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios: 0

Tipo de beneficiario:

[Descripción tipo de beneficiarios]

Descripción del Acuerdo:

[Descripción del acuerdo]

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	No	No

	Sí	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?		X

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

Comisión de Auditoría

Nombre	Cargo	Categoría
DON MARTIN FEDERICO MASLO	PRESIDENTE	Independiente
DON FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ SOBRINO	VOCAL	Independiente
DON ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE	VOCAL	Otro Externo

% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	66,67%
% de otros externos	33,33%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

La Comisión de Auditoría dispone de las funciones atribuidas por la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo el artículo 24º bis de los Estatutos Sociales, seña lo siguiente:

"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 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, como mínimo, las siguientes funciones:

- 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."

Identifique al consejero miembro de la comisión de auditoría que haya sido designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre el número de años que el Presidente de esta comisión lleva en el cargo.

Nombre del consejero con experiencia	DON MARTIN FEDERICO MASLO
Nº de años del presidente en el cargo	0

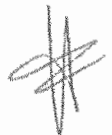
Comisión Nombramientos y Retribuciones

Nombre	Cargo	Categoría
DON FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ SOBRINO	PRESIDENTE	Independiente
DON ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE	VOCAL	Otro Externo
DON MARTIN FEDERICO MASLO	VOCAL	Independiente

% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	66,67%
% de otros externos	33,33%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene las facultades atribuidas por la Ley.



Asimismo el artículo 24º ter de los Estatutos Sociales, señala lo siguiente:

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 número de miembros que en cada momento deba tener la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se decidirá libremente por el Consejo de Administración.
La designación y el cese de los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se efectuará por el Consejo de Administración.
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. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá, como mínimo, las siguientes funciones:
 - 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.

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración durante los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2015		Ejercicio 2014		Ejercicio 2013		Ejercicio 2012	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión de Auditoría	1	33,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Comisión Nombramientos y Retribuciones	1	33,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%

C.2.3 Apartado derogado

C.2.4 Apartado derogado.

C.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

El régimen por el que se regula el Comité de Auditoría se encuentra recogido en el artículo 21 del Reglamento del Consejo de Administración y en el artículo 24 bis de los Estatutos Sociales.

El régimen por el que se regula el Comité de Nombramientos y Retribuciones se encuentra recogido en el artículo 21bis del Reglamento del Consejo de Administración y en el artículo 24 ter de los Estatutos Sociales.

Durante el ejercicio 2015 se ha modificado el artículo 24 bis de los Estatutos Sociales y se ha introducido el artículo 24 ter para su adaptación a las novedades introducidas por la Ley 31/2014. Por su parte, se ha modificado también el artículo 21 del Reglamento del Consejo y se ha introducido el artículo 21 bis, también para la adaptación a las novedades introducidas por la Ley 31/2014

Los referidos documentos se encuentran disponibles para su consulta en la página web de la Sociedad.

No se ha realizado ningún informe sobre las actividades de la comisión.

C.2.6 Apartado derogado.

D) OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPUO

D.1 Explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Procedimiento para informar la aprobación de operaciones vinculadas

Según el artículo 5 del Reglamento del Consejo, en todo caso deberá someterse a la aprobación previa del Consejo de Administración de la Sociedad la aprobación, previo informe de la comisión de auditoría, de las operaciones que la sociedad o sociedades de su grupo realicen con Consejeros, en los términos de los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, o con accionistas titulares, de forma individual o concertadamente con otros, de una participación significativa, incluyendo accionistas representados en el Consejo de Administración de la sociedad o de otras sociedades que formen parte del mismo grupo o con personas a ellos vinculadas. Los Consejeros afectados o que representen o estén vinculados a los accionistas afectados deberán abstenerse de participar en la deliberación y votación del acuerdo en cuestión. Solo se exceptuarán de esta aprobación las operaciones que reúnan simultáneamente las tres características siguientes:

- que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a un elevado número de clientes,
- que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio de que se trate, y
- que su cuantía no supere el uno por ciento de los ingresos anuales de la sociedad.

Asimismo, según el artículo 24 del Reglamento del Consejo, los Consejeros, están obligados a abstenerse de realizar, o de sugerir su realización a cualquier persona, una operación sobre valores de la propiedad Compañía o de las sociedades filiales, asociadas o vinculadas sobre las que disponga, por razón de su cargo, de información privilegiada o reservada, en tanto esa información no se dé a conocer públicamente.

Por su parte, ex artículo 25 del Reglamento del Consejo, el Consejero no podrá, directa o indirectamente realizar transacciones con la Sociedad, excepto que se trate de operaciones ordinarias, hechas en condiciones estándar para los clientes y de escasa relevancia,

entendiendo por tales aquéllas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la entidad.

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vinculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L. es consejero delegado (contrato con el consejero delegado)	Prestación de servicios	36
RGA GESIN, S.L.	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	RGA GESIN, S.L. ha sido consejero hasta el 31 de marzo de 2015.	Remuneraciones	12

D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

Denominación social de la entidad de su grupo:

BARDOLINO BUSINESS, S.L.

