

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2016,
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 Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance consolidado al 31 de diciembre de 2016, 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 consolidadas 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, debido 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

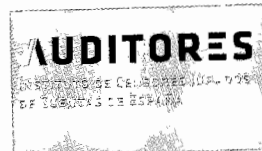
En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados 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 2016 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 2016. 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 Nº S0692


Antonio Sánchez-Covisa Martín-González
18 de abril de 2017



DELOITTE, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/29911
SELLO CORPORATIVO 96,00 EUR

.....
Informe de auditoría de cuentas ejercido
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

CCAA CONSOLIDADAS -
MEMORIA E INFORME DE GESTIÓN
EJERCICIO 2016

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

Cuentas Anuales consolidadas del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2016

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	31.12.2016		31.12.2015		PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	31.12.2016		31.12.2015	
ACTIVO NO CORRIENTE		11.342.464	44.977			PATRIMONIO NETO		7.832.641	3.679.854		
Inmovilizado Intangible	Nota 5.1	641	640			FONDOS PROPIOS-		7.832.641	3.679.854		
Inmovilizado material	Nota 6	4.690	27.674			Capital-	Nota 12.1	4.159.259	3.233.072		
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	11.320.669	-			Capital escriturado		4.159.259	3.233.072		
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 9.1	9.977	10.177			Prima de emisión	Nota 12.3	3.704.751	-		
Activos por impuesto diferido	Nota 15.1	6.487	6.486			Reservas de la Sociedad Dominante	Nota 12.2	(653.054)	(202.409)		
						Reservas en Sociedades Consolidadas		618.324	618.324		
						Acciones de la Sociedad Dominante	Nota 12.4	(20.426)	(20.426)		
						Resultado del ejercicio		23.787	51.293		
						PASIVO NO CORRIENTE		600	600		
						Deudas a largo plazo-		600	600		
						Otros pasivos financieros		600	600		
ACTIVO CORRIENTE		10.541.703	7.154.628			PASIVO CORRIENTE		14.050.926	3.519.151		
Existencias	Nota 11	4.736.421	3.413.973			Provisiones a corto plazo	Nota 13.1	71.424	392.232		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		506.072	198.441			Deudas a corto plazo-	Nota 14.1	10.398.219	-		
Deudores varios	Nota 9.2	181.435	53.253			Deudas con entidades de crédito		666.460	-		
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 15.1	324.637	145.189			Otros pasivos financieros		9.711.739	-		
Inversiones financieras a corto plazo-	Nota 9.2	278.840	2.498.972			Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-		3.581.283	3.126.919		
Valores representativos de deuda		275.000	2.495.432			Proveedoras	Nota 14.1	120.336	166.580		
Otros activos financieros		3.840	3.540			Otros acreedores	Nota 14.1	639.826	33.844		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 10	6.021.370	1.043.242			Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 15.1	2.821.121	2.926.495		
TOTAL ACTIVO		21.884.167	7.199.605			TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		21.884.167	7.199.605		

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2016.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2016

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la oferta de negocios-	Nota 16.1	4.524	55.000
Ventas		4.524	55.000
Variación de existencias	Nota 16.2	1.321.448	-
Aprovisionamientos	Nota 16.2	(1.321.448)	-
Consumo de mercaderías		(1.321.448)	-
Otros ingresos de explotación-		67.768	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		67.768	-
Gastos de personal-	Nota 16.3	(266.448)	(196.661)
Sueldos, salarios y asimilados		(230.167)	(165.554)
Cargas sociales		(26.281)	(31.097)
Otros gastos de explotación-		(213.670)	(166.987)
Servicios exteriores	Nota 16.4	(181.906)	(163.085)
Tributos		(31.664)	(3.901)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones corrientes		-	-
Excesos de provisiones	Nota 13.1	320.808	4.935
Deterioro y resultado por enajenaciones del Inmovilizado	Nota 6	83.369	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		6.440	(303.703)
Ingresos financieros	Nota 16.5	9.475	382.021
Gastos financieros	Nota 16.6	(9.616)	(27.026)
Deterioro y resultado por enajenaciones de Instrumentos financieros		17.387	-
		17.347	364.996
RESULTADO FINANCIERO		23.787	51.293
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		23.787	51.293
Impuestos sobre beneficios	Nota 15.4		
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		23.787	51.293
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		23.787	51.293
RESULTADO ATRIBUIBLE A TENEDORES DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD DOMINANTE		23.787	51.293
BENEFICIO/(PÉRDIDA POR ACCIÓN) (en euros):		23.787	51.293
De operaciones continuadas-			
Básico		0,00	0,00
Diluido		0,00	0,00

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2016.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2016

(Euros)

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	23.787	51.293
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)	23.787	51.293

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2016.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2016

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en Sociedades Consolidadas	Acciones propias	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2014	13.384.863	12.696.670	(60.472.397)	(312.646)	(20.426)	26.638.916	-	(9.185.032)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	51.293	-	51.293
Distribución de resultado del ejercicio anterior	-	-	24.717.779	921.137	-	(25.638.916)	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(196.142)	9.735	-	-	-	(186.407)
Ampliación capital	13.000.000	-	-	-	-	-	-	13.000.000
Reducción capital	(23.151.781)	(12.596.570)	35.748.351	-	-	-	-	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2015	3.233.072	-	(202.409)	616.324	(20.426)	61.293	-	3.679.854
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	23.787	-	23.787
Distribución de resultado del ejercicio anterior	-	-	51.293	-	-	(51.293)	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(183.718)	-	-	-	-	(183.718)
Ampliación capital	926.187	3.704.751	(318.220)	-	-	-	-	4.312.718
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2016	4.159.269	3.704.751	(653.064)	616.324	(20.426)	23.787	-	7.832.641

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2016.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2016
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2.016	Ejercicio 2.015
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(1.083.278)	(1.827.388)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		23.787	51.283
Ajustes al resultado:			
- Variación de provisiones	Nota 16.2	(338.185)	(4.935)
- Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	Nota 6	(83.369)	-
- Ingresos financieros		(9.475)	(382.021)
- Gastos financieros		332.848	27.025
- Otros ingresos y gastos		(67.758)	-
Cambios en el capital corriente			
- Existencias	Nota 11	(1.321.448)	(121.134)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(307.631)	(74.943)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 14.1	788.024	(314.566)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
- Cobro de intereses		-	3.825
- Pagos de intereses		(9.515)	(27.025)
- Otros cobros (pagos)		(67.681)	(984.907)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(9.314.989)	(2.397.632)
Pagos por Inversiones			
- Otros activos financieros corrientes y no corrientes		-	(2.498.632)
- Inmovilizado material		(200)	-
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(11.644.002)	-
Cobros por desinversiones:			
- Otros activos financieros corrientes y no corrientes		2.220.433	101.000
- Fianzas		300	-
- Inmovilizado material	Nota 6	108.500	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		14.376.376	2.803.858
Cobros y pagos por Instrumentos de pasivo financiero			
- Emisión de obligaciones y otros valores negociables		-	-
- Emisión de deudas		10.063.658	-
- Ampliación de capital	Notas 12.1 y 12.2	4.312.718	2.803.858
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		-	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		3.978.128	(1.421.162)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.043.242	2.464.401
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		5.021.370	1.043.239

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

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

Cuentas Anuales consolidadas del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2016

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada del ejercicio 2016

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 periodo 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 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 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 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 como 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 2016, 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.

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 2016, 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 9.1.

El detalle de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2016 y 2015, es el siguiente:

Ejercicio 2016

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
Byblos Costa del Sol, S.L.U.	100	Integración global
Urban Sa Rapita, S.L.U.	100	Integración global

Ejercicio 2015

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

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad Dominante ha efectuado la adquisición de la totalidad de las participaciones en Byblos Costa del Sol, S.L.U. y Urban Sa Rapita, S.L.U. por un importe de 3.000 y 2.000 respectivamente. A la fecha de adquisición el activo neto y la actividad de estas sociedades no eran significativas.

Una breve descripción de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2016 y 2015, 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
Byblos Costa del Sol S.L.U.	21/07/2016	Calle de Almagro 14, Madrid	Promoción inmobiliaria
Urban Sa Rapita, S.L.U.	04/10/2016	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:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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 2016, 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 30 de marzo de 2017.

Por su parte, las cuentas anuales consolidadas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2015 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 29 de junio de 2016.

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 2016 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 2016 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 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

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

(1) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que comenzó el 1 de enero de 2016:

Durante el ejercicio 2016 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2016, 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:

Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:		
Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		
Aprobadas por la UE:		
Modificación de la 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 forma 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 junio de 2014)	Las plantas productoras pasarán a llevarse a coste, en lugar de a valor razonable.	1 de enero de 2016
Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014 (publicada en septiembre de 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
Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 Sociedades de Inversión	Clarificación sobre la excepción de consolidaciones de las sociedades de inversión	1 de enero de 2016

(2) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2016 (aplicables de 2017 en adelante):

A la fecha de aprobación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:		
Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		
Aprobadas por la UE:		
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo 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 (publicada en julio de 2014)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activo y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	1 de enero de 2018
No Aprobadas por la UE:		
Nuevas normas		
Clarificaciones a la NIIF 15 (publicada en abril de 2016)	Giran en torno a la identificación de las obligaciones de desempeño, de principal versus agente, de la concesión de licencias y su devengo en un punto del tiempo o a lo largo del tiempo, así como algunas aclaraciones a las reglas de transición.	1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en que la nueva norma propone un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).	1 de enero de 2019
Modificaciones y/o interpretaciones		
Modificación a la NIC 7 iniciativa de desglose (publicada en enero de 2016)	Introduce requisitos de desglose adicionales con el fin de mejorar la información proporcionada a los usuarios.	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (publicada en enero de 2016)	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	1 de enero de 2017
Modificación a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basados en acciones (publicada en junio de 2016)	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tiene cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 4 Contratos de seguros (publicada en septiembre de 2016)	Permite a las entidades dentro del alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 ("overlay approach") o su exención temporal.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIC 40 Reclasificación de inversiones inmobiliarias (publicada en diciembre de 2016).	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversiones inmobiliarias sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	1 de enero de 2018
Mejoras a la NIIF Ciclo 2014-2016 (publicada en diciembre de 2016)	Modificaciones menores de una serie de normas (distintas fechas efectivas)	1 de enero de 2018
IFRIC 22 Transacciones y anticipos en moneda extranjera (publicada en diciembre de 2016)	Esta interpretación establece la "fecha de transacción", a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 10 Y NIC 28 Ventas o aportaciones de activos entre un inversor y su asociada/negociada 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

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 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 2016, 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 vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 5.1, 5.2 y 5.3).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 5.4 y 5.6).
- El valor razonable de determinados activos no cotizados, en particular los activos inmobiliarios (véase Nota 5.3).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 5.10).
- La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 9.3).

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

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 2015 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2016.

En diciembre de 2016 se aprobó el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifica, entre otros, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre. Dicho Real Decreto 602/2016 es de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2016.

Así, las principales modificaciones introducidas por el Real Decreto 602/2016 que afectan a la Sociedad se refieren a nuevos desgloses de información en la memoria entre los que se encuentran, como más significativos, los empleados con discapacidad mayor o igual al 33% y la cantidad de primas satisfechas del seguro de responsabilidad civil de los Administradores.

En relación a la nueva información requerida de acuerdo al Real Decreto 602/2016 no se ha presentado información comparativa, de acuerdo a la opción contemplada en el citado Real Decreto.

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 2016, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2015.

3.9 Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2016 el Grupo tiene un fondo de maniobra negativo por importe de 3.509.223 euros. Esta situación es resultado de la financiación a corto plazo, de naturaleza participativa y sin recurso a la sociedad dominante, concedida por un tercero a la sociedad dependiente, Byblos Costa del Sol, S.L.U. para adquirir los terrenos y construcciones que constituyen el Hotel Byblos Andaluz y el Instituto de Talasoterapia (véanse Notas 7 y 14). En este sentido, estas inversiones constituyen el primer paso del plan de negocio elaborado para los próximos 5 años y que tiene por objeto que el Grupo alcance un nivel de operaciones razonable y sostenible en el largo plazo. El plan de inversiones prevé que se financie a través tanto de deuda financiera como de fondos propios, y así, tal y como se indica en la Nota 12, en el ejercicio 2016 la Sociedad dominante ha llevado a cabo una ampliación de capital por importe de 4.630.938 euros.

En este sentido, los Administradores confían que, los resultados positivos que se contemplan para el proyecto Byblos, el equilibrio patrimonial del Grupo alcanzado en los últimos ejercicios y el interés de los accionistas y terceros para financiar el plan de negocio, permitan renovar a su vencimiento, la financiación descrita anteriormente.

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 las pérdidas del ejercicio por importe de 2.676 euros a 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 2016 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. Cuando la vida útil de estos activos no puede estimarse de manera fiable se amortizan en un plazo de diez años.

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 2016 y 2015 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 minorra por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 5.4.

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 2016 y 2015 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 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, ya sea el precio de adquisición o coste de producción. Después del reconocimiento inicial las inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, menos la amortización acumulada, y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes comprendidos dentro de las inversiones inmobiliarias, son incorporados como mayor valor del bien cuando suponen un aumento de la capacidad, productividad, o alargamiento de la vida útil, dándose de baja el valor contable de los elementos que se hayan sustituido.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación que no representan una ampliación de la vida útil se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual, en función de su vida útil estimada, que coincide con la de los elementos de inmovilizado material (véase Nota 5.2).

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas y, básicamente, equivalen a los porcentajes de amortización determinados en función de los años de la vida útil, como promedio, de los diferentes elementos.

5.4 Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias.

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.

5.5 Arrendamientos

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

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

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

Cuando 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.

5.6 Instrumentos financieros

5.6.1 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.

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 titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, 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 titulizaciones 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 2016 y 2015.

5.6.2 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.

5.6.3 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.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad Dominante mantiene 1.240 acciones propias valoradas por un importe de 20.426 euros. Durante los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad Dominante no ha realizado transacciones con acciones propias (véase Nota 12.4).

Al 31 de diciembre de 2016 la cifra total de acciones de la Sociedad Dominante en el balance de situación consolidado representaba el 0,0009% del total de acciones de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A (0,012% en 2015).

5.7 Existencias

Este epígrafe del balance 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 durante los seis meses previos al comienzo de ejecución de las obras de construcción, o a su valor de mercado, si éste fuera menor.

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

Para aquellas existencias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, el coste incluye los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la fabricación o construcción. Durante los ejercicios 2016 y 2015 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 durante el ejercicio 2016 la valoración de su cartera inmobiliaria a través de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. Dichas tasaciones se han realizado 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 (véanse Notas 7 y 11). 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 2016.

5.8 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 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 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 imponibles, 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.

5.9 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 consolidadas.

5.10 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 consolidadas 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.

5.11 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 2016 no están previstas situaciones de esta naturaleza.

5.12 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.

5.13 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.

5.14 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	
	2016	2015
Existencias	4.735.421	3.413.973
Total activos corrientes	4.735.421	3.413.973

	Euros	
	2016	2015
Deudas con entidades de crédito	686.480	-
Total pasivos corrientes	686.480	-

5.15 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo consolidado 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.

5.16 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:

	2016	2015
Beneficio/(Pérdida) atribuible del ejercicio (en euros)	23.787	51.293
Número medio ponderado de acciones en circulación (número de acciones)	108.617.208	107.769.051
Beneficio/(Pérdida) básica por acción (euros)	0,00	0,00

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 2016 y del 2015, 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 2016, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, es el siguiente (en euros):

	Euros						
	31/12/2014	Altas	Bajas	31/12/2015	Altas	Bajas	31/12/2016
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	2.147	(5.246)	115.331
Equipos proceso de información	131.420	-	-	131.420	-	-	131.420
Elementos de transporte	15.565	-	-	15.565	-	-	15.565
Otro inmovilizado material	394	-	-	394	-	-	394
Total Coste	315.431	-	-	315.431	2.147	(54.868)	262.710
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)	-	5.246	(113.184)
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)	-	29.737	(258.020)
Neto	27.674	-	-	27.674	2.147	(25.131)	4.690

Al cierre del ejercicio 2016 el Grupo tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle (datos en euros):

	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Construcciones	-	22.490
Maquinaria	-	2.001
Otras instalaciones	77.110	99.600
Mobiliario	18.830	18.830
Equipos proceso de información	127.930	127.930
Elementos de transporte	15.565	15.565
	239.435	286.416

En el ejercicio 2016, la sociedad ha vendido, mediante subasta pública, la oficina que mantenía en San Pedro de Alcántara con un valor neto contable de 25.131 euros y que al 31 de diciembre de 2015 mantenía en garantía del aplazamiento de un pago del IVA (véase Nota 13.1). El importe de la venta ascendió a 108.500 euros destinando dicho importe a reducir la deuda con Hacienda.

No se han identificado deterioros sobre los activos materiales al cierre de los ejercicios 2016 y 2015.

Durante los ejercicios 2016 y 2015 no se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material del Grupo.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existen compromisos en firme de compra ni de venta de inmobilizaciones 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 es adecuada.

7. Inversiones Inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado durante el ejercicio 2016, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, es el siguiente (en euros):

	Euros			
	31/12/2015	Altas	Traspasos	31/12/2016
Coste:				
Inversiones en Curso	-	11.320.669	-	11.320.669
Total	-	11.320.669	-	11.320.669

Durante el ejercicio 2016, la sociedad dependiente Byblos Costa del Sol, S.L.U. ha adquirido las fincas que componen el Hotel Byblos de Mijas (Málaga) y que se corresponden con las edificaciones del Hotel Byblos Andaluz e Instituto de Talasoterapia por importe de 8.144.450 euros y 729.795 euros respectivamente, así como la parcela de terreno donde se encuentran ubicadas dichas construcciones, por importe de 875.755 euros. Actualmente, El Grupo se encuentra en proceso de solicitud de las licencias necesarias para el desarrollo del proyecto.