Importe (miles de euros): 15

Breve descripción de la operación:

Existe un contrato de prestación de servicios entre AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. y BARDOLINO BUSINESS, S.L., de importe 15.000 euros, de gestión y búsqueda de inversores. Se trata de una operación vinculada por cuanto BARDOLINO BUSINESS, S.L. está participada por accionistas de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

0 (en miles de Euros).

D.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

Segun se dispone en el Reglamento Interno del Consejo de Administración:

Artículo 25.- Conflictos de interés.

1.- El Consejero deberá ausentarse de la reunión del órgano social del que forme parte cuando se delibera sobre cuestiones en las que, a juicio del mismo o del Consejo de Administración, tenga, directa o indirectamente intereses personales.

2.- En particular, el Consejero no podrá, directa o indirectamente:

a) Realizar transacciones con la Sociedad, excepto que se trate de operaciones ordinarias, hechas en condiciones estándar para los clientes y de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquéllas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la entidad.

b) Utilizar el nombre de la sociedad o invocar su condición de administrador para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas.

- c) Hacer uso de los activos sociales, incluida la información confidencial de la compañía, con fines privados.
 - d) Aprovecharse de las oportunidades de negocio de la sociedad.
 - e) Obtener ventajas o remuneraciones de terceros distintos de la sociedad y su grupo asociadas al desempeño de su cargo, salvo que se trate de atenciones de mera cortesía.
 - f) Desarrollar actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la sociedad o que, de cualquier otro modo, le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la sociedad.
- 3.- Las previsiones anteriores serán de aplicación también en el caso de que el beneficiario de los actos o de las actividades prohibidas sea una persona vinculada al Consejero.
- 4.- En todo caso, los Consejeros deberán comunicar a los demás Consejeros y, en su caso, al Consejo de Administración, cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad. Las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en la Memoria.

Artículo 26.- Deber de confidencialidad del Consejero.

- 1.- Cada Consejero deberá guardar el más riguroso secreto sobre las deliberaciones del Consejo de Administración y de todas aquellas materias de naturaleza reservada o confidencial que conozca como consecuencia del desempeño de su cargo, aun después de cesar en el mismo. En ningún caso podrá utilizar tales informaciones mientras no sean de conocimiento general.
- 2.- El Consejero deberá preservar, asimismo, la confidencialidad de toda aquella documentación que se le facilite como consecuencia de las reuniones del Consejo y el ejercicio de su cargo.

Artículo 27.- Obligación de no competencia.

El Consejero no puede prestar sus servicios profesionales en Sociedades competidoras de la Compañía o de sus filiales y participadas. Quedan a salvo los cargos que pueda desempeñar en Sociedades que ostenten una participación significativa estable en el accionariado de la Compañía.

Artículo 28.- Uso de información y activos sociales.

El Consejero deberá abstenerse de realizar uso indebido de los activos de la Compañía, así como de valerse de su posición en esta última para obtener una ventaja patrimonial, a no ser que haya satisfecho una contraprestación adecuada.

Excepcionalmente podrá dispensarse al Consejero de la obligación de satisfacer la contraprestación, pero en ese caso la ventaja patrimonial será considerada como retribución indirecta y deberá ser autorizada por los órganos sociales competentes.

Artículo 29.- Oportunidades de negocios.

Salvo que la Compañía desista de explotar oportunidades de negocio previamente ofrecidas por el Consejero, el Consejero no podrá aprovechar en beneficio propio cualquier posibilidad de realizar una inversión u operación comercial que haya surgido o se haya descubierto en el ejercicio de su cargo, utilizando los medios de información de la Sociedad o en circunstancias tales que permitan razonablemente suponer que el ofrecimiento del tercero estaba en realidad dirigido a la Compañía.

D.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

Sí No



Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedad filial cotizada

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

E.1 SISTEMA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y ASERTION DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de materia fiscal.

Se analiza cada operación individualizada según informes de mercado

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos, incluido el fiscal.

Se verifican a través del Consejero Delegado

E.3 Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales, que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

Los riesgos principales se encuentran fundamentalmente en la situación financiera y política de España y en la posible reactivación o no del sector inmobiliario en España

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.

No

E.5 Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

Ninguno.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales.

No se han previsto al no existir riesgos internos significables.

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El Consejo de administración mantiene la responsabilidad de supervisar la existencia última y mantenimiento de un adecuado sistema que permita gestionar de forma eficiente que la información financiera es íntegra y está libre de errores. Dicha responsabilidad, dada la estructura actual del Grupo se encuentra apoyada en la Dirección de la Sociedad Dominante y el Comité de Auditoría.

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.

En relación con la información financiera, la responsabilidad de definir y mantener la información conforme a las reglamentaciones contables recae en la Dirección Financiera, que analiza las operaciones acaecidas en el ejercicio, así como su correcto registro contable en aras de la revisión posterior por el auditor externo, todo ello con el apoyo de la Comisión de Auditoría.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

No existe un manual de políticas contables, si bien dada la situación del Grupo y el personal que lo conforma, no es considerado necesario dicho proceso formal.

- Canal de denuncias, que permita la comunicación al comité de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.

No es aplicable al tamaño de la entidad.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

No aplica

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado.

El proceso no existe.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.

No aplica.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.

No aplica.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.

No aplica.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.

El Consejo de administración mantiene la responsabilidad de supervisar la existencia última y mantenimiento de un adecuado sistema que permita gestionar de forma eficiente que la información financiera es íntegra y está libre de errores, todo ello con el apoyo de sus comisiones.

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

El Consejo de administración mantiene la responsabilidad de supervisar la existencia última y mantenimiento de un adecuado sistema que permita gestionar de forma eficiente que la información financiera es íntegra y está libre de errores. Dicha responsabilidad, dada la estructura actual del Grupo se encuentra apoyada en la Dirección de la Sociedad Dominante y el Comité de Auditoría.

- F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

No aplica, más allá de las funciones propias del Consejo y de la Comisión de Auditoría.



- F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

No aplica, más allá de las funciones propias del Consejo y de la Comisión de Auditoría.

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

No aplica, más allá de las funciones propias del Consejo y de la Comisión de Auditoría.

F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

No aplica, más allá de las funciones propias del Consejo y de la Comisión de Auditoría.

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el comité de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

No aplica, más allá de las funciones propias del Consejo y de la Comisión de Auditoría.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y al comité de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

No aplica, más allá de las funciones propias del Consejo y de la Comisión de Auditoría.

F.6 Otra información relevante

No existe otra información relevante.

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

No aplica.

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple

Explique

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.

b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Desde el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de Junta General se ponen a disposición de los accionistas las propuestas de acuerdos que se someten a la Junta General cada uno de los puntos del orden del día.

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.
- d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Cumple

Explique

La sociedad no transmite en directo mediante video, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique



9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple Cumple parcialmente Explique

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple Explique



14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.
- c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

Si bien el Consejo de Administración se rige por esos principios, no dispone en la actualidad de una política debidamente aprobada, firmada y publicada en ese sentido.

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no existan vínculos entre sí.

Cumple

Explique

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple

Explique

En la actualidad el número de consejeros independientes (2) no representa la mitad del total de consejeros (6). Si bien sí cuenta con un tercio del total de consejeros y ello teniendo en cuenta que la sociedad no es de elevada capitalización en comparación con otras sociedades cotizadas.

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que

corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple Explique

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique



23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, se asegura que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Si bien el reglamento del consejo no establece explícitamente el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros, si contiene normas específicas en materia de deber de diligencia, conflicto de intereses, y causas de por las que los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión:

(i) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

(ii) Cuando por causa de delito doloso se haya dictado contra ellos un auto de procesamiento firme en un proceso ordinario por delitos graves o una sentencia condenatoria en un proceso abreviado.

(iii) Cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados.

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

Explique

No aplicable

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple

Explique

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.

b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.

c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.

d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.

e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique



40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:

a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

- b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2. En relación con el auditor externo:

- a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
- b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
- d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
- e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique



44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionen, y cuantifiquen adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple

Explique

No aplicable



49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.

e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.

b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.

c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.

d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.

e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.

b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.

c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.

d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.

e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.

f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa -incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.

h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:

- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
- b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.
- c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
- d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
- e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.
- f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple

Cumple parcialmente

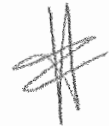
Explique

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique



56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple

Explique

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

[H] OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.
2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

No aplica.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 24/02/2016.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí

No



Anexo

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS
COTIZADAS



~~1~~

ANEXO 1

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS
CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA

31/12/2015

C.I.F.

A-28004240

DENOMINACIÓN SOCIAL

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

DOMICILIO SOCIAL

ALMAGRO, 14, 5ª PLANTA MADRID



**MODELO DE INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE
LOS CONSEJEROS DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

[A] POLÍTICA DE REMUNERACIONES DE LA SOCIEDAD PARA EL AÑO EN CURSO

A.1 Explique la política de remuneraciones de la Sociedad. Dentro de este epígrafe se incluirá información sobre:

- Principios y fundamentos generales de la política de remuneraciones.
- Cambios más significativos realizados en la política de remuneraciones respecto a la aplicada durante el ejercicio anterior, así como las modificaciones que se hayan realizado durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
- Criterios utilizados y composición de los grupos de empresas comparables cuyas políticas de remuneración se hayan examinado para establecer la política de remuneración de la sociedad.
- Importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos y criterios seguidos para determinar los distintos componentes del paquete retributivo de los consejeros (mix retributivo).