Durante el ejercicio 2016 el Grupo ha capitalizado los gastos necesarios para llevar a cabo esta inversión por importe de 1.570.669 euros. Asimismo, el Grupo ha capitalizado gastos financieros como mayor valor de la inversión inmobiliaria por importe de 323.333 euros (véase Nota 16.5).

Las propiedades anteriormente descritas, se encuentran hipotecadas en garantía de la financiación obtenida de LLJ Inversiones Exclusivas Españolas, S.L., (véase Nota 14).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo, se estima en función de las valoraciones realizadas durante el ejercicio 2016 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 22.022 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2016, el Grupo no tiene compromisos de inversión relevantes a los indicados en estas cuentas anuales.

El detalle por localización geográfica de las Inversiones Inmobiliarias que posee el Grupo es el siguiente:

Nombre	Euros			
	Terrenos y Solares	Construcción	Total Bruto	Tipo de garantía
Mijas, Málaga	9.750.000	1.570.669	11.320.669	Hipotecaria
Total	9.750.000	1.570.669	11.320.669	

8. Arrendamientos

Arrendamiento operativo

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2016 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 33.455 euros (21.144 euros en el ejercicio 2015).

Al 31 de diciembre de 2016, 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	
	2016	2015
Menos de un año	16.000	19.200
Entre uno y cinco años	-	16.000
Total	16.000	35.200

Al 31 de diciembre de 2016, el contrato de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad Dominante 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 2016 ha ascendido a 20.381 euros.

9. Inversiones financieras (largo y corto plazo)

9.1 Inversiones financieras a largo plazo

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

Categorías	Clases	Instrumentos Financieros a Largo Plazo					
		Instrumentos de Patrimonio		Créditos, Derivados y Otros		Total	
		2016	2015	2016	2015	2016	2015
Inversiones en Empresas Asociadas		3.116	3.116	-	-	3.116	3.116
Préstamos y partidas a cobrar		-	-	6.861	7.061	6.861	7.061
Total		3.116	3.116	7.061	7.061	9.977	10.177

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 2016

Denominación	Actividad	% Particip. Directa	Euros							
			Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros			
							Coste	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Desembolso Pendiente
R. Cala Millor, S.A.	En liquidación	47	43.243	-	-	43.243	28.248	-	(7.330)	(21.186)
Royalquivr 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)	-
Royaltur España	En liquidación	55	144.243	-	(690.515)	(546.272)	3.005.061	-	(3.005.061)	-
Residencia Senior CanPicafort, S.L.	Sin actividad	100	3.005	-	-	3.005	3.382	-	-	-
El Encinar del Guadairo, S.A.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	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)

Ejercicio 2015

Denominación	Actividad	% Particip. Directa	Euros							
			Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros			
							Coste	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Desembolso Pendiente
R. Cala Millor, S.A.	En liquidación	47	43.243	-	-	43.243	28.248	-	(7.330)	(21.186)
Royalquivr 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)	-
Royaltur España	En liquidación	55	144.243	-	(690.515)	(546.272)	3.005.061	-	(3.005.061)	-
Residencia Senior CanPicafort, S.L.	Sin actividad	100	3.005	-	-	3.005	3.382	-	-	-
El Encinar del Guadairo, S.A.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	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)

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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.

En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante no existen riesgos adicionales al coste de la inversión ligados a las sociedades participadas en liquidación o sin actividad. Durante el ejercicio 2016 no se han registrado deterioros en sociedades participadas.

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.

9.2 Inversiones financieras a corto plazo

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

Categorías	Clases	Instrumentos Financieros a Corto Plazo					
		Valores Representativos de Deuda		Créditos, Derivados y Otros		Total	
		2016	2015	2016	2015	2016	2015
Inversiones financieras a corto plazo		275.000	2.495.432	-	-	275.000	2.495.432
Préstamos y partidas a cobrar		-	-	181.435	56.793	181.435	56.793
Total		275.000	2.495.432	181.435	56.793	456.435	2.552.225

Valores representativos de deuda –

En este epígrafe del balance consolidado al 31 de diciembre de 2016 adjunto se incluyen depósitos a tipo fijo con una rentabilidad de mercado.

Créditos derivados y otros –

Al cierre del ejercicio 2016, el detalle de los créditos pendientes de cobro por parte del Grupo es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Créditos por operaciones comerciales		
Deudores terceros	177.595	53.253
Total créditos por operaciones comerciales	177.595	53.253
Créditos por operaciones no comerciales		
Fianzas y depósitos	3.840	3.540
Total créditos por operaciones no comerciales	3.840	3.540
Total	181.435	56.793

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.

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

b) Riesgo de liquidez:

El Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 5.021.370 euros (1.043.242 euros al 31 de diciembre de 2015), derivado de una nueva ampliación de capital dineraria, totalmente suscrita y desembolsada durante el mes de noviembre de 2016, por importe de 4.630.939 euros, aprobada por el Consejo de Administración el 10 de octubre de 2016, (véase Nota 12).

El Grupo posee a su vez inversiones financieras a corto plazo por importe de 278.840 euros (2.498.972 euros al 31 de diciembre de 2015).

Al 31 de diciembre de 2016 el fondo de maniobra del Grupo es negativo por importe de 3.509.223 euros, debido principalmente a la suscripción de dos préstamos convertibles durante el ejercicio 2016 por importe de 9.377.178 euros destinados íntegramente a la inversión y desarrollo del proyecto Hotel Byblos de Mijas (Málaga), registrado a 31 de diciembre de 2016 en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias", por importe de 11.320.669 euros (véase Nota 3.9).

c) Riesgo de tipo de interés:

El Grupo 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 las sociedades que componen el Grupo son, fundamentalmente, el Euribor, a los que se añade un diferencial.

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.

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

11. Existencias

El detalle de las existencias a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

Ejercicio 2016

Descripción	Euros			
	31.12.2015	Altas	Bajas	31.12.2016
Terrenos y Solares	6.004.731	438.400	-	6.443.131
Promociones en Curso	162.440	883.048	-	1.045.488
Inmuebles Terminados	52.431	-	(52.431)	-
Deterioros	(2.805.629)	-	52.431	(2.753.198)
Total	3.413.973	1.321.448	-	4.735.421

Ejercicio 2015

Descripción	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

Durante el ejercicio 2016 ha tenido lugar un alta de 438.400 euros en el epígrafe de "Terrenos y Solares" correspondientes a la compra de 5 parcelas en Son Catlar de Dalt, Sa Rapita, en el término municipal Campos de Mallorca. En relación a esta promoción de chalets unifamiliares, la Sociedad ha registrado en el epígrafe "Promociones en curso" los costes del desarrollo de estas mismas 5 parcelas por importe de 799.426 euros.

Adicionalmente se han incurrido en gastos en La Línea de la Concepción que han sido registrados como mayor valor dentro del epígrafe "Promociones en curso" por importe 83.622 euros.

Por otro lado se ha producido la venta de dos trasteros (los números 27 y 28) pertenecientes a la promoción de Vicario I de Ojén (Málaga), por lo que se ha procedido a dar de baja en el apartado "Inmuebles terminados" el inmueble del inmovilizado así como el deterioro asociado al mismo por importe de 52.431 euros.

Durante los ejercicios 2016 y 2015 el Grupo no ha capitalizado gastos financieros como mayor valor de las existencias.

El valor razonable de los terrenos, solares y promociones en curso del Grupo, se estima en función de las valoraciones realizadas durante el ejercicio 2016 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 es superior al valor neto contable, motivo por el cual no ha sido necesario registrar deterioro adicional alguno.

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

Ejercicio 2016

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	86.118	-	5.538.120	Hipotecaria
Vicario 1 fase (Málaga)	-	-	-	-	-
Vicario V Fase (Málaga)	534.887	38.810	-	573.697	-
Sa Rapita (Palma Mallorca)	438.400	920.560	-	1.358.960	-
Total	6.443.131	1.045.488	-	7.488.619	

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	Hipotecaria
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	

Otra información

Existencias en La Línea de la Concepción

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 de este suelo asciende a 2,7 millones de euros. Con fecha 23 de enero de 2017, la Sociedad ha realizado el pago de dichos importes, quedando libre de garantías (véase Nota 22).

12. Patrimonio neto consolidado y fondos propios

12.1 Capital Social

Con fecha 10 de octubre de 2016, el Consejo de Administración aprobó una nueva ampliación de capital dineraria, totalmente suscrita y desembolsada durante el mes de noviembre de 2016, por importe de 4.630.938 euros mediante la emisión de 30 millones de acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión unitaria de 0,12 euros y, por tanto, un tipo de emisión por acción de 0,15 euros (véase Nota 12.3). La escritura de ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el mes de diciembre de 2016.

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

	Fecha	Número	Valor Nominal	Cifra de Capital Social	Valor Prima Emisión	Cifra de Prima Emisión
Saldo inicial	31/12/2015	107.769.054	0,03	3.233.072	-	-
(+) Ampliación dineraria	30/10/2016	30.873.926	0,03	926.187	0,12	3.704.751
Total		138.641.980		4.159.259		3.704.751

Al 31 de diciembre de 2016 el capital social está constituido por 138.641.980 acciones de 0,03 euros de valor nominal, todas ellas suscritas, desembolsables y de la misma clase.

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

Accionista	Nº Acciones	% Participación
Alpha Luna LLC	28.166.667	20,32
Bejomi S.A. de C.V.	16.666.667	12,02
Rufatec LLC	16.666.667	12,02
Otros accionistas con participación inferior al 5%	44.714.259	55,64
Total	138.641.980	100

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. Al cierre del 2016, la cotización está en 0,19 euros por acción.

12.2 Reservas de la Sociedad Dominante

En este epígrafe se incluyen las siguientes reservas:

Concepto	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Reserva voluntaria	(138.521)	-
Reserva legal	6.095	-
Gastos ampliación de capital y otros	(514.362)	(196.142)
Otras reservas	20.426	20.426
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(26.693)	(26.693)
Reservas de la Sociedad Dominante	(653.055)	(202.409)

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.

El saldo de la reserva legal dotada en la Sociedad Dominante asciende a 6.095 euros. dicha reserva, puesto que ha sido compensada con los resultados negativos de ejercicios anteriores tras la reducción de capital.

Otras Reservas

Estas reservas están formadas por una reserva indisponible de 20.426 euros por las acciones propias.

12.3 Prima de emisión

La Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

En este sentido, durante el mes de noviembre de 2016 se ha procedido a la ampliación de capital por importe de 4.630.938 euros mediante la emisión de 30 millones de acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión unitaria de 0,12 euros (véase Nota 12.1).

12.4 Acciones propias

Al cierre del ejercicio 2016 y 2015 la Sociedad Dominante mantenía acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Coste Total de Adquisición (Euros)
Acciones propias	1.240	0,03	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.

12.5 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 de saneamiento financiero y mercantil que han acometido los Administradores de la Sociedad Dominante en los últimos tres ejercicios, tal y como se muestra en el cuadro siguiente donde se detalla el ratio de apalancamiento financiero al 31 de diciembre de 2016.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el ratio de apalancamiento era el siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
Otros pasivos financieros a largo plazo	600	600
Deudas con entidades de crédito	686.480	-
Otros pasivos financieros a corto plazo	9.711.739	-
Deuda bruta	10.398.819	600
Menos:		
Activos financieros corrientes	278.840	2.498.972
Tesorería y otros activos líquidos equivalentes	5.021.370	1.043.242
Activos financieros	5.300.210	3.542.214

Total deuda neta	5.098.609	(3.541.614)
Total patrimonio neto	7.832.641	3.679.854
Apalancamiento financiero	0,65	0

13. Provisiones

13.1 Provisiones a corto plazo

El detalle de las provisiones a corto plazo del balance de situación consolidado al cierre del ejercicio 2016 y 2015, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

Ejercicio 2016

Provisiones a Corto Plazo	Euros				
	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Reversiones	Saldo Final
Otras responsabilidades	392.232	-	-	320.808	71.424
Total a largo plazo	392.232	-	-	320.808	71.424

Ejercicio 2015

Provisiones a Corto Plazo	Euros				
	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Reversiones	Saldo Final
Otras responsabilidades	1.391.813	-	(994.646)	(4.935)	392.232
Total a largo plazo	1.391.813	-	(994.646)	(4.935)	392.232

Con fecha 21 de abril de 2014, la Sociedad interpuso recurso contencioso-administrativo contra la resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada, desestimatoria del recurso de reposición interpuesto contra la liquidación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), emitida el 13 de enero de 2014, por importe de 320.808 euros, a causa de la transmisión al Banco Mare Nostrum S.A. el día 30 de Diciembre de 2013 de 48 parcelas urbanas ubicadas todas ellas en la Unidad de Ejecución del Sector 1 "Los Pocillos", Villanueva de la Cañada. En relación a la reposición interpuesta por parte del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada, la Sociedad tenía provisionada a 31 de diciembre de 2015 la liquidación del impuesto sobre el valor añadido de dichas plusvalías.

Posteriormente, con fecha 28 de junio de 2016, se ha estimado íntegramente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Sociedad, contra la resolución que se describe anteriormente, anulando totalmente la misma, así como la liquidación tributaria que confirma, por no ser conformes a Derecho. Por lo que la Sociedad ha procedido en el ejercicio 2016 a revertir la provisión dotada por la reposición anteriormente mencionada.

El resto de las provisiones a corto plazo corresponden al pago pendiente de un Impuesto sobre el incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana por importe de 71.424 euros al Ayuntamiento de Ojén (Málaga).

14. Deudas (Largo y corto plazo)

14.1 Pasivos financieros a corto plazo

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

Clases Categorías	Instrumentos Financieros a Corto Plazo					
	Deudas Financieras		Créditos y Otros		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Débitos y partidas a pagar	10.398.219	-	760.162	200.424	11.158.381	200.424
Total	10.398.219	-	760.162	200.424	11.158.381	200.424

Créditos y otros a corto plazo –

El detalle de los débitos y partidas a pagar de pasivo al cierre del ejercicio 2016 y 2015 es como sigue:

	Euros	
	2016	2015
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	760.162	200.424
Proveedores	120.336	166.580
Acreeedores varios	639.826	33.844
Total	760.162	200.424

En este epígrafe la sociedad dependiente, Byblos Costa del Sol, S.L.U. registra la deuda con la Agencia Tributaria de la Junta de Andalucía por la liquidación del impuesto de los actos jurídicos documentados (AJD) derivado de la compra del Hotel Byblos que al 31 de diciembre de 2016 por importe de 318.750 euros. Asimismo, también se ha registrado el importe pendiente de pago a Técnicas Empresariales Hipser, S.L.U. por importe de 196.781 euros, por la compra de 5 parcelas para la promoción de Son Catlar de Dalt, Sa Rapita.

Otros pasivos financieros –

El resumen al 31 de diciembre de 2016 se indica a continuación:

	Euros	
	31.12.2016	31.12.2015
Préstamos	10.398.219	-
Total	10.398.219	-

Dentro de este epígrafe se incluyen las siguientes financiaciones:

1. Préstamo hipotecario otorgado el 3 de noviembre de 2016 por el Banco Sabadell por importe de 686.480 euros para el desarrollo y promoción de 34 parcelas en Son Catlar de Dalt, Sa Rapia, en el término municipal Campos de Mallorca. Este préstamo promotor tiene un periodo de vencimiento de 25 años y devenga un tipo de interés de 2,9%, si bien a medida que se produzca la venta de los activos se irá amortizando la deuda. El préstamo se clasifica como pasivo corriente al estar asociado al curso normal de la explotación del Grupo (Nota 5.14).

2. Préstamo convertible concedido el 13 de septiembre de 2016 a la sociedad dependiente Byblos Costa del Sol, S.L.U por parte de LLJ Inversiones Exclusivas Españolas, S.L. por importe de 8.000.000 euros. Este préstamo devenga un tipo de interés anual del 15% y tiene establecido su vencimiento el 6 de noviembre de 2017. Los fondos obtenidos fueron destinados a la adquisición del Hotel Byblos de Mijas (Málaga). Este préstamo cuenta con garantías hipotecarias consistentes en los mencionados activos.

En relación con este préstamo, el acreedor está facultado para que a la fecha de vencimiento pueda optar por capitalizar el préstamo. Por otro lado, y en relación con esta misma operación, el accionista de LLJ Inversiones Exclusivas Españolas, S.L. ha concedido a la Sociedad Dominante la opción de adquirir, también con fecha 6 de noviembre de 2017, el 100% del capital de LLJ Inversiones Exclusivas Españolas, S.L. El precio de ejercicio de la opción asciende a 9.200.000 euros, equivalente al préstamo otorgado a Byblos Costa del Sol, S.L.U. y equivalente al principal más los intereses acumulados a dicha fecha.

3. Finalmente se incluye también el préstamo convertible en capital social concedió en 2016 por la sociedad vinculada Belaunde Dos Ibérica, S.L. a Byblos Costa del Sol S.L.U. por importe de 1.377.178 euros (véase Nota 17). Este préstamo devenga un tipo de interés del 15% y tiene previsto su vencimiento el 30 de noviembre de 2017.

Lo intereses pendientes de pago correspondiente a los préstamo convertible descritos en los puntos 2 y 3 anteriores asciende a 323.333 euros y 17.236 euros respectivamente.

En relación con los préstamos cuyo vencimiento está previsto en 2017, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que el proyecto inmobiliario Byblos genere resultados positivos para el Grupo una vez se desarrolle y comience su explotación en arrendamiento. En este sentido los Administradores estiman que a lo largo de 2017 tendrá lugar la refinanciación de las deudas, las cuales, en todo caso no afectan al patrimonio del Grupo, al ser sin recurso a la Sociedad Dominante.

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.

	2016	2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	48	30
Ratio de operaciones pagadas	24	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	213	30
	Euros	Euros
Total pagos realizados	1.988.027	6.972
Total pagos pendientes	175.488	192.289

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 2016 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.