Explique la política de remuneraciones

La Junta General Ordinaria de fecha 12 de mayo de 2015 aprobó la Política de Retribuciones del Consejo de Administración, previamente formulada por el Consejo de Administración, en sesión de fecha 10 de marzo de 2015, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Los principios que rigen la política de retribuciones de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. son los siguientes:

- (i) Cumplimiento de la legalidad vigente: de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 217.4 de la Ley de Sociedades de Capital, la remuneración de los administradores debe guardar una proporción razonable con la importancia de la Sociedad, la situación económica que tuviera en cada momento y los estándares de mercado de empresas comparables. Además, el sistema de remuneración debe estar orientado a promover la rentabilidad y sostenibilidad a largo plazo de la Sociedad e incorporar las cautelas necesarias para evitar la asunción excesiva de riesgos y la recompensa de resultados desfavorables.
- (ii) Transparencia: Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. considera la transparencia en materia de remuneraciones como un principio fundamental de gobierno corporativo.
- (iii) Posibilidad: Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. pretende que el paquete retributivo de sus Consejeros sea razonable, habida cuenta de la difícil situación económica que atraviesa actualmente la Sociedad.
- (iv) Reconocimiento del esfuerzo: Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. pretende, dentro de la medida de sus posibilidades, compensar a sus Consejeros por los esfuerzos que día a día desarrollan para contribuir la mejora de la Sociedad.

La retribución que corresponde a los Consejeros por el desempeño de su actividad como tales se estructura, dentro del marco legal y estatutario, con arreglo a los criterios y conceptos retributivos indicados a continuación:

- i) La retribución de los Consejeros por tal condición consistirá en una asignación fija global máxima de 50.000.-Euros anuales para el entero Consejo de Administración, cuyo importe concreto para cada ejercicio será fijado anualmente por la Junta general dentro dicho límite máximo.
- ii) La distribución entre los Consejeros de dicha cantidad, 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.
- iii) Si el Consejo de Administración no hiciese uso de dicha facultad, 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.
- iv) La remuneración prevista se devengará día a día y, salvo que el Consejo de Administración acuerde otro sistema para cada ejercicio social, será pagadera por trimestres vencidos, el primer día hábil siguiente al vencimiento de cada trimestre.

v) La remuneración aquí prevista lo es 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, y asimismo, se entiende sin perjuicio de que la Sociedad pueda establecer con sus Consejeros cualquier clase de relación de prestación de servicios o de obra y de la remuneración que por la misma se convenga.


Con independencia de lo previsto en los párrafos anteriores, 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. A estos efectos, cuando a un miembro del Consejo de Administración se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de cualquier título será necesario que se celebre un contrato entre éste y la Sociedad que deberá ser aprobado previamente por el consejo de administración con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros. El Consejero afectado deberá abstenerse de asistir a la deliberación y de participar en la votación. El contrato aprobado deberá incorporarse como anejo al acta de la sesión. En dichos contratos se detallará la retribución que corresponderá a dichos Consejeros, que en todo caso será una cantidad fija que se ajustará a la presente Política de Remuneraciones.

NOTA: Por acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 22 de diciembre de 2015, en atención a la reorganización del Consejo, cuantitativa y cualitativamente, el proceso de capitalización en el que se encuentra inmersa la compañía y la incorporación de consejeros adicionales en el ejercicio 2016, y el mayor grado de dedicación y responsabilidad de éstos en la nueva fase de crecimiento que afronta la compañía, se ha modificado la política de retribuciones del Consejo de Administración para que, en lo sucesivo, la retribución de los Consejeros por tal condición consista en una asignación fija global máxima de 700.000.-Euros anuales para el entero Consejo de Administración, cuyo importe concreto para cada ejercicio será fijado anualmente por la Junta general dentro dicho límite máximo.

A.2 Información sobre los trabajos preparatorios y el proceso de toma de decisiones que se haya seguido para determinar la política de remuneración y papel desempeñado, en su caso, por la Comisión de Retribuciones y otros órganos de control en la configuración de la política de remuneraciones. Esta información incluirá, en su caso, el mandato y la composición de la Comisión de Retribuciones y la identidad de los asesores externos cuyos servicios se hayan utilizado para definir la política retributiva. Igualmente se expresará el carácter de los consejeros que, en su caso, hayan intervenido en la definición de la política retributiva.

Explique el proceso para determinar la política de remuneraciones

Respecto del proceso para determinar la Política de Retribuciones del Consejo de Administración, cabe señalar que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se constituyó en fecha 24 de febrero de 2015, por acuerdo del Consejo de Administración, debido a la reforma operada en la Ley de Sociedades de Capital por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, para la mejora del Gobierno Corporativo y en particular, tras la inclusión de un nuevo artículo 529 terdecies, imponiendo la necesidad para las sociedades cotizadas de constituir una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, con las funciones mínimas y composición establecidas en la propia Ley.

Asimismo, en fecha 24 de febrero de 2015, por acuerdo del Consejo de Administración, se incluyó un nuevo artículo 21 bis en el Reglamento del Consejo de Administración relativo a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Seguidamente, por acuerdo del Consejo de Administración, de fecha 10 de marzo de 2015, se acordó aprobar y someter a la aprobación de la Junta General la Política de Retribuciones del Consejo de Administración en base a la propuesta e informe evacuado por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Dicha propuesta e informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se realizó por quienes al momento eran los miembros de la comisión, esto es FGB Nostrum Advisors, S.L., Banco Mare Nostrum, S.A. y Complejos Empresariales del Levante, S.L. 

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 529 novodécies de la Ley de Sociedades de Capital, se analizó la propuesta motivada y el informe específico evacuado por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y se aprobó por la Junta General, en fecha 12 de mayo de 2015, la Política de Retribuciones del Consejo de Administración.

Asimismo, de conformidad con los estatutos sociales y con la Política de Retribuciones del Consejo de Administración, se acordó por la Junta General 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.- Euros), dejándose constancia de que sería el propio Consejo de Administración el que fijaría la retribución individual para cada consejero, dentro del importe máximo fijado para la anualidad en curso.

A.3 Indique el importe y la naturaleza de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las retribuciones por el desempeño de funciones de la alta dirección de los consejeros ejecutivos, de la remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del consejo, de las dietas por participación en el consejo y sus comisiones u otras retribuciones fijas como consejero, así como una estimación de la retribución fija anual a la que den origen. Identifique otros beneficios que no sean satisfechos en efectivo y los parámetros fundamentales por los que se otorgan.

Explique los componentes fijos de la remuneración

En cuanto a los componentes fijos, cabe destacar que durante los primeros meses del ejercicio 2015, y hasta que se produjo la dimisión del consejero delegado RGA GESIN, S.L., en fecha 31 de marzo de 2015, se mantuvo vigente el contrato entre la sociedad y el Consejero Delegado RGA GESIN, S.L. Dicho contrato, en contraprestación a sus funciones ejecutivas preveía como honorarios fijos la cantidad anual de 75.600.- Euros. Sin embargo, habida cuenta de su dimisión como Consejero y Consejero Delegado, los honorarios devengados ascendieron a 12.600.- Euros durante el ejercicio 2015.

Cabe señalar que fruto de los acuerdos adoptados en el ejercicio 2014, el contrato con el Consejero Delegado era la única remuneración establecida en favor del Consejo de Administración durante los primeros meses del ejercicio 2015. Una vez comunicada la dimisión, el Consejo de Administración acordó, en fecha 29 de julio de 2015, con la abstención de FGB Nostrum Advisors, S.L., designar a FGB Nostrum Advisors, S.L. como nuevo Consejero Delegado y acordó asimismo la aprobación de un nuevo contrato de la Sociedad con el Consejero Delegado por importe de 36.000.- Euros anuales, todo ello en el marco de la Política de Retribuciones aprobada por la Junta General el 12 de mayo de 2015 y de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, cabe señalar que D. Carlos Ceron Bombin, quien no pertenece al Consejo de Administración pero sí ostenta el cargo de Director General de la Sociedad, percibió 63.223,58.- Euros anuales sobre la base de un contrato de alta dirección.

Finalmente, cabe indicar que no existió ninguna remuneración adicional por el cargo de presidente o de miembro de alguna comisión, no hubo remuneración alguna en concepto de dietas por participación en el Consejo o sus Comisiones, ni otras retribuciones fijas como Consejero. Asimismo, no existieron otros beneficios que no fueran satisfechos en efectivo.

A.4 Explique el importe, la naturaleza y las principales características de los componentes variables de los sistemas retributivos.

En particular:

- Identifique cada uno de los planes retributivos de los que los consejeros sean beneficiarios, su alcance, su fecha de aprobación, fecha de implantación, periodo de vigencia así como sus principales características. En el caso de planes de opciones sobre acciones y otros instrumentos financieros, las características generales del plan incluirán información sobre las condiciones de ejercicio de dichas opciones o instrumentos financieros para cada plan.
- Indique cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron.
- Explique los parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus).
- Las clases de consejeros (consejeros ejecutivos, consejeros externos dominicales, consejeros externos independientes u otros consejeros externos) que son beneficiarios de sistemas retributivos o planes que incorporan una retribución variable.
- El fundamento de dichos sistemas de retribución variable o planes, los criterios de evaluación del desempeño elegidos, así como los componentes y métodos de evaluación para determinar si se han cumplido o no dichos criterios de evaluación y una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que daría origen el plan retributivo vigente, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- En su caso, se informará sobre los periodos de diferimiento o aplazamiento de pago que se hayan establecido y/o los periodos de retención de acciones u otros instrumentos financieros si existieran.

Explique los componentes variables de los sistemas retributivos

No existe ninguna remuneración variable ni participación en fondos de pensiones, primas ni bonus.

A.5 Explique las principales características de los sistemas de ahorro a largo plazo, incluyendo jubilación y cualquier otra prestación de supervivencia, financiados parcial o totalmente por la sociedad, ya sean dotados interna o externamente, con una estimación de su importe o coste anual equivalente, indicando el tipo de plan, si es de aportación o prestación definida, las condiciones de consolidación de los derechos económicos a favor de los consejeros y su compatibilidad con cualquier tipo de indemnización por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero.