15. Administraciones Públicas y situación fiscal

15.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

Saldos deudores

	2016	2015
Otros Activos por impuesto diferido	6.487	6.486
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	-	7
Hacienda Pública, deudora por Impuesto sobre el Valor añadido	324.637	145.182
Total	329.327	151.675

Saldos acreedores

	2016	2015
Hacienda Pública acreedora por IVA	2.808.143	2.914.672
Hacienda Pública acreedora por IRPF	10.474	9.330
Organismos de la Seguridad Social acreedores	2.504	2.493
Total	2.821.121	2.926.495

La Sociedad Dominante solicitó aplazamiento de la liquidación del IVA correspondiente a la autoliquidación del mes de mayo de 2009, siendo concedido por la Administración Tributaria en noviembre 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, la Sociedad Dominante la Sociedad ha realizado el pago del importe reclamado, quedando libre de garantías.

15.2 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	
	31/12/2016	31/12/2015
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	23.787	51.293
Resultado contable ajustado del ejercicio antes de impuestos	23.787	51.293
Diferencias permanentes:		
(+) Multas y sanciones	-	-
(-) Gastos ampliación capital y otros	(450.645)	(196.142)
Diferencias temporales:		
(+) Gastos financieros no deducibles	-	-
Base imponible/Resultado fiscal	(426.858)	(144.849)

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

Durante el ejercicio 2016 y 2015 no se han registrado gasto/(ingreso) del impuesto sobre sociedades.

15.3 Impuestos reconocidos directamente en el Patrimonio Neto

Durante los ejercicios 2016 y 2015 no se reconocieron impuestos en el patrimonio neto.

15.4 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):

	2016	2015
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	23.787	51.293
Corrección de errores	-	-
Resultado contable ajustado del ejercicio antes de impuestos	23.787	51.293
(+) Diferencias permanentes	(450.645)	(196.142)
Cuota (25%/28%)	(106.714)	(40.558)
Impacto diferencias temporarias	-	-
Compensación de bases imponibles negativas	-	-
Gasto/(Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades	-	-

15.5 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 2016 y 2015 y para las que no existen activos por impuesto diferido registrados es el siguiente:

Ejercicio 2016

Año de origen	Euros
2016	453.321
2015	135.187
2012	28.671.743
Total	29.260.251

Ejercicio 2015

Año de origen	Euros
2015	135.187
2012	28.671.743
Total	28.806.930

Los Administradores de la Sociedad Dominante no han considerado la activación de los créditos fiscales existentes al 31 de diciembre de 2016 al no existir certeza sobre su recuperación, al estar la Sociedad Dominante todavía en la fase de inicio de su actividad.

15.6 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 han sido liquidados por la Sociedad Dominante con la Agencia Estatal de la

Administración Tributaria la Sociedad en 2014. Asimismo, también se ha satisfecho una sanción por la CNMV por importe de 19.800 euros.

16. Ingresos y gastos

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

Las ventas del Grupo en el ejercicio 2016 por importe de 4.524 euros, se han desarrollado en territorio nacional y han correspondido, únicamente a la venta de dos trasteros (los números 27 y 28) pertenecientes a la promoción de Vicario I de Ojén (Málaga),

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.

16.2 Aprovisionamientos y variación de existencias

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

	Euros	
	2016	2015
Variación de existencias	1.321.448	-
Consumo de mercaderías	(1.321.448)	-
Total Aprovisionamientos	-	-

16.3 Gastos de personal

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

	Euros	
	2016	2015
Sueldos y salarios	230.167	140.717
Indemnizaciones	-	24.837
Seguridad Social a cargo de la empresa	26.281	31.097
Total Gastos de Personal	256.448	196.651

16.4 Servicios exteriores

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

	Euros	
	2016	2015
Arrendamientos	33.455	21.144
Reparaciones y conservación	2.142	1.855
Servicios de profesionales independientes	129.136	122.905
Primas de seguros	1.390	380
Servicios bancarios y similares	382	2.851
Suministros	1.524	1.245

Otros servicios	13.877	12.705
Total Servicios Exteriores	181.906	163.085

16.5 Resultado financiero

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

	Euros	
	2016	2015
Ingresos:		
Acuerdo SAREB	-	378.196
Otros Ingresos Financieros	(9.475)	3.825
Total ingresos	(9.475)	382.021
Gastos:		
Otros gastos financieros	(332.848)	(27.025)
Gastos activados	323.333	-
Total gastos	(9.515)	(27.025)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	17.387	-
Resultado Financiero	17.347	354.996

17. Saldos y transacciones con partes vinculadas

17.1. Saldos con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, durante los ejercicios 2016 y 2015, es el siguiente:

Saldos con vinculadas	Euros	
	2016	2015
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	-	-
2. Deudas a Corto Plazo		
- Otros pasivos financieros, de los cuales: □	1.394.414	-
- Belaunde Dos Ibérica, S.L.	1.394.414	-
Total Pasivo Corriente	1.394.414	-

Durante el ejercicio 2016 la sociedad dependiente, Byblos Costa del Sol S.L.U., suscribió un préstamo convertible en capital social por importe de 1.377.178 euros con la sociedad vinculada Belaunde Dos Ibérica, S.L. (accionista de la Sociedad) (véase Nota 14).

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

17.2. Transacciones con vinculadas

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

Las transacciones realizadas con dicha sociedad durante el ejercicio 2016 ascienden a 180.000 euros procedentes de una factura por servicios de gestión y asesoramiento de opción de compra por las promociones en curso que mantiene Ayco Grupo Inmobiliario en Sa Rapita (Palma de Mallorca), Hotel Byblos, Costa del Sol (Málaga) y en La Línea de la Concepción (Cádiz).

Por otro lado, el gasto de intereses incurridos con deudas vinculadas asciende a 17.236 euros (véase Nota 17.1).

18. Aavales y contingencias

La Sociedad Dominante ha prestado y recibido avales ante entidades bancarias y organismos públicos según el siguiente detalle durante los ejercicios 2016 y 2015:

Banco	Euros	
	2016	2015
Constituidos a favor de la Sociedad		
BMN	186.750	186.750
Deutsche Bank	493.598	493.598
Unicaja	229.056	229.056
Total	909.404	909.404

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

19. 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 2016 (5 hombres y 1 mujer en 2015), se detallan a continuación, en euros:

	2016	2015
Dietas	3.000	-
Sueldos y Salarios	127.200	48.600
Total	130.200	48.600

Ni al cierre del ejercicio 2016 ni al cierre del ejercicio 2015 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. En este sentido, el Grupo no ha satisfecho ninguna cantidad en concepto de prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores.

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

20. 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.

21. Otra información

21.1. Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2016 y 2015, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2016	2015
Alta Dirección	1	1
Personal administrativo y comercial	1	2
Total	2	3

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2016 y 2015, detallado por categorías, es el siguiente:

	2016			2015		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos (no consejeros)	1	-	1	1	-	1
Directivos y técnicos	1	-	1	1	-	1
Total personal al término del ejercicio	2	-	2	2	-	2

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad no mantiene en su plantilla personas con discapacidad mayor o igual del 33%.

21.2. Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2016 y 2015, 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	
	2016	2015
Servicios de auditoría	32.000	26.100
Otros servicios relacionados con la auditoría	-	2.000
Total	32.000	28.100

En el ejercicio 2015, el epígrafe "Otros servicios relacionados con la auditoría" del cuadro anterior recogía 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.

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

Al cierre del ejercicio 2016 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no han comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

22. Hechos posteriores al cierre

Tal y como se indica en la Nota 11, al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad Dominante tenía 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 2,7 millones de euros. Con fecha 23 de enero de 2017, la Sociedad Dominante ha realizado el pago de dichos importes, quedando libre de garantías.

Adicionalmente, con fecha 17 de febrero de 2017, la Sociedad ha publicado en la CNMV un hecho relevante en el que comunica que se agrupan ("contrasplit") y cancelan las acciones en que se divide el capital social, para su canje por acciones nuevas, en una proporción de una acción nueva por cada diez acciones antiguas, con modificación del valor nominal de las acciones, de 0,03 euros a 0,3 euros por acción, sin modificación de la cifra de capital social, con la consiguiente reducción del número de acciones en circulación.

Ayco Grupo Inmobiliario S.A.

Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2016



1.- ESTRUCTURA DE LA ENTIDAD Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO

Ayco Grupo Inmobiliario S.A. es la cabecera de un grupo empresarial que desarrolla su actividad directa o a través de sus filiales.

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:

- La realización de obras y construcciones públicas o privadas.
- La urbanización de terrenos y parcelas.
- La adquisición, tenencia, uso, disfrute, administración, enajenación de títulos valores.
- La representación de empresas y sociedades y de sus marcas, productos y patentes.
- 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.
- 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.

La sociedad matriz, Ayco Grupo Inmobiliario S.A. en una empresa que cotiza en los mercados de corros de Madrid, Barcelona y Bilbao.

El **capital social** de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., es de 4.159.259,40 euros y se encuentra dividido en 138.641.980 acciones de 0,03 euros de nominal cada una, cuya titularidad principal corresponde a:

1. Alpha Luna LLC.: 20,32%.
2. Bejomi SA de CV.: 12,02%.
3. Rutaced LLC.: 12,02%.
4. Otros accionistas con participación inferior al 5%.: 55,64%.

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.
- 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.
- D. Rafael Escalante Guevara en calidad de consejero dominical
- Secretario no consejero: D. Manuel Álvarez- Cienfuegos García.

2.- EVOLUCIÓN Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

2.1 Variaciones en la cartera de participaciones financieras.

Durante el presente ejercicio 2016, se han producido las siguientes modificaciones en las participaciones empresariales:

Con el objetivo de desarrollar los proyectos a través de sociedades constituidas ad hoc para ese fin se adquieren las siguientes sociedades

- Se adquiere el 100% de la Sociedad Urban Sa Rapita S.L.
- Se adquiere el 100% de la Sociedad Corporación Grysol Tres S.L. Esta sociedad cambió su denominación en noviembre 2016 por el de Byblos Costa del Sol S.L.

2.2 Evolución y resultados de los negocios.- Principales magnitudes

Hay que reseñar que la Sociedad está en la fase de reactivación del negocio inmobiliario por lo que en la actualidad la casi totalidad de proyectos está en fase de promoción, no existiendo casi productos en venta, salvo aquellas desinversiones en productos históricos.

En este sentido, los ingresos generados en las cuentas individuales se deben fundamentalmente a refacturación con las filiales.

La cifra de ingresos ascendió a 1.244.305 € en el balance individual y 4.524 € en el consolidado.

La Sociedad Dominante ha cerrado, durante el ejercicio, la venta de los dos últimos trasteros que le quedaban en la promoción el Vicario I, así como la enajenación del elemento patrimonial, piso en San Pedro de Alcántara, Málaga, que aporta un resultado a la Compañía de 83.369 €.

El escaso nivel de ventas se debe fundamentalmente al hecho de que durante este ejercicio, la actividad de la Compañía ha consistido en la promoción de nuevos proyectos que estarán en condiciones de generar resultados en los siguientes ejercicios.

2.3 Actividad Inmobiliaria

Ventas

Durante el ejercicio 2016 se ha proseguido con la actividad de venta de los “restos” de activos que mantenían de etapas anteriores, por lo que se ha materializado la venta de los dos últimos trasteros que se mantenían en el Vicario I, dando por cerrado este proyecto.

Asimismo se ha procedido a la enajenación de la oficina de la Compañía ubicada en San Pedro de Alcántara, Málaga, obteniendo un resultado de 83.369 €. Dicho resultado se encuentra en Enajenaciones del Inmovilizado, al ser un elemento patrimonial de la Compañía.

Reservas de suelo

El Vicario I fase V.- OJEN, Málaga.



Solar ubicado en el término municipal de Ojén, Málaga.

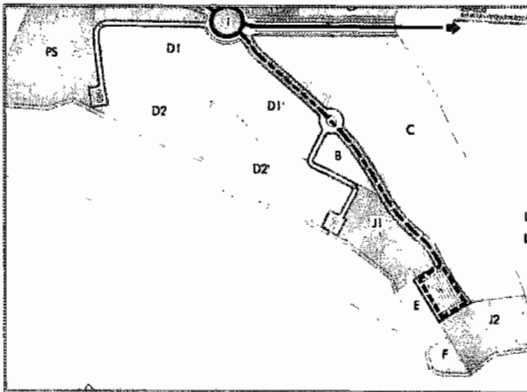
En esta sierra de Ojén, calificada como reserva de la biosfera de Europa, rodeada de urbanizaciones de lujo, campos de golf y playas se encuentra el Vicario.

A pocos minutos de Marbella y a 30 minutos del aeropuerto de Málaga.

Actualmente solo queda en cartera la fase V que se encuentra en estudio para la construcción de 18 viviendas.

La Línea de la Concepción.

Solar adquirido en el año 2001.



Situado en el término de la Línea de la Concepción-Cádiz, a pocos metros de la urbanización de lujo de la Alcaidesa. Denominada urbanización Torrenueva Playa.

12.000 m²/t de aprovechamiento hotelero en primera línea de playa, que permitiría desarrollar un complejo de hasta 25.000 m²

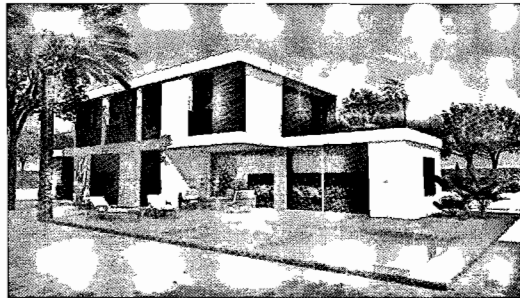
gracias a la orografía del terreno.

Obras de urbanización prácticamente terminadas, a falta de jardinería y alumbrado.

Promociones en curso, desarrolladas por las filiales

Urban Sa Rapita S.L.

Sa Rapita, Mallorca.



La Sociedad Urban Sa Rapita S.L., 100 % de AYCO, es propietaria de un proyecto para la realización de 13 viviendas unifamiliares en Sa Rapita, Mallorca.

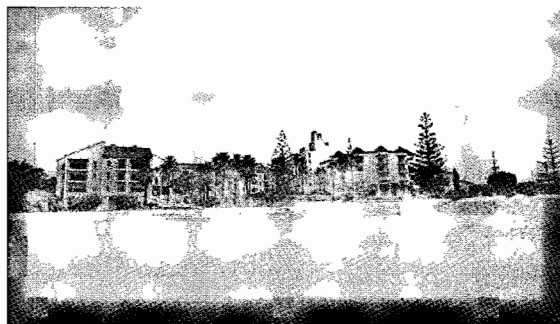
New Sa Ràpita es un proyecto inmobiliario único por su diseño, villas en la isla de Mallorca ubicadas en el Municipio de Campos.

Durante el ejercicio 2016, se han iniciado las obras de edificación de la primera fase de 5 unidades, estando realizadas en un 70% a la fecha.

Se prevé su finalización para el primer semestre de 2017, habiéndose realizado, en los primeros días de este año, tres reservas de compra formales.

Byblos Costa del Sol S.L.

Hotel Byblos, Mijas (Málaga).



Byblos Costa del Sol S.L., 100% de AYCO, se adquiere en el ejercicio 2016 para la gestión y promoción del Hotel Byblos de Mijas, Málaga.

Esta Sociedad adquiere el proyecto del Hotel Byblos de Mijas, que fue un emblemático hotel de cinco estrellas de la Costa del Sol, actualmente cerrado por los problemas financieros de sus anteriores propietarios, en el marco de la crisis inmobiliaria en España.

Byblos Costa de Sol SL planea su completa renovación como Hotel de cinco estrellas con 288 unidades de alojamiento, dotado con modernas

instalaciones de salud, bienestar y salas de reuniones con el fin recuperar el prestigio y ser un referente del sector turístico español.

Resumen del PATRIMONIO AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y GRUPO

Situación	Promoción	Tipología	Superficie de terreno	Uso y destino
Madrid	Robledo de Chavela	Parcelas para viv unif.	2 parcelas	Parcelas finalistas
Málaga	Vicario V Hotel Byblos, Mijas	Solar Hotelero	2.000 m2	Solar en estudio Complejo en rehabilitación
Cádiz	La Línea.- suelo hotelero	Hotelero	12.000 m2	Suelo urbanizado
Mallorca	Sa Rapita	Residencial	6.646 m2	En promoción

3.- INFORMACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA

Para una mejor lectura y claridad de la información publicamos separadamente las CCAA, individuales y consolidadas.

Las filiales objeto de consolidación con Ayco Grupo Inmobiliario S.A., son Altos de Briján S.A., Can Batliu S.L. y Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L. (PAR), Byblos Costa del Sol S.L. y Urban Sa Rapita S.L., participadas al 100%.

La Sociedad "El Encinar de Guadiaro, Sociedad en liquidación, se excluye del perímetro de consolidación, por no tener actividad alguna y encontrarse en liquidación.

Los criterios y prácticas contables aplicadas son las previstas en la normativa contable en vigor para las entidades del sector inmobiliario.

INGRESOS

La cifra de negocio, en el Balance Individual de la matriz, ha sido de 1.244.305 euros, que corresponden a la venta de 2 trasteros del Vicario I y en concepto de facturación con las filiales.

En el Balance Consolidado la cifra de negocios alcanza el importe de 4.524 €.

A continuación se expone gráficamente la distribución de la cifra de negocios.

Actividad	Balance Individual	Balance Consolidado
Ventas	4.524	4.524
Otros	1.239.781	
TOTAL	1.244.305	4.524

INVERSIONES

Durante este ejercicio, las inversiones se corresponden a las obras realizadas por la filial Urban Sa Rapita S.L. y la adquisición del proyecto Hotel Byblos, realizada por la filial Byblos Costa del Sol S.L.

El detalle de las inversiones es el siguiente

- Sa Rapita.- 1.358.900 €
- Hotel Byblos.- 11.320.669 €

RESULTADOS

AYCO presenta en este ejercicio un resultado consolidado, después de impuestos de 23.787 euros de beneficio.

Los resultados obtenidos en el Balance individual de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. han dado una pérdida después de impuestos de (2.676) euros.