Indique también las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida.

Explique los sistemas de ahorro a largo plazo

No existe ninguna prestación para sistemas de ahorro, jubilación ni financiación, ni aportaciones a planes de pensiones.

A.6 Indique cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de las funciones como consejero.

Explique las indemnizaciones

No hay ninguna indemnización pactada, ni que se haya pagado, para el supuesto de terminación de las funciones como consejero.

A.7 Indique las condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos. Entre otras, se informará sobre la duración, los límites a las cuantías de indemnización, las cláusulas de permanencia, los plazos de preaviso, así como el pago como sustitución del citado plazo de preaviso, y cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo. Incluir, entre otros, los pactos o acuerdos de no concurrencia, exclusividad, permanencia o fidelización y no competencia post-contractual.

Explique las condiciones de los contratos de los consejeros ejecutivos

No existen parámetros ni condiciones establecidas que deban tener los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos.

En la actualidad, existe un contrato en vigor con el Consejero Delegado, tal y como obliga la Ley de Sociedades de Capital. El contrato estará vigente en tanto en cuanto no se revoque la delegación de facultades conferidas al Consejero Delegado, fecha en que se extinguirá automáticamente sin necesidad de preaviso alguno, y sin ninguna compensación económica o indemnización alguna.

Como contraprestación por sus funciones ejecutivas, el Consejero Delegado percibió durante el ejercicio 2015 unos honorarios fijos brutos anuales de 36.000.- Euros más el IVA correspondiente. Esta remuneración anual convenida será objeto de revisión anual, y en tanto no se produzca revisión alguna se mantendrá vigente la remuneración satisfecha en la anualidad precedente. Lo anterior se entiende sin perjuicio del derecho del Consejero Delegado al reembolso de los gastos, debidamente justificados, originados en el desempeño de los servicios prestados en cumplimiento del contrato.

El contrato vigente de la sociedad con el Consejero Delegado, obliga al Consejero Delegado a guardar confidencialidad y absoluta reserva de toda la información recibida y de los documentos y proyectos, etcétera, de los que por cualquier modo tenga conocimiento, comprometiéndose a devolver a la extinción del contrato todo el material que de toda índole se le facilite o se le ponga a disposición.

Durante la vigencia del contrato, el Consejero Delegado no podrá en modo alguno, ya directamente, ya por mediación de persona interpuesta, ya en su propio nombre, ya en colaboración o bajo el nombre de otras personas, firmas, sociedades u organizaciones de cualquier tipo (ya sea en calidad de empleado, directivo, principal, agente, consultor o en cualquier otra), y salvo previa autorización por escrito de la Sociedad:

a) Competir con la Sociedad en cualesquiera negocios que puedan ser calificados como pertenecientes al Sector.

b) Prestar servicios de cualquier tipo, en particular, de asesoramiento o consultoría y, en general, cualesquiera otros de naturaleza análoga, en beneficio o interés de personas o sociedades competidoras de la Sociedad.

El incumplimiento de cualesquiera obligaciones de no concurrencia contenidas en dicha cláusula pondrá de cargo del Consejero Delegado la obligación de indemnizar a la sociedad los daños y perjuicios causados y además, en concepto de cláusula penal con función cumulativa, una cantidad equivalente a la última anualidad de retribución percibida.

A.8 Explique cualquier remuneración suplementaria devengada a los consejeros como contraprestación por los servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.

Explique las remuneraciones suplementarias

No existe remuneración suplementaria devengada por los consejeros como contraprestación por servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo. La única remuneración prevista es el contrato con el Consejero Delegado en contraprestación de las funciones ejecutivas propias de su cargo.

A.9 Indique cualquier retribución en forma de anticipos, créditos y garantías concedidos, con indicación del tipo de interés, sus características esenciales y los importes eventualmente devueltos, así como las obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Explique los anticipos, créditos y garantías concedidos

No hay anticipos, créditos ni garantías concedidas a los consejeros.

A.10 Explique las principales características de las remuneraciones en especie.

Explique las remuneraciones en especie

No existen remuneraciones en especie.

A.11 Indique las remuneraciones devengadas por el consejero en virtud de los pagos que realice la sociedad cotizada a una tercera entidad en la cual presta servicios el consejero, cuando dichos pagos tenga como fin remunerar los servicios de éste en la sociedad.

Explique las remuneración devengadas por el consejero en virtud de los pagos que realice la sociedad cotizada a una tercera entidad en la cual presta servicios el consejero

No existen remuneraciones de este tipo.

A.12 Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualesquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su emisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales devengadas por el consejero.

Explique los otros conceptos retributivos

No existe ningún concepto retributivo distinto a los anteriores.