PATRIMONIO NETO (en Balance Consolidado NIIF)

El Patrimonio neto de la Sociedad a 31/12/12 asciende a 7.187.854 euros en el Balance Individual. En el Balance Consolidado, el Patrimonio atribuido a la Sociedad Dominante asciende a 7.832.640 euros.

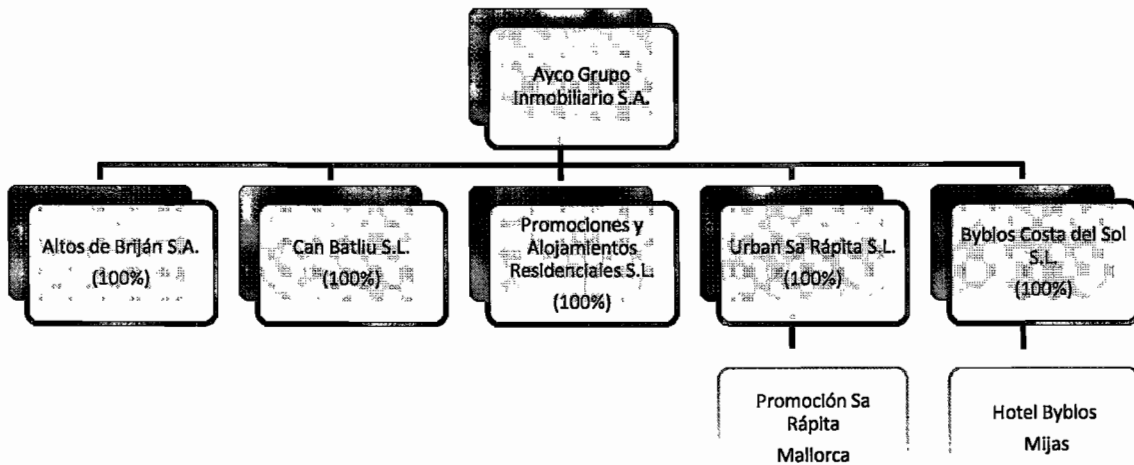
A 31 de Diciembre de 2016, la distribución del patrimonio neto queda como sigue:

Concepto	Balance individual	Balance Consolidado (NIIF)
Capital suscrito	4.159.259	4.159.259
Prima de emisión	3.704.751	3.704.751
Reservas en sociedad dominante		(653.055)
Reservas	(626.361)	618.324
Acciones Propias	(20.426)	(20.426)
Resultados de ejercicios anteriores	(26.693)	
Resultado del ejercicio	(2.676)	23.787
TOTAL	7.187.854	7.832.640

PARTICIPACIÓN EN FILIALES

El siguiente cuadro detalla el coste de las participaciones financieras, a 31 de Diciembre de 2016, en las Sociedades consolidadas.

Inversión	%	Euros
Altos de Briján, S.A.	100,0%	4.063.525
Promociones y Alojamientos Residenciales SL	100,0%	1.589.700
Can Batliu, S.L.	100,0%	2.200.000
Urban Sa Rápita S.L.	100,0%	2.000
Byblos Costa del Sol S.L.	100,0%	3.000



4.- POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS

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

1. Cumplir las normas de Buen Gobierno Corporativo
2. Evaluación constante de los riesgos y factores que influye en el sector de la promoción inmobiliaria y arrendamiento de oficinas, ámbitos de nuestra actividad.

Para la Compañía y el grupo los riesgos considerados más relevantes son aquellos que pudieran afectar a la consecución de los objetivos de nuestra estrategia.

Riesgos de Mercado.

La creación de la reserva de suelo, para su posterior promoción, es planificada de forma que las oscilaciones del mercado, tengan el mínimo impacto en nuestra estrategia.

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 de crédito pues la entrega de la posesión de los inmuebles vendidos está supeditado al pago del precio total, y en caso de aplazamiento, éste siempre está avalado por entidades financieras.

5.- CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES ACAECIDAS DURANTE EL EJERCICIO

5.1 COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Durante el ejercicio 2016 se produjo el cese de Bejomi SA de C.V. como Consejero Dominical

5.2 FONDOS PROPIOS

Durante el ejercicio social de 2016, la compañía ha proseguido con su política de reestructuración del capital social, con objeto de lograr acomodar la estructura de los Fondos Propios con el fin de poder acometer los nuevos proyectos y oportunidades del futuro.

Con tal motivo, a lo largo de ejercicio se procedió a una nueva ampliación de capital con la emisión de 30.872.926 acciones de nominal 0,03 € y con una Prima de emisión de 0,12 €, por lo que se obtienen fondos por valor total de 4.630.938,90 €, (926.187,78 € en concepto de Capital y 3.704.751,12 € como prima de emisión), por lo que queda un capital social de 4.159.259 € y una prima de emisión de 3.704.751 €.

6.- PAGO A PROVEEDORES:

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.

	2016	2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	48	30
Ratio de operaciones pagadas	24	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	213	30
	Euros	Euros
Total pagos realizados	1.988.027	6.972
Total pagos pendientes	175.488	192.289

7.- INFORMACIÓN SOBRE EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA ENTIDAD

Se ha continuado con la actividad inmobiliaria del proyecto de viviendas en Sa Rapita, Mallorca, estando, a la fecha, realizado en un 70% la construcción de la primera fase de 5 viviendas. Existen reservas de venta formales de 3 unidades.

8.- ACTIVIDADES DE I +D+ I

Inexistentes en la actualidad.

9.- ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

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

10.- OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

10.1- INFORMACIÓN BURSÁTIL

El capital social de la compañía, a 31 de diciembre de 2016, es de 4.159.259 euros, representado por 138.641.967 acciones, de valor nominal de 0,03 euros cada una.

Cotiza en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao. Al cierre del ejercicio 2016, la cotización de la acción de Ayco Grupo Inmobiliario, S. A. quedó fijada en 0,19 €.

Durante el ejercicio social de 2016, la compañía ha proseguido con su política de reestructuración del capital social, con objeto de lograr acomodar la estructura de los Fondos Propios a fin de poder acometer los nuevos proyectos y oportunidades del futuro.

Con tal motivo, a lo largo de ejercicio se procedió a una nueva ampliación de capital con la emisión de 30.872.926 acciones de nominal 0,03 € y con una Prima de emisión de 0,12 €, por lo que se obtienen fondos por valor total de 4.630.938,90 €, (926.187,78 € en concepto de Capital y 3.704.751,12 € como

prima de emisión), por lo que queda un capital social de 4.159.259 € y una prima de emisión de 3.704.751€.

10.2- POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La sociedad no prevé, a corto plazo, distribuir beneficio alguno.

10.3- ORGANIZACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

La plantilla de la Compañía no ha experimentado variación en el ejercicio 2016, manteniéndose, por tanto, compuesta por dos personas.

11.- Hechos relevantes del ejercicio y otros acaecidos con posterioridad

11.1.- Durante el ejercicio 2016 se han producido los siguientes hechos relevantes:

MAYO 2016.-

Se comunica la COMPOSICIÓN ACTUAL DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD Y DE SUS COMISIONES

Tras los acuerdos de aceptación de dimisiones y nombramiento de nuevos consejeros adoptados por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el pasado 22 de diciembre de 2015, los cuales fueron comunicados a la CNMV mediante hecho relevante de fecha 23 de diciembre de 2015, las sucesivas aceptaciones de cargos que se han producido y distribuciones de cargos en el seno del Consejo y las Comisiones, la composición actual del Consejo de Administración de la Sociedad y de sus Comisiones, es la siguiente:

Consejo de Administración:

Presidente y Consejero-Delegado

FGB Nostrum Advisors, S.L.- Francisco García Beato Ejecutivo

Vocales

ALPHA LUNA LLC.- José María de Arcas Castro- Dominical

BEJOMI S.A. DE C.V.- Rafael Escalante Guevara- Dominical

Asunción Alba Barrena Valverde- Otro Externo

Martin Federico Maslo- Independiente

Francisco Javier Fernández Sobrino- Independiente

Secretario no Consejero

Manuel Álvarez-Cienfuegos García

Vicesecretario no Consejero

Alvaro Sánchez López-Chicheri

Comisión de Auditoría:

Presidente

D. Martín Federico Maslo

Vocales

Dña. Asunción Alba Barrena Valverde

D. Francisco Javier Fernández Sobrino

Secretario no miembro de la Comisión

D. Manuel Álvarez-Cienfuegos García

Comisión de Nombramientos y Retribuciones:

Presidente

D. Francisco Javier Fernández Sobrino

Vocales

Dña. Asunción Alba Barrena Valverde

D. Martín Federico Maslo

Secretario no miembro de la Comisión

D. Manuel Álvarez-Cienfuegos García

Julio 2016.-

El Consejo de Administración de la Sociedad, en sesión celebrada el día 7 de julio de 2016, ha aceptado la dimisión presentada, mediante carta de fecha 21 de junio de 2016, por Bejomi, S.A. de C.V., de sus cargos de Consejero Dominical del Consejo de Administración de la Sociedad, agradeciendo expresamente a dicho Consejero los servicios prestados hasta la fecha de su dimisión

Septiembre 2016.-

El Consejo de Administración comunica la adquisición por la Sociedad, a través de una filial íntegramente participada, del Hotel Byblos, situado en la localidad de Mijas (Málaga), formalizado el pasado 23 de septiembre de 2016, se ha llevado a cabo por un importe total de 9.750.000 euros.

Octubre 2016.-

El Consejo de Administración de la Sociedad, en sesión celebrada ayer día 10 de octubre de 2016, ha acordado por unanimidad ampliar el capital social de la Sociedad en el importe nominal de 3.771.873,42 Euros, mediante la emisión de 125.729.114 nuevas acciones (las "Acciones Nuevas"), de 0,03 euros de valor nominal cada una, de la misma serie y clase que las actualmente en circulación, con contravalor de aportaciones dinerarias, en uso de la autorización conferida al Consejo de Administración de acuerdo con el artículo 297.1 (b) de la Ley de Sociedades de Capital, por el acuerdo consignado en el punto octavo de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 27 de junio de 2013.

Las 125.729.114 Acciones Nuevas se emiten por el mismo valor nominal que el resto de acciones de la Sociedad, esto es 0,03 céntimos de euro y con una prima de emisión de 0,12 céntimos por cada nueva acción. En consecuencia, el tipo de emisión es de 0,15 euros.

Se prevé la suscripción incompleta. En consecuencia, el desembolso total en concepto de capital social nominal puede ascender hasta 3.771.873,42 euros.

El desembolso total en concepto de prima de emisión puede ascender hasta el importe de 15.087.493,68 euros y el desembolso global en concepto de nominal y prima de emisión puede ascender hasta el importe de 18.859.367,1 euros. Asimismo, la efectividad del aumento queda condicionada a una suscripción mínima de 1.000.000,05 euros (esto es, 6.666.667 Acciones nuevas).

Noviembre 2016.-

En cumplimiento de los deberes de información previstos en el artículo 228 de texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. ("AYCO" o la "Sociedad"), se comunica al mercado el siguiente Hecho Relevante:

- El pasado viernes 25 de noviembre a las 18:00 horas concluyó el Período de Asignación Discrecional y, con él, ha finalizado el calendario de suscripción de Acciones Nuevas en relación con el Aumento de Capital.
- Durante el los Períodos de Suscripción Preferente, de Asignación de Acciones Adicionales y de Asignación Discrecional, se han suscrito las siguientes Acciones Nuevas, por los siguientes importes nominal y efectivo:

Tramo /periodo	Nº acc. suscritas	Importe nominal	Importe efectivo
P.Suscripción preferente	119.350	3.580,50	17.902,50
P. asignación de acciones adicionales	20.000	600	3.000
P. asignación discrecional	30.733.576	922.007,28	4.610.036,40
Total	30.872.926	926.187,78	4.630.938,90

- En consecuencia, el aumento de capital ha quedado suscrito, desembolsado y ejecutado en los importes nominal y efectivo que han quedado consignados.
- Con fecha de hoy, el Consejo de Administración ha dado por íntegramente ejecutado el aumento de capital, procediendo a dar nueva redacción al artículo 5º de los estatutos sociales, que, en lo sucesivo ofrecerá redacción del siguiente tenor:

“Artículo 5º.- Capital El capital social se fija en la cifra de CUATRO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS (4.159.259,40.-Euros), dividido en 138.641.980 acciones de 0,03 Euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta.”

11.2.- Con posterioridad al cierre del ejercicio de 2016, se han producido los siguientes hechos de interés:

Desde el 31 de diciembre de 2016, y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, se han producido los siguientes hechos de interés:

- Con fecha 17 de enero de 2017, la compañía ha incorporado a D. Rafael Escalante Guevara como nuevo consejero dominical a su máximo órgano de administración.
- Se ha procedido al abono y cancelación de la deuda histórica con la Hacienda Pública por importe de 3.2 millones de euros.
- Se ha convocado Junta General Extraordinaria para la realización de un contra-split por el que se procederá a redenominar el nominal de la acción de la Compañía pasando de 0,03 € a 0,3 €.

No se han producido otras noticias, circunstancias o datos relativos a la gestión que sean relevantes para los usuarios.

12.- Previsiones Futuras

Tras la recomposición de los Fondos Propios de la Compañía, una vez realizadas las ampliaciones de capital, la situación financiera del Grupo experimenta una situación de solvencia que permite acometer nuevos proyectos con el fin de conseguir mantener la actividad inmobiliaria de la Compañía.

En este sentido, el inicio de las obras para la promoción de viviendas unifamiliares en Mallorca, cuya primera fase debe estar terminada, y previsiblemente finalizada en el primer semestre del año, así como la adquisición del Hotel Byblos de Mijas crean unas perspectivas para el próximo ejercicio muy optimistas.

Asimismo, se está trabajando en la negociación de nuevos proyectos, que generarán una cartera de promociones que garantice los resultados y la rentabilidad para los próximos ejercicios.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

Con fecha 30 de marzo de 2017 el Consejo de Administración de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. ha formulado las Cuentas Anuales que se corresponden de las adjuntas hojas números 1 a 49 así como el informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016.

Madrid, 30 de marzo de 2017

~~D. Francisco García Beato~~
~~FGB Notwin Advisor SL.~~
~~Presidente~~

Doña Asunción Alba Barrera Valverde.

Consejera Externa

~~D. Jose Maria de Arcas Castro~~
~~Alpha Luna LLC.~~
~~Consejero Dominical~~

D. Rafael Escalante Guevara

Consejero Dominical

~~D. Francisco Javier Fernández Sobrino~~

D. Martín Maño

~~Consejero Independiente~~

Consejero Independiente

~~D. Manuel Alvarez-Cienfuegos García~~
~~Vice Secretario no consejero~~

Alvaro Sánchez
López-Chicken

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO ANUAL

Los miembros del Consejo de Administración de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., declaran, hasta donde alcanza su conocimiento, que las cuentas anuales consolidadas de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo, Memoria) así como el informe de gestión correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2016, elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. y de sus Sociedades Dependientes, Y que los informes de gestión complementarios de las cuentas anuales consolidadas incluyen un análisis fiel de la evolución y resultados empresariales y de la oposición de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Madrid a 30 de febrero de 2017

El Consejo de Administración

Presidente: D. Francisco García Beato,
en representación de FGB Nostrum Advisor, S.L.

Consejero: D. José María de Arcas,
en representación de Alpha Luna LLC

Consejero: D. Rafael Escalante Guevara,

Consejero: D. Francisco Javier Fernández Sobrino

Consejero: D. Martín Maslo

Consejera: D^a. Asunción Alba Barrera Valverde

Vice Secretario no Consejero: D. Manuel Álvarez Cienfuegos

Manuel Sánchez López-Cluiche

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

31/12/2016

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
16/12/2016	4.159.259,40	138.641.980	138.641.980

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 JUAN PATRICIO ENRIGHT	4.500.000	0	3,25%
DON ESTEBAN KOFFSMON	0	5.766.667	4,16%
DON MANUEL DULITZKY	5.317.630	0	3,84%
DON JOAQUIN DULITZKY	0	28.177.102	20,32%
DON SANTIAGO DA ROCHA	0	6.666.667	4,81%
DON JORGE ALEMAN VELASCO	0	16.666.667	12,02%
INVERSIONES COCONUT CA	5.000.000	0	3,61%
DON AZUBEL GUY	0	16.666.667	12,02%
DON LUIS DOMÍNGUEZ CORTÉS	1.389.799	5.176.576	4,74%

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 ESTEBAN KOFFSMON	DYNAMM LLC	5.766.667
DON JOAQUIN DULITZKY	ALPHA LUNA LLC	28.177.102
DON SANTIAGO DA ROCHA	WAKKA LICENSING LLC	6.666.667
DON JORGE ALEMAN VELASCO	BEJOMI S.A. DE C.V.	16.666.667
DON AZUBEL GUY	RUTACEC LLC	16.666.667
DON LUIS DOMÍNGUEZ CORTÉS	WEST END INVERSIONES SLU	5.176.576

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
BEJOMI S.A. DE C.V.	16/12/2016	Se ha descendido el 15% del capital Social
DYNAMM LLC	16/12/2016	Se ha descendido el 5% del capital Social
DON ESTEBAN KOFFSMON	16/12/2016	Se ha descendido el 5% del capital Social
WAKKA LICENSING LLC	16/12/2016	Se ha descendido el 5% del capital Social

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	28/06/2016	Se ha descendido el 3% del capital Social
DON SANTIAGO DA ROCHA	16/12/2016	Se ha descendido el 5% del capital Social
DON JORGE ALEMAN VELASCO	16/12/2016	Se ha descendido el 15% del capital Social
FONDO DE REESTRUCTURACION ORDENADA BANCARIA	28/06/2016	Se ha descendido el 3% del capital Social
DON LUIS DOMÍNGUEZ CORTÉS	28/06/2016	Se ha superado el 5% del capital Social
DON LUIS DOMÍNGUEZ CORTÉS	16/12/2016	Se ha descendido el 5% 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	28.177.102	0	20,32%
FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.	1.389.799	0	1,00%

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	21,32%
--	--------

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:

Nombre o denominación social relacionados
FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.
DON FRANCISCO GARCÍA BEATO

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

FGB Nostrum Advisors, S.L. (representada por Francisco García Beato) ostenta la condición de Consejero-Delegado del Consejo de Administración de la Sociedad y, como tal, mantiene una relación mercantil con la Sociedad, regulada en el oportuno contrato, aprobado por el Consejo de Administración, de acuerdo con lo prevenido en el artículo 249.3 LSC.