A.13 Explique las acciones adoptadas por la sociedad en relación con el sistema de remuneración para reducir la exposición a riesgos excesivos y ajustarlo a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la sociedad, lo que incluirá, en su caso, una referencia a: medidas previstas para garantizar que en la política de remuneración se atienden a los resultados a largo plazo de la sociedad, medidas que establezcan un equilibrio adecuado entre los componentes fijos y variables de la remuneración, medidas adoptadas en relación con aquellas categorías de personal cuyas actividades profesionales tengan una repercusión material en el perfil de riesgos de la entidad, fórmulas o cláusulas de recobro para poder reclamar la devolución de los componentes variables de la remuneración basados en los resultados cuando tales componentes se hayan pagado atendiendo a unos

datos cuya inexactitud haya quedado después demostrada de forma manifiesta y medidas previstas para evitar conflictos de intereses, en su caso.

Explique los acciones adoptadas para reducir los riesgos

La Política de Retribuciones del Consejo de Administración, aprobada por la Junta General de fecha 12 de mayo de 2015, se basa en los siguientes principios:

i) Cumplimiento de la legalidad vigente: de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 217.4 de la Ley de Sociedades de Capital, la remuneración de los administradores guarda una proporción razonable con la importancia de la Sociedad, la situación económica que tuviera en cada momento y los estándares de mercado de empresas comparables. Además, el sistema de remuneración está orientado a promover la rentabilidad y sostenibilidad a largo plazo de la Sociedad e incorporar las cauteles necesarias para evitar la asunción excesiva de riesgos y la recompensa de resultados desfavorables.

(ii) Transparencia: la Sociedad considera la transparencia en materia de remuneraciones como un principio fundamental de gobierno corporativo.

(iii) Posibilidad: la Sociedad pretende que el paquete retributivo de sus Consejeros sea razonable.

(iv) Reconocimiento del esfuerzo: la Sociedad pretende, dentro de la medida de sus posibilidades, compensar a sus Consejeros por los esfuerzos que día a día desarrollan para contribuir a la mejora de la Sociedad.

La Sociedad durante el ejercicio 2015 ha establecido un sistema de remuneración tendente a mantener reducida la exposición a riesgos excesivos y al ajuste a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la sociedad. Así pues, son ejemplos de ello tanto el contrato con el Consejero Delegado como el contrato con el Director General, los cuales se ajustan a estos parámetros.

Durante el ejercicio 2015 no existieron componentes retributivos variables, por lo que no existieron fórmulas o cláusulas de recobro para poder reclamar la devolución de los componentes variables de la remuneración basados en los resultados cuando tales componentes se hubieran pagado atendiendo a unos datos cuya inexactitud haya quedado después demostrada de forma manifiesta.

Finalmente, como medidas para evitar conflictos de intereses, cabe señalar que la sociedad ha adaptado sus estatutos y reglamentos a los cambios introducidos por las recientes reformas en esta materia.

B POLÍTICA DE REMUNERACIONES PREVISTA PARA EJERCICIOS FUTUROS

Derogado.

C RESUMEN GLOBAL DE CÓMO SE APLICÓ LA POLÍTICA DE RETRIBUCIONES DURANTE EL EJERCICIO CERRADO

C.1 Explique de forma resumida las principales características de la estructura y conceptos retributivos de la política de remuneraciones aplicada durante el ejercicio cerrado, que da lugar al detalle de las retribuciones individuales devengadas por cada uno de los consejeros que se reflejan en la sección D del presente informe, así como un resumen de las decisiones tomadas por el consejo para la aplicación de dichos conceptos.

Explique la estructura y conceptos retributivos de política de retribuciones aplicada durante el ejercicio

En primer lugar, cabe mencionar que durante los primeros meses del ejercicio 2015, y hasta que se produjo la dimisión del Consejero Delegado RGA GESIN, S.L., en fecha 31 de marzo de 2015, se mantuvo en vigor el contrato entre la Sociedad y el Consejero Delegado que estuvo vigente durante el ejercicio 2014, y en base al cual los honorarios que devengó y percibió RGA GESIN, S.L. durante el ejercicio 2015 y hasta que se produjo su dimisión ascendieron a 12.600.- Euros.

Una vez comunicada la dimisión del Consejero Delegado, el Consejo de Administración acordó, en fecha 29 de julio de 2015, con la abstención de FGB Nostrum Advisors, S.L., designar a FGB Nostrum Advisors, S.L. como nuevo Consejero Delegado y acordó asimismo la aprobación de un nuevo contrato de la Sociedad con el Consejero Delegado por importe de 36.000.- Euros anuales, cantidad que fue devengada y percibida por el Consejero Delegado en el ejercicio 2015.

Todo lo anterior se realizó de conformidad con la Política de Retribuciones aprobada por la Junta General en fecha 12 de mayo de 2015, según la cual la retribución de los Consejeros consiste en una asignación fija global máxima de cincuenta mil euros (50.000.- Euros) anuales para el entero Consejo de Administración, y también de conformidad con el importe fijado por la Junta General como retribución del Consejo de Administración para el ejercicio 2015, cuya cantidad se fijó en treinta y seis mil euros (36.000.- Euros) anuales y que por tanto se encuentra dentro del límite establecido en la Política de Retribuciones.