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:

Sí

No

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

Dicha autorización se concedió por un plazo de 5 años por lo que ha caducado con fecha 19 de diciembre de 2016. No obstante, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de celebración prevista el día 30 de marzo de 2017 prevé el otorgamiento de una nueva habilitación al Consejo de Administración de la Sociedad para que adquiera, a título de compra, acciones de la Sociedad, cuyo valor nominal, sumado al de las ya poseídas por ella y por sus sociedades filiales, no exceda del 10% del capital social emitido, fijando como contravalor mínimo el valor nominal y como contravalor máximo el precio medio ponderado correspondiente a la última sesión de Bolsa anterior a la operación, incrementado en un 20%. La presente autorización se concederá por plazo de 18 meses.

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	
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%
29/06/2016	2,38%	88,89%	0,00%	0,00%	91,27%

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.

C 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
DON FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ SOBRINO		Independiente	CONSEJERO COORDINADOR INDEPENDIENTE	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
ALPHA LUNA LLC	DON JOSÉ MARÍA DE ARCAS CASTRO	Dominical	CONSEJERO	22/12/2015	22/12/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON MARTIN FEDERICO MASLO		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	5
----------------------------	---

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
BEJOMI S.A. DE C.V.	Dominical	21/06/2016

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	20,00%

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

Número total de consejeros dominicales	1
% sobre el total del consejo	20,00%

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	40,00%

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:

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 decies de la Ley de Sociedades de Capital.

Declaración motivada:

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 duodécies de la Ley de Sociedades de Capital.

Nombre o denominación social del consejero:

DON MARTIN FEDERICO MASLO

Descripción de la relación:

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 decies de la Ley de Sociedades de Capital.

Declaración motivada:

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 duodecies 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	20,00%

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

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 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
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	1	0	0	20,00%	16,67%	0,00%	0,00%
Total:	1	1	0	0	20,00%	16,67%	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 estructura de capital está en proceso de transformación y, de manera refleja, el consejo está experimentando dicha transformación, por lo que se prevé a medio plazo que la presencia de consejeras en el Consejo aumente.

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, uno de ellos es miembro del Consejo de Administración por acuerdo de la Junta de Accionistas, Alpha Luna LLC que ostenta un 24,74% de los derechos de voto.

Bejomi S.A. de C.V., accionista significativo que ostenta un 15,46% de los derechos de voto, ha ostentado la condición de consejero dominical hasta el 21 de junio de 2016, fecha de su dimisión. En su sustitución, su representante, D. Rafael Escalante Guevara, ha sido designado consejero dominical por el método de cooptación, con fecha 19 de enero de 2017, estando propuesta la ratificación de su nombramiento en la próxima Junta General Extraordinaria de Accionistas a celebrar el 30 de marzo de 2017.

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:

BEJOMI S.A. DE C.V.

Motivo del cese:

Inicialmente, la presente vacante de Consejero, a ocupar por un "dominical", fue ocupada por la propia Bejomi, S.A. de C.V., representada por D. Rafael Escalante Guevara. Sin embargo, dicha mercantil dimitió de tal cargo, ante las dificultades –meramente formales y procedimentales, que no de fondo– para la inscripción de dicha aceptación y para la designación de D. Rafael Escalante Guevara como su presentante persona física. A la vista de dichas dificultades, el Consejo de Administración ha considerado la conveniencia de aceptar la dimisión de Bejomi, S.A. de C.V., con fecha 21 de junio de 2016 y designar consejero dominical directamente a D. Rafael Escalante Guevara, designación que se ha realizado por el método de cooptación con fecha 19 de enero de 2017 y cuya ratificación está propuesta para la Junta General Extraordinaria a celebrar el próximo 30 de marzo de 2017.

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:

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)	130
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:

Sí No

Descripción modificaciones

El Consejo de Administración acordó, por unanimidad, en reunión de fecha 17 de mayo de 2016, modificar la redacción de los siguientes artículos del Reglamento del Consejo: 13 (para prever las funciones del Vicesecretario del Consejo, no sólo en el Consejo sino en sus comisiones) y 14 (para prever la adopción de acuerdos por videoconferencia o conferencia telefónica múltiple).

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.

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.
- 5.- Serán válidos los acuerdos del Consejo de Administración celebrados por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, siempre que ninguno de los miembros del Consejo se oponga a este procedimiento, dispongan de los medios necesarios para ello y se reconozcan recíprocamente, lo cual deberá expresarse en el acta del Consejo y en la certificación de los acuerdos que se expida. En tal caso, la sesión del Consejo se considerará única y celebrada en el lugar del domicilio social.

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:

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	1

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	2
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	87,50%

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

Sí

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:

- 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.

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	6	6
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	21,66%	24,00%

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 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.1.42 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

El artículo 18 del Reglamento del Consejo dispone lo siguiente en su apartado 2:

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 ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE	VOCAL	Otro Externo
DON FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ SOBRINO	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.

Comprobación y gestión sobre la correcta realización de la contabilidad y su verificación

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 FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ SOBRINO
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.

Realiza las propuestas de nombramientos de posibles candidatos a puestos y fija sus retribuciones.

Durante el ejercicio ha realizado la propuestas, a la Junta General, de nombramiento para ocupar puestos de consejeros, así como la propuesta de retribuciones de los Órganos de administración

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 2016		Ejercicio 2015		Ejercicio 2014		Ejercicio 2013	
	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 la Comisión 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 la Comisión 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 2016 se ha modificado el artículo 13 del Reglamento del Consejo al objeto de prever la asistencia del Vicesecretario no Consejero a las reuniones de las comisiones en defecto del Secretario no Consejero.

Los reglamentos de las comisiones, así como los estatutos sociales, pueden consultarse en la página web corporativa de la Sociedad.

No se ha realizado ningún informe sobre las actividades de las comisiones.

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

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	127

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): 180

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 180.000 euros anuales, para la 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 Administracion:

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 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:

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION 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 económica de España y en la velocidad de reactivación 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 SCIF, 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.

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

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:

- En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- 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:

- Perfil profesional y biográfico.
- 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.
- 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.
- Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- 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, 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

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 30/03/2016.

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	31/12/2016
--	------------

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.

Durante el ejercicio 2016 no se ha modificado la Política de Remuneraciones.

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 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.

La Política de Remuneraciones fue modificada por acuerdo de la Junta Extraordinaria de 22 de diciembre de 2015, para fijar el límite máximo de la retribución en 700.000.-Euros. En esa misma junta se fijó el importe de la retribución para 2016 en en 300.000.-Euros.

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 la Junta General Extraordinaria de 22 de diciembre de 2015 se fija el importe de la retribución del Consejo de Administración para el ejercicio 2016 en una cantidad máxima de trescientos mil euros (300.000.-Euros). En el Consejo de Administración de 24 de febrero de 2016 se aprueba la distribución entre los miembros del Consejo de Administración de la retribución anual asignada al Consejo de Administración por acuerdo de la Junta General del día 22 de diciembre de 2015, para el ejercicio 2016. La distribución es la siguiente:

-El Consejero Delegado percibirá la cantidad de doscientos mil euros (200.000.-Euros) brutos más el IVA correspondiente. En el contrato de prestación de servicios de Consejero Delegado firmado el 24 de febrero de 2016 se establece que, como contraprestación por sus servicios, la Sociedad abonará al Consejero Delegado una cantidad de doscientos mil euros (200.000.-Euros) brutos más IVA. En el caso de no completarse la completa suscripción y desembolso del aumento de capital acordado por la Sociedad en fecha 22 de diciembre de 2015, la Sociedad abonará al Consejero Delegado una cantidad de ciento veinte mil euros (120.000.-Euros) brutos más IVA.

-El resto de consejeros percibirán una dieta de quinientos euros (500.-Euros) brutos por cada asistencia a una reunión del Consejo de Administración o de la Comisión de Auditoría o de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

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 2016 unos honorarios fijos brutos anuales de 127.200.- 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 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 2016 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 2016 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

De conformidad con la Política de Retribuciones aprobada por la Junta General en fecha 12 de mayo de 2015 y modificada el 22 de diciembre de 2015, la retribución de los Consejeros consiste en una asignación fija global máxima de trescientos mil euros (300.000.- 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 2016, cuya cantidad se fijó en doscientos mil euros (200.000.- Euros) anuales para el Consejero Delegado, más las correspondientes dietas a los consejeros. Por tanto, se encuentra dentro del límite establecido en la Política de Retribuciones. Durante el ejercicio 2016 se ha pagado ciento veintisiete mil doscientos euros (127.200.-Euros) al Consejero Delegado y unas dietas de mil quinientos euros (1.500.-Euros) a dos consejeros.

D DETALLE DE LAS RETRIBUCIONES INDIVIDUALES DEVENGADAS POR CADA UNO DE LOS CONSEJEROS

Nombre	Tipología	Período de devengo ejercicio 2016
ALPHA LUNA LLC	Dominical	Desde 01/01/2016 hasta 31/12/2016.
BEJOMI SA DE CV	Dominical	Desde 01/01/2016 hasta 21/06/2016.
ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE	Otro Externo	Desde 01/01/2016 hasta 31/12/2016.
MARTÍN FEDERICO MASLO	Independiente	Desde 01/01/2016 hasta 31/12/2016.
FRANCISO JAVIER FERNÁNDEZ SOBRINO	Independiente	Desde 01/01/2016 hasta 31/12/2016.
FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.	Ejecutivo	Desde 01/01/2016 hasta 31/12/2016.

D.1 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración individualizada de cada uno de los consejeros (incluyendo la retribución por el ejercicio de funciones ejecutivas) devengada durante el ejercicio.

a) Retribuciones devengadas en la sociedad objeto del presente informe:

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 2016	Total año 2015
BEJOMI SA DE CV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE	0	0	2	0	0	0	0	0	2	0
MARTÍN FEDERICO MASLO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRANCISO JAVIER FERNÁNDEZ SOBRINO	0	0	2	0	0	0	0	0	2	0
FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.	0	127	0	0	0	0	0	0	127	36
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 2016	Total año 2015
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
BEJOMI SA DE CV	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
FRANCISO JAVIER FERNÁNDEZ SOBRINO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MARTÍN FEDERICO MASLO	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 2016 sociedad	Total Retribución metálico	Importe de las acciones entregadas	Beneficio bruto de las opciones ejercitadas	Total ejercicio 2016 grupo	Total ejercicio 2016	Total ejercicio 2015	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	2	0	0	2	0	0	0	0	2	0	0
BEJOMI SA DE CV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.	127	0	0	127	0	0	0	0	127	36	0
FRANCISO JAVIER FERNÁNDEZ SOBRINO	2	0	0	2	0	0	0	0	2	0	0
MARTÍN FEDERICO MASLO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	131	0	0	131	0	0	0	0	131	36	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	98.340.778	91,27%

	Número	% sobre el total
Votos negativos	0	0,00%
Votos a favor	98.338.318	91,27%
Abstenciones	1.800	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.

Ninguno.

Este informe anual de remuneraciones ha sido aprobado por el consejo de administración de la sociedad, en su sesión de fecha 30/03/2017.

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

Sí

No



Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes
al ejercicio anual terminado el 31
de diciembre de 2016 e 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 2016, 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, debido 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 adjuntas. 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.

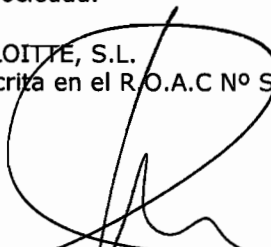
Opinión

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 2016, 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.

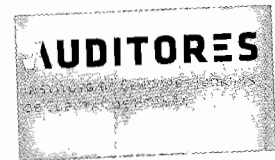
Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 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 2016. 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
18 de abril de 2017



DELOITTE, S.L.

Año 2017 N° 01/17/28910
COPIA

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

CCAA INDIVIDUALES -
MEMORIA E INFORME DE GESTIÓN
EJERCICIO 2016

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

Cuentas Anuales del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2016

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.2016	31.12.2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.2016	31.12.2015
ACTIVO NO CORRIENTE		1.140.094	1.168.077	PATRIMONIO NETO	Nota 10	7.187.854	3.071.192
Inmovilizado intangible-		641	640	FONDOS PROPIOS-		7.187.854	3.071.192
Aplicaciones Informáticas		640	639	Capital-		4.169.259	3.233.072
Otro inmovilizado intangible		1	1	Capital escriturado		4.159.259	3.233.072
Inmovilizado material-	Nota 5	4.690	27.674	Prima de emisión		3.704.751	-
Terrenos y construcciones		-	25.131	Reservas-		(626.361)	(175.716)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		4.690	2.543	Legal		6.096	-
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	Nota 7.1	1.127.702	1.122.702	Legal Estautaria		20.425	-
Instrumentos de patrimonio		1.127.702	1.122.702	Otras reservas		(652.882)	(175.716)
Inversiones financieras a largo plazo-	Nota 7.1	7.061	7.061	Acciones propias		(20.426)	(20.426)
Otros activos financieros		7.061	7.061	Resultados de ejercicios anteriores		(26.693)	(26.693)
				Resultado del ejercicio	Nota 3	(2.676)	60.965
ACTIVO CORRIENTE		9.624.031	5.886.194	PASIVO NO CORRIENTE		455.228	455.225
Existencias-	Nota 9	3.376.482	3.413.973	Provisiones a largo plazo-	Nota 11.1	454.625	454.625
Terrenos y Solares		6.004.731	6.004.731	Otras provisiones		454.625	454.625
Promociones en curso		124.929	162.440	Deudas a largo plazo-		601	600
Inmuebles terminados		-	52.431	Otros pasivos financieros		601	600
Deterioros		(2.753.198)	(2.805.629)				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		221.812	146.609				
Deudores varios	Nota 7.2	52.831	51.599				
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 13.1	168.781	95.010				
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo-	Notas 7.2 y 15.1	5.466.928	2.321.145	PASIVO CORRIENTE		3.121.045	3.517.854
Créditos a empresas		5.466.928	2.321.145	Provisiones a corto plazo	Nota 11.2	71.424	392.232
Inversiones financieras a corto plazo-	Nota 7.2	3.540	3.540	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-		3.049.621	3.125.622
Valores representativos de deuda		-	-	Proveedores	Nota 12.1	119.213	165.563
Otros activos financieros		3.540	3.540	Acreeedores varios	Nota 12.1	111.258	33.798
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 8	555.490	927	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 13.1	2.819.150	2.926.261
TOTAL ACTIVO		10.764.126	7.044.271	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		10.764.128	7.044.271

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2016

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2016
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 14.1	4.524	65.000
Ventas		4.524	55.000
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación-		-	-
Aprovisionamientos-		-	-
Consumo de mercaderías		-	-
Otros ingresos de explotación-		67.758	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		67.758	-
Gastos de personal-	Nota 14.2	(266.448)	(196.651)
Sueldos, salarios y asimilados		(230.167)	(165.554)
Cargas sociales		(26.281)	(31.097)
Otros gastos de explotación-		(213.171)	(167.300)
Servicios exteriores	Nota 14.3	(181.641)	(157.300)
Tributos		(31.530)	-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	-
Excesos de provisiones	Nota 11.2	320.808	4.935
Deterioro y resultado por enajenaciones del Inmovilizado.	Nota 5	83.369	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		6.839	(294.016)
Ingresos financieros	Nota 14.4	-	381.996
Gastos financieros-	Nota 14.4	(9.515)	(27.025)
Por deudas con terceros		(9.515)	(27.025)
RESULTADO FINANCIERO		(9.515)	354.971
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(2.676)	60.955
Impuestos sobre beneficios	Nota 13.3	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(2.676)	60.955

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2016

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2016

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		(2.676)	60.955
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)		(2.676)	60.955

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 2016

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2016

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva Legal	Reserva Estatutaria	Reservas disponibles para acciones propias	Acciones Propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2014	13.384.853	12.596.570	9.063.545	-	20.426	(20.426)	(69.558.368)	24.717.779	(9.783.821)
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)	13.000.000	-	(196.142)	-	-	-	-	-	12.803.858
Reducciones de capital (Nota 10.1)	(23.151.781)	(12.596.570)	(9.063.545)	-	-	-	44.811.896	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2015	3.233.072	-	(196.142)	-	20.426	(20.426)	(26.693)	60.955	3.071.192
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(2.676)	(2.676)
Distribución de resultado del ejercicio anterior	-	-	54.859	6.096	-	-	-	(60.955)	-
Aumentos de capital (Nota 10.1)	926.187	3.704.751	(318.220)	-	-	-	-	-	4.312.716
Otros movimientos	-	-	(193.380)	-	-	-	-	-	(193.380)
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2016	4.159.259	3.704.751	(652.863)	6.096	20.426	(20.426)	(26.693)	(2.676)	7.187.854

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 2016.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2016
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(720.872)	(1.578.784)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(2.676)	60.955
Ajustes al resultado:			
- Variación de provisiones	Nota 11.2	(320.808)	(4.935)
- Resultados por bajas y enajenaciones del Inmovilizado		(83.369)	-
- Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		-	-
- Ingresos financieros		-	(381.998)
- Gastos financieros		9.515	27.025
- Otros ingresos y gastos		(67.758)	-
Cambios en el capital corriente:			
- Existencias		37.511	(121.134)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(75.003)	(77.183)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(76.001)	(306.849)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
- Pagos de intereses		(9.515)	(27.025)
- Otros cobros (pagos)		(132.769)	(747.642)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(3.037.283)	(2.480.347)
Pagos por inversiones:			
- Empresas del Grupo y asociadas		(3.145.783)	(2.578.147)
- Fianzas		-	(3.200)
Cobros por desinversiones:			
- Otros activos financieros		-	101.000
- Inmovilizado material	Nota 5	108.500	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		4.312.718	1.968.052
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 10	4.312.718	2.803.858
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
- Emisión de obligaciones y otros valores negociables		-	-
- Emisión de deudas con entidades de crédito		-	-
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		-	-
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		-	(835.806)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		554.563	(2.091.079)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		927	2.092.006
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		555.490	927

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

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

Cuentas Anuales del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2016

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2016

1) Actividad de la empresa

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

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

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

Su objeto social consiste, fundamentalmente, en:

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

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

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

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Patrimonio Neto	7.832.641	3.628.561
Resultado neto del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante	23.787	51.293
Activos totales	21.884.167	7.199.605
Importe neto de la cifra de negocios	4.524	55.000

Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2016 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 30 de marzo de 2017. Por su parte, las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2015, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. celebrada el 29 de junio de 2016 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 2016 asciende a 0,19 euros por acción.

2) Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

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

2.2 Imagen fiel

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

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

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

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 4.3 y 4.5).
- El valor de mercado de las existencias (Nota 4.6).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 4.9).
- La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 7.3).

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

2.5 Comparación de la información

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

En diciembre de 2016 se aprobó el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifica, entre otros, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre. Dicho Real Decreto 602/2016 es de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2016.

Así, las principales modificaciones introducidas por el Real Decreto 602/2016 que afectan a la Sociedad se refieren a nuevos desgloses de información en la memoria entre los que se encuentran, como más significativos, los empleados con discapacidad mayor o igual al 33% y la cantidad de primas satisfechas del seguro de responsabilidad civil de los Administradores.

En relación a la nueva información requerida de acuerdo al Real Decreto 602/2016 no se ha presentado información comparativa, de acuerdo a la opción contemplada en el citado Real Decreto.

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 2016, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2015. 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 2015.

2.8 Principio de empresa en funcionamiento

Con fecha 10 de octubre de 2016, el Consejo de Administración aprobó una nueva ampliación de capital dineraria, totalmente suscrita y desembolsada durante el mes de noviembre de 2016, por importe de 4.630.938 euros mediante la emisión de 30 millones de acciones.

Esta situación tiene por objeto financiar el plan de negocio de la sociedad, el cual prevé acometer nuevas inversiones que permitan alcanzar a la Sociedad un volumen de operaciones razonable y el desarrollo sostenible a largo plazo de la actividad. En este sentido, los Administradores confían en que alcance en el medio plazo un volumen de operaciones razonable para una compañía cotizada.

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

3) Distribución del resultado

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 las pérdidas del ejercicio por importe de 2.676 euros a resultados negativos de ejercicios anteriores.

4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2016, 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. Cuando la vida útil de estos activos no puede estimarse de manera fiable se amortizan en un plazo de diez años.

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 2016 y 2015 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 2016 y 2015 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 2016 y 2015.

4.5.2 Pasivos financieros

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

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

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

4.5.3 Instrumentos de patrimonio

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2016 la cifra total de acciones de la Sociedad en el balance representaba el 0,009% del total de acciones de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A (0,012% en 2015).

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

4.6 Existencias

Este epígrafe del balance recoge los activos que la Sociedad:

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

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

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

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

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

la fabricación o construcción. Durante los ejercicios 2016 y 2015 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 durante el ejercicio 2015 la valoración de su cartera inmobiliaria a través de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. Dichas tasaciones se realizaron conforme a la metodología valorativa establecida en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles y 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 2016.

4.7 Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

4.8 Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

4.9 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

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

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

4.10 Indemnizaciones por despido

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

4.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

4.12 Transacciones con vinculadas

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

4.13 Partidas corrientes y no corrientes

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

	Euros	
	2016	2015
Existencias	3.376.462	3.413.973
Total activos corrientes	3.376.462	3.413.973

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 2016, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2016

	Euros			
	31/12/2015	Altas	Bajas	31/12/2016
Coste:				
Terrenos y Construcciones	47.621	-	(47.621)	-
Instalaciones técnicas y maquinaria	2.001	-	(2.001)	-
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	118.430	2.147	(5.246)	115.331
Equipos proceso de información	131.420	-	-	131.420
Elementos de transporte	15.565	-	-	15.565
Otro inmovilizado material	394	-	-	394
	315.431	2.147	(54.868)	262.710
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(22.490)	-	22.490	-
Instalaciones técnicas y maquinaria	(2.001)	-	2.001	-
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(118.430)	-	5.246	(113.184)
Equipos proceso de información	(129.271)	-	-	(129.271)
Elementos de transporte	(15.565)	-	-	(15.565)
	(287.757)	-	29.737	(258.020)
Neto	27.674	2.147	(25.131)	4.690

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

Al cierre del ejercicio 2016 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle:

	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Construcciones	-	22.490
Maquinaria	-	2.001
Otras instalaciones	77.110	99.600
Mobiliario	18.830	18.830
Equipos proceso de información	127.930	127.930
Elementos de transporte	15.565	15.565
	239.435	286.416

En el ejercicio 2016, la sociedad ha vendido, mediante subasta pública, la oficina que mantenía en San Pedro de Alcántara con un valor neto contable de 25.131 euros y que al 31 de diciembre de 2015 mantenía en garantía del aplazamiento de un pago del IVA (véase Nota 13.1). El importe de la venta ascendió a 108.500 euros destinando dicho importe a reducir la deuda con Hacienda.

No se han identificado deterioros sobre los activos materiales al cierre de los ejercicios 2016 y 2015.

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 2016 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 33.455 euros (21.144 euros en el ejercicio 2015).

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

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Euros	
	Valor Nominal	
	2016	2015
Menos de un año	16.000	19.200
Entre uno y cinco años	-	16.000
Total	16.000	35.200

Al 31 de diciembre de 2016, el contrato de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad se corresponde con el arrendamiento de sus oficinas situadas en la calle Almagro nº 14 de Madrid, que fue firmado con fecha 15 de octubre de 2015, con duración de dos años a partir de la fecha del contrato.

7) Activos financieros (largo y corto plazo)

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

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

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

Instrumentos de Patrimonio

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad ha efectuado la adquisición de la totalidad de las participaciones de Byblos Costa del Sol, S.L.U. y Urban Sa Rapita, S.L.U. por un importe de 3.000 y 2.000 respectivamente.

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

Ejercicio 2016

Denominación	Actividad	Porcentaje De Participación	Euros						
			Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros		
							Coste	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado
R. Cala Millor	En liquidación	47	43.243	-	-	43.243	28.248	-	(7.330)
Royalquivr 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	-	(4.063.525)
Promociones Can Batliu 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	Sin actividad	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	26.819	(260.602)	1.266.217	1.589.699	-	(470.113)
Byblos Costa del Sol S.L.U.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	3.000	(265)	-	2.735	3.000	-	-
Urban Sa Rapita, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	3.000	-	(1.000)	2.000	2.000	-	-
Total			11.115.775	(3.433.740)	(8.362.870)	(680.835)	14.508.260	-	(13.359.372)

Ejercicio 2015

Denominación	Actividad	Porcentaje De Participación	Euros						
			Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en libros		
							Coste	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado
R. Cala Millor	En liquidación	47	43.243	-	-	43.243	28.248	-	(7.330)
Royalquivr 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 Batliu 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 Guadairo	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)

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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.

En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante no existen riesgos adicionales al coste de la inversión ligados a las sociedades participadas en liquidación o sin actividad. Durante el ejercicio 2016 no se han registrado deterioros en sociedades participadas ni se han percibido dividendos.

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 2016 es el siguiente, en euros:

Categorías	Clases	Activos Financieros a Corto Plazo					
		Valores Representativos de Deuda		Créditos, Derivados y Otros		Total	
		2016	2015	2016	2015	2016	2015
Préstamos y partidas a cobrar		-	-	5.523.299	2.376.284	5.523.299	2.376.284
Total		-	-	5.523.299	2.376.284	5.523.299	2.376.284

Préstamos y partidas a cobrar

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

	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Créditos por operaciones comerciales		
Deudores varios	52.831	51.599
Total créditos por operaciones comerciales	52.831	51.599
Créditos por operaciones no comerciales		
Créditos a empresas del grupo (Nota 15.1)	5.466.928	2.321.145
Fianzas y depósitos	3.540	3.540
Total créditos por operaciones no comerciales	5.470.468	2.324.685
Total	5.523.299	2.376.284

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 555.488 euros (927 euros al 31 de diciembre de 2015). La Sociedad mantiene a su vez créditos a empresas del Grupo por importe de 5.466.928 euros (2.321.145 euros al 31 de diciembre de 2015), derivado de una nueva ampliación de capital dineraria, totalmente suscrita y desembolsada durante el mes de noviembre de 2016, por importe de 4.630.939 euros, aprobada por el Consejo de Administración el 10 de octubre de 2016, (véase Nota 10). Durante el ejercicio 2016 no posee endeudamiento financiero.

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 2016 no existen restricciones sobre el uso de efectivo.

9) Existencias

El detalle de las existencias al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

Ejercicio 2016

	Euros			
	31/12/2015	Altas	Bajas	31/12/2016
Terrenos y solares	6.004.731	-	-	6.004.731
Promociones en curso	162.440	86.119	(123.630)	124.929
Inmuebles Terminados	52.431	-	(52.431)	-
Deterioros	(2.805.629)	-	52.431	(2.753.198)
Anticipo proveedores	-	-	-	-
Total	3.413.973	86.119	(123.630)	3.376.462

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

Durante el ejercicio 2016 ha tenido lugar un alta de 86.119 euros en el epígrafe "Promociones en curso" correspondientes a trabajos determinados en La Línea de la Concepción (Cádiz). Por otro lado se ha producido la venta de dos trasteros (los números 27 y 28) pertenecientes a la promoción de Vicario I de Ojén (Málaga), por lo que se ha procedido a dar de baja en el apartado "Inmuebles terminados" el inmueble del inmovilizado así como el deterioro asociado al mismo por importe de 52.431 euros (Nota 14.1).

El valor razonable de los terrenos, solares y promociones en curso de la Sociedad, se estima en función de las valoraciones realizadas 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 la Sociedad realizada por Gesvalt es superior al valor neto contable, motivo por el cual no ha sido necesario registrar deterioro adicional alguno. Adicionalmente, la Sociedad ha levantado las garantías que gravaban al activo de la Línea de la Concepción con fecha 23 de enero de 2017. El importe satisfecho asciende a 2,7 millones de euros.

Los Administradores estiman que una vez satisfechos estos compromisos, la Sociedad podrá proceder al desarrollo del activo estimando que su valor se recuperara en los proyectos futuros.

Durante los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros como mayor valor de las existencias.

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

Ejercicio 2016

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	86.119	-	5.538.121	Hacienda
Vicario 1 fase (Málaga)	-	38.810	-	38.810	-
Vicario V Fase (Málaga)	534.887	-	-	534.887	-
Total	6.004.731	124.929	-	6.129.660	

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	-	121.134	-
Total	6.004.731	162.440	52.431	6.219.602	-

Otra información

Existencias en La Línea de la Concepción

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 2,7 millones de euros. Con fecha 23 de enero de 2017, la Sociedad ha realizado el pago de dichos importes, quedando libre de garantías.

10) Patrimonio neto y fondos propios

10.1 Capital Social

Con fecha 10 de octubre de 2016, el Consejo de Administración aprobó una nueva ampliación de capital dineraria, totalmente suscrita y desembolsada durante el mes de noviembre de 2016, por importe de 4.630.938 euros mediante la emisión de 30 millones de acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión unitaria de 0,12 euros y, por tanto, un tipo de emisión por acción de 0,15 euros (véase Nota 10.3). La escritura de ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el mes de diciembre de 2016.

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 (en euros):

	Fecha	Número	Valor Nominal	Cifra de Capital Social	Valor Prima Emisión	Cifra de Prima Emisión
Saldo inicial	31/12/2015	107.769.054	0,03	3.233.072	-	-
(+) Ampliación dineraria	30/10/2016	30.873.926	0,03	926.187	0,12	3.704.751
Total		138.641.980		4.159.259		3.704.751

Al 31 de diciembre de 2016 el capital social está constituido por 138.641.980 acciones de 0,03 euros de valor nominal, todas ellas suscritas, desembolsables y de la misma clase.

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

Accionista	Nº Acciones	% Participación
Alpha Luna LLC	28.166.667	20,32
Bejomi S.A. de C.V.	16.666.667	12,02
Rufatec LLC	16.666.667	12,02
Otros accionistas con participación inferior al 3%	44.714.259	55,64
Total	138.641.980	100

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao en el mercado de corros. La cotización de la acción al 31 de diciembre de 2016 era de 0,19 euros por acción (0,23 euros al 31 de diciembre de 2015).

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 ha dotado a Reservas legales el 10% de los resultados procedentes del ejercicio 2015, dicho importe asciende a 6.096 euros.

10.3 Prima de emisión

La Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

En este sentido, durante el mes de noviembre de 2016 se ha procedido a la ampliación de capital por importe de 4.630.939 euros mediante la emisión de 30 millones de acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión unitaria de 0,12 euros (véase Nota 10.1.).

10.4 Acciones propias

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad mantenía acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

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

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

11) Provisiones

11.1 Provisiones a largo plazo

El detalle de las provisiones a largo plazo del balance de situación al cierre del ejercicio 2016 y 2015, así como los principales movimientos registrados durante los ejercicios, son los siguientes:

Ejercicio 2016

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

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

11.2 Provisiones a corto plazo

Ejercicio 2016

Provisiones a Corto Plazo	Euros				
	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Reversiones	Saldo Final
Otras responsabilidades	392.232	-	-	320.808	71.424
Total a largo plazo	392.232	-	-	320.808	71.424

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

Con fecha 21 de abril de 2014, la Sociedad interpuso recurso contencioso-administrativo contra la resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada, desestimatoria del recurso de reposición interpuesto contra la liquidación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), emitida el 13 de enero de 2014, por importe de 320.808 euros, a causa de la transmisión al Banco Mare Nostrum S.A. el día 30 de Diciembre de 2013 de 48 parcelas urbanas ubicadas todas ellas en la Unidad de Ejecución del Sector 1 "Los Pocillos", Villanueva de la Cañada. En relación a la reposición interpuesta por parte del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada, la Sociedad tenía provisionada a 31 de diciembre de 2015 la liquidación del impuesto sobre el valor añadido de dichas plusvalías.

Posteriormente, con fecha 28 de junio de 2016, se ha estimado íntegramente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Sociedad, contra la resolución que se describe anteriormente, anulando totalmente la misma, así como la liquidación tributaria que confirma, por no ser conformes a Derecho. Por lo que la Sociedad ha procedido en el ejercicio 2016 a revertir la provisión dotada por la reposición anteriormente mencionada.

El resto de las provisiones a corto plazo corresponden al pago pendiente de un Impuesto sobre el incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana por importe de 71.424 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 2016 y 2015 es el siguiente, en euros:

Categorías	Clases	Instrumentos Financieros a Corto Plazo			
		Acreedores Comerciales		Total	
		2016	2015	2016	2015
Débitos y partidas a pagar		230.471	199.361	230.471	199.361
Total		230.471	199.361	230.471	199.361

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 2016 y 2015 es como sigue:

	Euros	
	2016	2015
Otros pasivos financieros	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	230.471	199.361
Proveedores	119.213	165.563
Acreeedores varios	111.258	33.798
Total	230.471	199.361

Los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar corresponden principalmente a pagos pendientes que posee la Sociedad con Banco de Sabadell, S.A, y con la constructora S.G. Y I.R. Construcciones, S.L. por importes de 48.400 euros y 51.752 euros, respectivamente.

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.

	2016	2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	48	30
Ratio de operaciones pagadas	24	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	213	30
	Euros	Euros
Total pagos realizados	1.988.027	6.972
Total pagos pendientes	175.488	192.289

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 "Acreeedores varios" del pasivo corriente del balance adjunto, excluyendo proveedores de terrenos.

Para el cálculo del periodo 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 2016 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

	2016	2015
Hacienda Pública deudora por IVA	164.410	90.606
HP Retenciones de IRC	4.371	4.404
Total	168.781	95.010

Saldos acreedores

	2016	2015
Hacienda Pública acreedora por IVA	2.806.172	2.914.672
Hacienda Pública acreedora por IRPF	10.474	9.096
Organismos de la Seguridad Social acreedores	2.504	2.496
Total	2.819.150	2.926.264

La Sociedad Dominante solicitó aplazamiento de la liquidación del IVA correspondiente a la autoliquidación del mes de mayo de 2009, siendo concedido por la Administración Tributaria en noviembre 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, la Sociedad Dominante la Sociedad ha realizado el pago del importe reclamado, quedando libre de garantías (Véase Nota 20).

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	
	31/12/2016	31/12/2015
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	(2.676)	60.955
Resultado contable ajustado del ejercicio antes de impuestos	(2.676)	60.955
Diferencias permanentes:		
(+) Multas y sanciones	-	-
(+) Deterioro de instrumentos financieros	-	-
(+) Corrección de errores – Deterioro de instrumentos financieros	-	-
(-) Gastos de ampliación capital y otros	(450.645)	(196.142)
Diferencias temporales:		
(+) Gastos financieros no deducibles	-	-
Compensación de bases imponibles negativas	-	-
Base imponible/Resultado fiscal	(453.321)	(135.187)

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

Durante el ejercicio 2016 y 2015 no se han registrado gasto/(ingreso) del impuesto sobre sociedades.

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 2016 y 2015 es la siguiente (en euros):

	2016	2015
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	(2.676)	60.955
Corrección de errores	-	-
Resultado contable ajustado del ejercicio antes de impuestos	(2.676)	60.955
(+/-) Diferencias permanentes	(450.645)	(196.142)
Cuota (25% / 28%)	(113.330)	(37.852)
Impacto diferencias temporarias	-	-
Compensación de bases imponibles negativas	-	-
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 2016 y 2015 y para las que no existen activos por impuesto diferido registrados es el siguiente:

Ejercicio 2016

Año de origen	Euros
2016	453.321
2015	135.187
2012	28.671.743
Total	29.260.251

Ejercicio 2015

Año de origen	Euros
2015	135.187
2012	28.671.743
Total	28.806.930

Los Administradores de la Sociedad no han considerado la activación de los créditos fiscales existentes al 31 de diciembre de 2016 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 2016 la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación (10 para las bases imponibles negativas). 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 2016 por importe de 4.524 euros, se han desarrollado en territorio nacional y han correspondido, únicamente a la venta de dos trasteros (los números 27 y 28) pertenecientes a la promoción de Vicario I de Ojén (Málaga),

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 Gastos de personal

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

	Euros	
	2016	2015
Sueldos y salarios	230.167	140.717
Indemnizaciones	-	24.837
Seguridad Social a cargo de la empresa	26.281	31.097
Total Gastos de Personal	256.448	196.651

14.3 Servicios exteriores

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

	Euros	
	2016	2015
Arrendamientos	33.455	21.144
Reparaciones y conservación	2.142	1.855
Servicios de profesionales independientes	128.871	117.745
Primas de seguros	1.390	380
Servicios bancarios y similares	382	2.227
Suministros	1.524	1.245
Otros servicios	13.877	12.705
Total Servicios Exteriores	181.641	157.300

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

14.4 Resultado financiero

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

	Euros	
	2016	2015
Ingresos:		
Acuerdo SAREB	-	378.196
Otros Ingresos Financieros	-	3.800
Total ingresos	-	381.996
Gastos:		
Otros gastos financieros	(9.515)	(27.025)
Total gastos	(9.515)	(27.025)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-
Resultado Financiero	(9.515)	354.971

Los ingresos financieros en 2015 fueron resultados procedentes de la cancelación del préstamo que correspondía a la financiación no garantizada que se mantenía con el SAREB.

15) Operaciones y saldos con partes vinculadas

15.1. Saldos con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, durante los ejercicios 2016 y 2015, es el siguiente:

Saldos con vinculadas	Euros	
	2.016	2.015
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		
a) Créditos a empresas del grupo	7.043.054	3.897.271
- Royaltur España	373.773	373.773
- El Encinar del Guadairo	50.549	50.549
- Promociones Can Batliu	19.803	19.803
- Altos del Briján	1.132.001	1.132.001
- Promociones y Alojamientos Residenciales	3.130.022	2.321.145
- Byblos Costa del Sol S.L.U.	1.579.934	-
- Urban Sa Rapita, S.L.U.	756.973	-
b) Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	(1.576.126)	(1.576.126)
- Royaltur España	(373.773)	(373.773)
- El Encinar del Guadairo	(50.549)	(50.549)
- Promociones Can Batliu	(19.803)	(19.803)
- Altos del Briján	(1.132.001)	(1.132.001)
Total Activo Corriente	5.466.928	2.321.145

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

Los créditos concedidos a Byblos Costa del Sol S.L.U. y a Urban Sa Rapita, S.L.U. están destinados a la financiación de los proyectos del hotel en Mijas (Málaga) y la construcción de las 34 viviendas en parcelas independientes de Palma de Mallorca respectivamente.

15.2. Transacciones con vinculadas

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

Las transacciones realizadas con dicha sociedad durante el ejercicio 2016 ascienden a 180.000 euros procedentes de una factura por servicios de gestión y asesoramiento de opción de compra por la promociones en curso que mantiene Ayco Grupo Inmobiliario en Sa Rapita (Palma de Mallorca), Hotel Byblos Costa del Sol (Málaga) y La Linea de la Concepción (Cádiz)

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

Al cierre del ejercicio 2016 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no han comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

16) Avales y contingencias

La Sociedad ha prestado y recibido avales ante entidades bancarias y organismos públicos según el siguiente detalle durante los ejercicios 2016 y 2015:

Banco	Euros	
	2016	2015
Constituidos a favor de la Sociedad		
BMN	186.750	186.750
Deutsche Bank	493.598	493.598
Unicaja	229.056	229.056
Total	909.404	909.404

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 2016 (5 hombres y 1 mujer en 2015), se detallan a continuación, en euros:

	2016	2015
Dietas	3.000	-
Sueldos y Salarios	127.200	48.600
Total	130.200	48.600

Ni al cierre del ejercicio 2016 ni al cierre del ejercicio 2015 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. En este sentido, el Grupo no ha satisfecho ninguna cantidad en concepto de prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores.

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

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 2016 y 2015, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2016	2015
Alta Dirección	1	1
Personal administrativo y comercial	1	1
Total	2	2

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2016 y 2015, detallado por categorías, es el siguiente:

	2016			2015		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos (no consejeros)	1	-	1	1	-	1
Directivos y técnicos	1	-	1	1	-	1
Total personal al término del ejercicio	2	-	2	2	-	2

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad no mantiene en su plantilla personas con discapacidad mayor o igual del 33%.

El Consejo de Administración al 31 de diciembre de 2016 y 2015 está formado por cinco hombres y una mujer.

19.2. Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2016 y 2015, 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	
	2016	2015
Servicios de auditoría	32.000	26.100
Otros servicios relacionados con la auditoría	-	2.000
Total	32.000	28.100

En el ejercicio 2015, el epígrafe "Otros servicios relacionados con la auditoría" del cuadro anterior recogía 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.

20) Hechos posteriores al cierre

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad tenía 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 2,7 millones de euros. Con fecha 23 de enero de 2017, la Sociedad ha hecho pago de dichos importes, quedando libre de garantías.

Adicionalmente, con fecha 17 de febrero de 2017 la Sociedad ha publicado en la CNMV un hecho relevante en el que comunica que se agrupan ("contrasplit") y cancela las acciones en que se divide el capital social, para su canje por acciones nuevas, en una proporción de una acción nueva por cada diez acciones antiguas, con modificación del valor nominal de las acciones, de 0,03 euros a 0,3 euros por acción, sin modificación de la cifra de capital social, con la consiguiente reducción del número de acciones en circulación.

Ayco Grupo Inmobiliario S.A.

Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2016

1.- ESTRUCTURA DE LA ENTIDAD Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO

Ayco Grupo Inmobiliario S.A. es la cabecera de un grupo empresarial que desarrolla su actividad directa o a través de sus filiales.

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:

- La realización de obras y construcciones públicas o privadas.
- La urbanización de terrenos y parcelas.
- La adquisición, tenencia, uso, disfrute, administración, enajenación de títulos valores.
- La representación de empresas y sociedades y de sus marcas, productos y patentes.
- 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.
- 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.

La sociedad matriz, Ayco Grupo Inmobiliario S.A. en una empresa que cotiza en los mercados de corros de Madrid, Barcelona y Bilbao.

El **capital social** de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., es de 4.159.259,40 euros y se encuentra dividido en 138.641.980 acciones de 0,03 euros de nominal cada una, cuya titularidad principal corresponde a:

1. Alpha Luna LLC.: 20,32%.
2. Bejomi SA de CV.: 12,02%.
3. Rutaced LLC.: 12,02%.
4. Otros accionistas con participación inferior al 5%.: 55,64%.

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.
- 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.
- D. Rafael Escalante Guevara en calidad de consejero dominical
- Secretario no consejero: D. Manuel Álvarez- Cienfuegos García.

2.- EVOLUCIÓN Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

2.1 Variaciones en la cartera de participaciones financieras.

Durante el presente ejercicio 2016, se han producido las siguientes modificaciones en las participaciones empresariales:

Con el objetivo de desarrollar los proyectos a través de sociedades constituidas ad hoc para ese fin se adquieren las siguientes sociedades

- Se adquiere el 100% de la Sociedad Urban Sa Rapita S.L.
- Se adquiere el 100% de la Sociedad Corporación Grysol Tres S.L. Esta sociedad cambió su denominación en noviembre 2016 por el de Byblos Costa del Sol S.L.

2.2 Evolución y resultados de los negocios.- Principales magnitudes

Hay que reseñar que la Sociedad está en la fase de reactivación del negocio inmobiliario por lo que en la actualidad la casi totalidad de proyectos está en fase de promoción, no existiendo casi productos en venta, salvo aquellas desinversiones en productos históricos.

En este sentido, los ingresos generados en las cuentas individuales se deben fundamentalmente a refacturación con las filiales.

La cifra de ingresos ascendió a 1.244.305 € en el balance individual y 4.524 € en el consolidado.

La Sociedad Dominante ha cerrado, durante el ejercicio, la venta de los dos últimos trasteros que le quedaban en la promoción el Vicario I, así como la enajenación del elemento patrimonial, piso en San Pedro de Alcántara, Málaga, que aporta un resultado a la Compañía de 83.369 €.

El escaso nivel de ventas se debe fundamentalmente al hecho de que durante este ejercicio, la actividad de la Compañía ha consistido en la promoción de nuevos proyectos que estarán en condiciones de generar resultados en los siguientes ejercicios.

2.3 Actividad Inmobiliaria

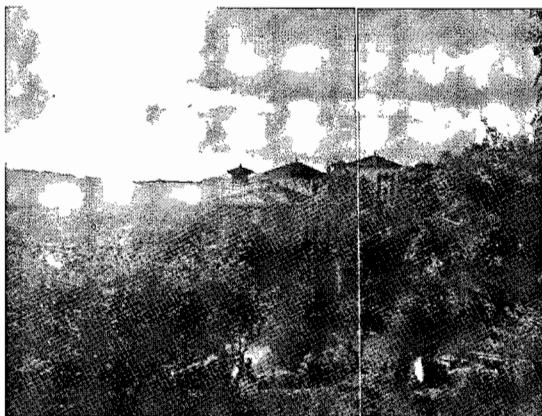
Ventas

Durante el ejercicio 2016 se ha proseguido con la actividad de venta de los “restos” de activos que mantenían de etapas anteriores, por lo que se ha materializado la venta de los dos últimos trasteros que se mantenían en el Vicario I, dando por cerrado este proyecto.

Asimismo se ha procedido a la enajenación de la oficina de la Compañía ubicada en San Pedro de Alcántara, Málaga, obteniendo un resultado de 83.369 €. Dicho resultado se encuentra en Enajenaciones del Inmovilizado, al ser un elemento patrimonial de la Compañía.

Reservas de suelo

El Vicario I fase V.- OJEN, Málaga.



Solar ubicado en el término municipal de Ojén, Málaga.

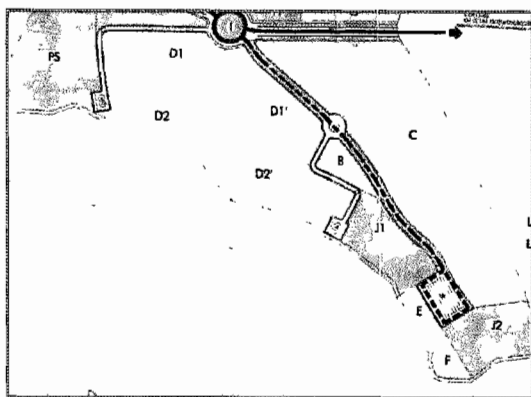
En esta sierra de Ojén, calificada como reserva de la biosfera de Europa, rodeada de urbanizaciones de lujo, campos de golf y playas se encuentra el Vicario.

A pocos minutos de Marbella y a 30 minutos del aeropuerto de Málaga.

Actualmente solo queda en cartera la fase V que se encuentra en estudio para la construcción de 18 viviendas.

La Línea de la Concepción.

Solar adquirido en el año 2001.



Situado en el término de la Línea de la Concepción-Cádiz, a pocos metros de la urbanización de lujo de la Alcaidesa. Denominada urbanización Torrenueva Playa.

12.000 m²/t de aprovechamiento hotelero en primera línea de playa, que permitiría desarrollar un complejo de hasta 25.000 m²

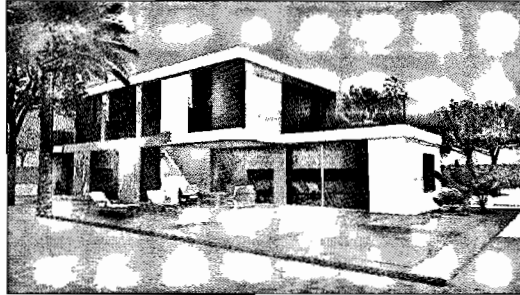
gracias a la orografía del terreno.

Obras de urbanización prácticamente terminadas, a falta de jardinería y alumbrado.

Promociones en curso, desarrolladas por las filiales

Urban Sa Rapita S.L.

Sa Rapita, Mallorca.



La Sociedad Urban Sa Rapita S.L., 100 % de AYCO, es propietaria de un proyecto para la realización de 13 viviendas unifamiliares en Sa Rapita, Mallorca.

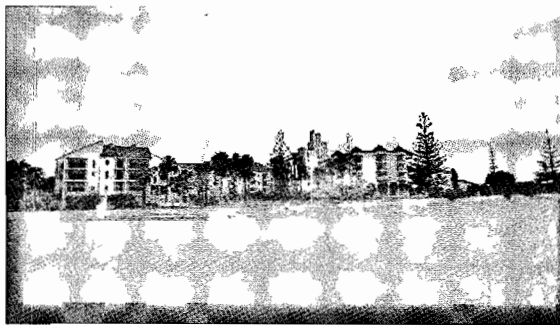
New Sa Ràpita es un proyecto inmobiliario único por su diseño, villas en la isla de Mallorca ubicadas en el Municipio de Campos.

Durante el ejercicio 2016, se han iniciado las obras de edificación de la primera fase de 5 unidades, estando realizadas en un 70% a la fecha.

Se prevé su finalización para el primer semestre de 2017, habiéndose realizado, en los primeros días de este año, tres reservas de compra formales.

Byblos Costa del Sol S.L.

Hotel Byblos, Mijas (Málaga).



Byblos Costa del Sol S.L., 100% de AYCO, se adquiere en el ejercicio 2016 para la gestión y promoción del Hotel Byblos de Mijas, Málaga.

Esta Sociedad adquiere el proyecto del Hotel Byblos de Mijas, que fue un emblemático hotel de cinco estrellas de la Costa del Sol, actualmente cerrado por los problemas financieros de sus anteriores propietarios, en el marco de la crisis inmobiliaria en España.

Byblos Costa de Sol SL planea su completa renovación como Hotel de cinco estrellas con 288 unidades de alojamiento, dotado con modernas instalaciones de salud, bienestar y salas de reuniones con el fin recuperar el prestigio y ser un referente del sector turístico español.

Resumen del PATRIMONIO AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y GRUPO

Situación	Promoción	Tipología	Superficie de terreno	Uso y destino
Madrid	Robledo de Chavela	Parcelas para viv unif.	2 parcelas	Parcelas finalistas
Málaga	Vicario V Hotel Byblos, Mijas	Solar Hotelero	2.000 m2	Solar en estudio Complejo en rehabilitación
Cádiz	La Línea.- suelo hotelero	Hotelero	12.000 m2	Suelo urbanizado
Mallorca	Sa Rapita	Residencial	6.646 m2	En promoción

3.- INFORMACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA

Para una mejor lectura y claridad de la información publicamos separadamente las CCAA, individuales y consolidadas.

Las filiales objeto de consolidación con Ayco Grupo Inmobiliario S.A., son Altos de Briján S.A., Can Batliu S.L. y Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L. (PAR), Byblos Costa del Sol S.L. y Urban Sa Rapita S.L., participadas al 100%.

La Sociedad "El Encinar de Guadiaro, Sociedad en liquidación, se excluye del perímetro de consolidación, por no tener actividad alguna y encontrarse en liquidación.

Los criterios y prácticas contables aplicadas son las previstas en la normativa contable en vigor para las entidades del sector inmobiliario.

INGRESOS

La cifra de negocio, en el Balance Individual de la matriz, ha sido de 1.244.305 euros, que corresponden a la venta de 2 trasteros del Vicario I y en concepto de facturación con las filiales.

En el Balance Consolidado la cifra de negocios alcanza el importe de 4.524 €.

A continuación se expone gráficamente la distribución de la cifra de negocios.

Actividad	Balance Individual	Balance Consolidado
Ventas	4.524	4.524
Otros	1.239.781	
TOTAL	1.244.305	4.524

INVERSIONES

Durante este ejercicio, las inversiones se corresponden a las obras realizadas por la filial Urban Sa Rapita S.L. y la adquisición del proyecto Hotel Byblos, realizada por la filial Byblos Costa del Sol S.L.

El detalle de las inversiones es el siguiente

- Sa Rapita.- 1.358.900 €
- Hotel Byblos.- 11.320.669 €

RESULTADOS

AYCO presenta en este ejercicio un resultado consolidado, después de impuestos de 23.787 euros de beneficio.

Los resultados obtenidos en el Balance individual de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. han dado una pérdida después de impuestos de (2.676) euros.

PATRIMONIO NETO (en Balance Consolidado NIIF)

El Patrimonio neto de la Sociedad a 31/12/12 asciende a 7.187.854 euros en el Balance Individual. En el Balance Consolidado, el Patrimonio atribuido a la Sociedad Dominante asciende a 7.832.640 euros.