Asimismo, es necesario mencionar que la Política de Retribuciones del Consejo de Administración, aprobada el 12 mayo de 2015, prevé expresamente la posibilidad de remunerar de los consejeros con funciones ejecutivas. Consecuentemente, se formalizó el mencionado contrato con el Consejero Delegado en la suma anual de treinta y seis mil euros (36.000.- Euros).



Nombre	Sueldos	Remuneración fija	Dietas	Retribución variable a corto plazo	Retribucion variable a largo plazo	Remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo	Indemnizaciones	Otros conceptos	Total año 2015	Total año 2014
JOSÉ MARÍA DE ARCAS CASTRO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MARTIN FEDERICO MASLO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ SOBRINO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RGA GESIN. S.L.	0	12	0	0	0	0	0	0	12	76
FGB NOSTRUM ADVISORS. S.L.	0	36	0	0	0	0	0	0	36	0
ALPHA LUNA LLC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ii) Sistemas de retribución basados en acciones

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo



b) Retribuciones devengadas por los consejeros de la sociedad por su pertenencia a consejos en otras sociedades del grupo:

i) Retribución en metálico (en miles de €)

Nombre	Sueldos	Remuneración fija	Dietas	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo	Indemnizaciones	Otros conceptos	Total año 2015	Total año 2014
ALPHA LUNA LLC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BEJOMI S.A. DE C.V.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE. S.L.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ SOBRINO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JOSÉ MARÍA DE ARCAS CASTRO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MARTIN FEDERICO MASLO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RGA GESIN. S.L.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ii) Sistemas de retribución basados en acciones

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo

c) Resumen de las retribuciones (en miles de €):

Se deberán incluir en el resumen los importes correspondientes a todos los conceptos retributivos incluidos en el presente informe que hayan sido devengados por el consejero, en miles de euros.

En el caso de los Sistemas de Ahorro a largo plazo, se incluirán las aportaciones o dotaciones realizadas a este tipo de sistemas:

Nombre	Retribución devengada en la Sociedad				Retribución devengada en sociedades del grupo				Totales		
	Total Retribución metálico	Importe de las acciones otorgadas	Beneficio bruto de las opciones ejercitadas	Total ejercicio 2015 sociedad	Total Retribución metálico	Importe de las acciones entregadas	Beneficio bruto de las opciones ejercitadas	Total ejercicio 2015 grupo	Total ejercicio 2015	Total ejercicio 2014	Aportación al sistemas de ahorro durante el ejercicio
ALPHA LUNA LLO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BEJOMI S.A. DE C.V.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
COMPLEJOS EMPRESARIALES DEL LEVANTE, S.L.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.	36	0	0	36	0	0	0	0	36	0	0
FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ SOBRINO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JOSÉ MARÍA DE ARCAS CASTRO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MARTIN FEDERICO MASLO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RGA GESIN, S.L.	12	0	0	12	0	0	0	0	12	76	0
TOTAL	48	0	0	48	0	0	0	0	48	76	0

D.2 Informe sobre la relación entre la retribución obtenida por los consejeros y los resultados u otras medidas de rendimiento de la entidad, explicando, en su caso, cómo las variaciones en el rendimiento de la sociedad han podido influir en la variación de las remuneraciones de los consejeros.

No se ha elaborado ningún informe específico.

Sin embargo, sí se han tenido en cuenta las variaciones en el rendimiento de la Sociedad a la hora de establecerse el sistema de remuneración de los Consejeros.

D.3 Informe del resultado de la votación consultiva de la junta general al informe anual sobre remuneraciones del ejercicio anterior, indicando el número de votos negativos que en su caso se hayan emitido:

	Número	% sobre el total
Votos emitidos	2.760.564	62,07%

	Número	% sobre el total
Votos negativos	0	0,00%
Votos a favor	2.760.564	62,07%
Abstenciones	0	0,00%

E OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si existe algún aspecto relevante en materia de remuneración de los consejeros que no se haya podido recoger en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas retributivas de la sociedad en relación con sus consejeros, detállelos brevemente.

NOTA: Por acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 22 de diciembre de 2015, en atención a la reorganización del Consejo, cuantitativa y cualitativamente, el proceso de capitalización en el que se encuentra inmersa la compañía y la incorporación de consejeros adicionales en el ejercicio 2016, y el mayor grado de dedicación y responsabilidad de éstos en la nueva fase de crecimiento que afronta la compañía, se ha modificado la política de retribuciones del Consejo de Administración para que, en lo sucesivo, la retribución de los Consejeros por tal condición consista en una asignación fija global máxima de 700.000.- Euros anuales para el entero Consejo de Administración, cuyo importe concreto para cada ejercicio será fijado anualmente por la Junta general dentro dicho límite máximo.

Este informe anual de remuneraciones ha sido aprobado por el consejo de administración de la sociedad, en su sesión de fecha 24/02/2016.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí

No

#