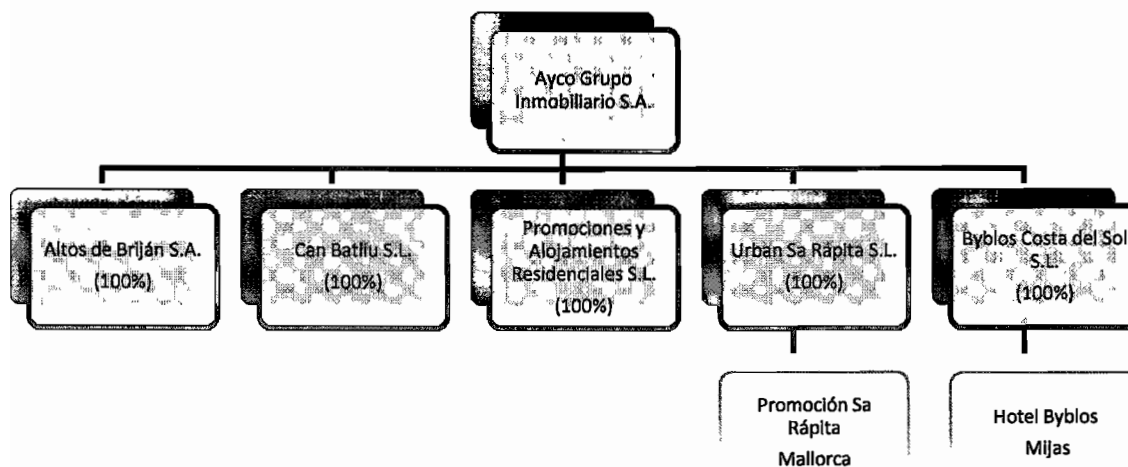
A 31 de Diciembre de 2016, la distribución del patrimonio neto queda como sigue:

Concepto	Balance individual	Balance Consolidado (NIIF)
Capital suscrito	4.159.259	4.159.259
Prima de emisión	3.704.751	3.704.751
Reservas en sociedad dominante		(653.055)
Reservas	(626.361)	618.324
Acciones Propias	(20.426)	(20.426)
Resultados de ejercicios anteriores	(26.693)	
Resultado del ejercicio	(2.676)	23.787
TOTAL	7.187.854	7.832.640

PARTICIPACIÓN EN FILIALES

El siguiente cuadro detalla el coste de las participaciones financieras, a 31 de Diciembre de 2016, en las Sociedades consolidadas.

Inversión	%	Euros
Altos de Briján, S.A.	100,0%	4.063.525
Promociones y Alojamientos Residenciales SL	100,0%	1.589.700
Can Batliu, S.L.	100,0%	2.200.000
Urban Sa Rapita S.L.	100,0%	2.000
Byblos Costa del Sol S.L.	100,0%	3.000



4.- POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS

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

1. Cumplir las normas de Buen Gobierno Corporativo
2. Evaluación constante de los riesgos y factores que influye en el sector de la promoción inmobiliaria y arrendamiento de oficinas, ámbitos de nuestra actividad.

Para la Compañía y el grupo los riesgos considerados más relevantes son aquellos que pudieran afectar a la consecución de los objetivos de nuestra estrategia.

Riesgos de Mercado.

La creación de la reserva de suelo, para su posterior promoción, es planificada de forma que las oscilaciones del mercado, tengan el mínimo impacto en nuestra estrategia.

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 de crédito pues la entrega de la posesión de los inmuebles vendidos está supeditado al pago del precio total, y en caso de aplazamiento, éste siempre está avalado por entidades financieras.

5.- CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES ACAECIDAS DURANTE EL EJERCICIO

5.1 COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Durante el ejercicio 2016 se produjo el cese de Bejomi SA de C.V como Consejero Dominical.

5.2 FONDOS PROPIOS

Durante el ejercicio social de 2016, la compañía ha proseguido con su política de reestructuración del capital social, con objeto de lograr acomodar la estructura de los Fondos Propios con el fin de poder acometer los nuevos proyectos y oportunidades del futuro.

Con tal motivo, a lo largo de ejercicio se procedió a una nueva ampliación de capital con la emisión de 30.872.926 acciones de nominal 0,03 € y con una Prima de emisión de 0,12 €, por lo que se obtienen fondos por valor total de 4.630.938,90 €, (926.187,78 € en concepto de Capital y 3.704.751,12 € como prima de emisión), por lo que queda un capital social de 4.159.259 € y una prima de emisión de 3.704.751 €.

6.- PAGO A PROVEEDORES:

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.

	2016	2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	48	30
Ratio de operaciones pagadas	24	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	213	30
	Euros	Euros
Total pagos realizados	1.988.027	6.972
Total pagos pendientes	175.488	192.289

7.- INFORMACIÓN SOBRE EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA ENTIDAD

Se ha continuado con la actividad inmobiliaria del proyecto de viviendas en Sa Rapita, Mallorca, estando, a la fecha, realizado en un 70% la construcción de la primera fase de 5 viviendas. Existen reservas de venta formales de 3 unidades.

8.- ACTIVIDADES DE I +D+ I

Inexistentes en la actualidad.

9.- ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

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

10.- OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

10.1- INFORMACIÓN BURSÁTIL

El capital social de la compañía, a 31 de diciembre de 2016, es de 4.159.259 euros, representado por 138.641.967 acciones, de valor nominal de 0,03 euros cada una.

Cotiza en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao. Al cierre del ejercicio 2016, la cotización de la acción de Ayco Grupo Inmobiliario, S. A. quedó fijada en 0,19 €.

Durante el ejercicio social de 2016, la compañía ha proseguido con su política de reestructuración del capital social, con objeto de lograr acomodar la estructura de los Fondos Propios a fin de poder acometer los nuevos proyectos y oportunidades del futuro.

Con tal motivo, a lo largo de ejercicio se procedió a una nueva ampliación de capital con la emisión de 30.872.926 acciones de nominal 0,03 € y con una Prima de emisión de 0,12 €, por lo que se obtienen fondos por valor total de 4.630.938,90 €, (926.187,78 € en concepto de Capital y 3.704.751,12 € como prima de emisión), por lo que queda un capital social de 4.159.259 € y una prima de emisión de 3.704.751€.

10.2- POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La sociedad no prevé, a corto plazo, distribuir beneficio alguno.

10.3- ORGANIZACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

La plantilla de la Compañía no ha experimentado variación en el ejercicio 2016, manteniéndose, por tanto, compuesta por dos personas.

11.- Hechos relevantes del ejercicio y otros acaecidos con posterioridad

11.1.- Durante el ejercicio 2016 se han producido los siguientes hechos relevantes:

MAYO 2016.-

Se comunica la COMPOSICIÓN ACTUAL DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD Y DE SUS COMISIONES

Tras los acuerdos de aceptación de dimisiones y nombramiento de nuevos consejeros adoptados por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el pasado 22 de diciembre de 2015, los cuales fueron comunicados a la CNMV mediante hecho relevante de fecha 23 de diciembre de 2015, las sucesivas aceptaciones de cargos que se han producido y distribuciones de cargos en el seno del Consejo y las Comisiones, la composición actual del Consejo de Administración de la Sociedad y de sus Comisiones, es la siguiente:

Consejo de Administración:

Presidente y Consejero-Delegado

FGB Nostrum Advisors, S.L.- Francisco García Beato Ejecutivo

Vocales

ALPHA LUNA LLC.- José María de Arcas Castro- Dominical

BEJOMI S.A. DE C.V.- Rafael Escalante Guevara- Dominical

Asunción Alba Barrena Valverde- Otro Externo

Martin Federico Maslo- Independiente

Francisco Javier Fernández Sobrino- Independiente

Secretario no Consejero

Manuel Álvarez-Cienfuegos García

Vicesecretario no Consejero

Alvaro Sánchez López-Chicheri

Comisión de Auditoría:

Presidente

D. Martin Federico Maslo

Vocales

Dña. Asunción Alba Barrena Valverde
D. Francisco Javier Fernández Sobrino

Secretario no miembro de la Comisión

D. Manuel Álvarez-Cienfuegos García

Comisión de Nombramientos y Retribuciones:

Presidente

D. Francisco Javier Fernández Sobrino

Vocales

Dña. Asunción Alba Barrena Valverde
D. Martin Federico Maslo

Secretario no miembro de la Comisión

D. Manuel Álvarez-Cienfuegos García

Julio 2016.-

El Consejo de Administración de la Sociedad, en sesión celebrada el día 7 de julio de 2016, ha aceptado la dimisión presentada, mediante carta de fecha 21 de junio de 2016, por Bejomi, S.A. de C.V., de sus cargos de Consejero Dominical del Consejo de Administración de la Sociedad, agradeciendo expresamente a dicho Consejero los servicios prestados hasta la fecha de su dimisión

Septiembre 2016.-

El Consejo de Administración comunica la adquisición por la Sociedad, a través de una filial íntegramente participada, del Hotel Byblos, situado en la localidad de Mijas (Málaga), formalizado el pasado 23 de septiembre de 2016, se ha llevado a cabo por un importe total de 9.750.000 euros.

Octubre 2016.-

El Consejo de Administración de la Sociedad, en sesión celebrada ayer día 10 de de octubre de 2016, ha acordado por unanimidad ampliar el capital social de la Sociedad en el importe nominal de 3.771.873,42 Euros, mediante la emisión de 125.729.114

nuevas acciones (las "Acciones Nuevas"), de 0,03 euros de valor nominal cada una, de la misma serie y clase que las actualmente en circulación, con contravalor de aportaciones dinerarias, en uso de la autorización conferida al Consejo de Administración de acuerdo con el artículo 297.1 (b) de la Ley de Sociedades de Capital, por el acuerdo consignado en el punto octavo de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 27 de junio de 2013.

Las 125.729.114 Acciones Nuevas se emiten por el mismo valor nominal que el resto de acciones de la Sociedad, esto es 0,03 céntimos de euro y con una prima de emisión de 0,12 céntimos por cada nueva acción. En consecuencia, el tipo de emisión es de 0,15 euros.

Se prevé la suscripción incompleta. En consecuencia, el desembolso total en concepto de capital social nominal puede ascender hasta 3.771.873,42 euros.

El desembolso total en concepto de prima de emisión puede ascender hasta el importe de 15.087.493,68 euros y el desembolso global en concepto de nominal y prima de emisión puede ascender hasta el importe de 18.859.367,1 euros. Asimismo, la efectividad del aumento queda condicionada a una suscripción mínima de 1.000.000,05 euros (esto es, 6.666.667 Acciones nuevas).

Noviembre 2016.-

En cumplimiento de los deberes de información previstos en el artículo 228 de texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. ("AYCO" o la "Sociedad"), se comunica al mercado el siguiente Hecho Relevante:

- El pasado viernes 25 de noviembre a las 18:00 horas concluyó el Período de Asignación Discrecional y, con él, ha finalizado el calendario de suscripción de Acciones Nuevas en relación con el Aumento de Capital.
- Durante el los Períodos de Suscripción Preferente, de Asignación de Acciones Adicionales y de Asignación Discrecional, se han suscrito las siguientes Acciones Nuevas, por los siguientes importes nominal y efectivo:

Tramo /periodo	Nº acc. suscritas	Importe nominal	Importe efectivo
P.Suscripción preferente	119.350	3.580,50	17.902,50
P. asignación de acciones adicionales	20.000	600	3.000
P. asignación discrecional	30.733.576	922.007,28	4.610.036,40
Total	30.872.926	926.187,78	4.630.938,90

- En consecuencia, el aumento de capital ha quedado suscrito, desembolsado y ejecutado en los importes nominal y efectivo que han quedado consignados.
- Con fecha de hoy, el Consejo de Administración ha dado por íntegramente ejecutado el aumento de capital, procediendo a dar nueva redacción al artículo 5º de los estatutos sociales, que, en lo sucesivo ofrecerá redacción del siguiente tenor:

“Artículo 5º.- Capital El capital social se fija en la cifra de CUATRO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS (4.159.259,40.-Euros), dividido en 138.641.980 acciones de 0,03 Euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta.”

- 11.2.- Con posterioridad al cierre del ejercicio de 2016, se han producido los siguientes hechos de interés:

Desde el 31 de diciembre de 2016, y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, se han producido los siguientes hechos de interés:

- Con fecha 17 de enero de 2017, la compañía ha incorporado a D. Rafael Escalante Guevara como nuevo consejero dominical a su máximo órgano de administración.
- Se ha procedido al abono y cancelación de la deuda histórica con la Hacienda Pública por importe de 3.2 millones de euros.
- Se ha convocado Junta General Extraordinaria para la realización de un contra-split por el que se procederá a red denominar el nominal de la acción de la Compañía pasando de 0,03 € a 0,3 €.

No se han producido otras noticias, circunstancias o datos relativos a la gestión que sean relevantes para los usuarios.

12.- Previsiones Futuras

Tras la recomposición de los Fondos Propios de la Compañía, una vez realizadas las ampliaciones de capital, la situación financiera del Grupo experimenta una situación de solvencia que permite acometer nuevos proyectos con el fin de conseguir mantener la actividad inmobiliaria de la Compañía.

En este sentido, el inicio de las obras para la promoción de viviendas unifamiliares en Mallorca, cuya primera fase debe estar terminada, y previsiblemente finalizada en el primer semestre del año, así como la adquisición del Hotel Byblos de Mijas crean unas perspectivas para el próximo ejercicio muy optimistas.

Asimismo, se está trabajando en la negociación de nuevos proyectos, que generarán una cartera de promociones que garantice los resultados y la rentabilidad para los próximos ejercicios.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

Con fecha 30 de marzo de 2017 el Consejo de Administración de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. ha formulado las Cuentas Anuales que se corresponden de las adjuntas hojas números 1 a 45 así como el informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016.

Madrid, 30 de marzo de 2017

~~D. Francisco García Beato~~
FGB Nostrum Advisor SL.
Presidente

~~Dña Asunción Alba Balrena Valverde.~~
Consejera Externa

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

~~D. Rafael Escalante Guevara~~
Consejero Dominical

~~D. Francisco Javier Hernández Sobrino~~
Consejero Independiente

~~D. Martín Masic~~
Consejera Independiente

D. Manuel Álvarez-Cienfuegos García
Secretario no consejero

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO ANUAL

Los miembros del Consejo de Administración de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., declaran, hasta donde alcanza su conocimiento, que las cuentas anuales consolidadas de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo, Memoria) así como el informe de gestión correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2016, elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. y de sus Sociedades Dependientes, Y que los informes de gestión complementarios de las cuentas anuales consolidadas incluyen un análisis fiel de la evolución y resultados empresariales y de la oposición de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Madrid a 30 de febrero de 2017

El Consejo de Administración

Presidente: D. Francisco García Beato,
en representación de FGB Nostrum Advisor, S.L.

Consejero: D. José María de Arcas,
en representación de Alpha Luna LLC

Consejero: D. Rafael Escalante Guevara,

Consejero: D. Francisco Javier Fernández Sobrino

Consejero: D. Martín Maslo

Consejera: D^a. Asunción Alba Barrera Valverde

Secretario no Consejero: D. Manuel Álvarez-Cienfuegos

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	31/12/2016
--	-------------------

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
16/12/2016	4.159.259,40	138.641.980	138.641.980

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 JUAN PATRICIO ENRIGHT	4.500.000	0	3,25%
DON ESTEBAN KOFFSMON	0	5.766.667	4,16%
DON MANUEL DULITZKY	5.317.630	0	3,84%
DON JOAQUIN DULITZKY	0	28.177.102	20,32%
DON SANTIAGO DA ROCHA	0	6.666.667	4,81%
DON JORGE ALEMAN VELASCO	0	16.666.667	12,02%
INVERSIONES COCONUT CA	5.000.000	0	3,61%
DON AZUBEL GUY	0	16.666.667	12,02%
DON LUIS DOMÍNGUEZ CORTÉS	1.389.799	5.176.576	4,74%

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 ESTEBAN KOFFSMON	DYNAMM LLC	5.766.667
DON JOAQUIN DULITZKY	ALPHA LUNA LLC	28.177.102
DON SANTIAGO DA ROCHA	WAKKA LICENSING LLC	6.666.667
DON JORGE ALEMAN VELASCO	BEJOMI S.A. DE C.V.	16.666.667
DON AZUBEL GUY	RUTACEC LLC	16.666.667
DON LUIS DOMÍNGUEZ CORTÉS	WEST END INVERSIONES SLU	5.176.576

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
BEJOMI S.A. DE C.V.	16/12/2016	Se ha descendido el 15% del capital Social
DYNAMM LLC	16/12/2016	Se ha descendido el 5% del capital Social
DON ESTEBAN KOFFSMON	16/12/2016	Se ha descendido el 5% del capital Social
WAKKA LICENSING LLC	16/12/2016	Se ha descendido el 5% del capital Social

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	28/06/2016	Se ha descendido el 3% del capital Social
DON SANTIAGO DA ROCHA	16/12/2016	Se ha descendido el 5% del capital Social
DON JORGE ALEMAN VELASCO	16/12/2016	Se ha descendido el 15% del capital Social
FONDO DE REESTRUCTURACION ORDENADA BANCARIA	28/06/2016	Se ha descendido el 3% del capital Social
DON LUIS DOMÍNGUEZ CORTÉS	28/06/2016	Se ha superado el 5% del capital Social
DON LUIS DOMÍNGUEZ CORTÉS	16/12/2016	Se ha descendido el 5% 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	28.177.102	0	20,32%
FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.	1.389.799	0	1,00%

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	21,32%
--	--------

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:

Nombre o denominación social relacionados
FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.
DON FRANCISCO GARCÍA BEATO

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

FGB Nostrum Advisors, S.L. (representada por Francisco García Beato) ostenta la condición de Consejero-Delegado del Consejo de Administración de la Sociedad y, como tal, mantiene una relación mercantil con la Sociedad, regulada en el oportuno contrato, aprobado por el Consejo de Administración, de acuerdo con lo prevenido en el artículo 249.3 LSC.

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:

Sí

No

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

Dicha autorización se concedió por un plazo de 5 años por lo que ha caducado con fecha 19 de diciembre de 2016. No obstante, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de celebración prevista el día 30 de marzo de 2017 prevé el otorgamiento de una nueva habilitación al Consejo de Administración de la Sociedad para que adquiera, a título de compra, acciones de la Sociedad, cuyo valor nominal, sumado al de las ya poseídas por ella y por sus sociedades filiales, no exceda del 10% del capital social emitido, fijando como contravalor mínimo el valor nominal y como contravalor máximo el precio medio ponderado correspondiente a la última sesión de Bolsa anterior a la operación, incrementado en un 20%. La presente autorización se concederá por plazo de 18 meses.

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	
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%
29/06/2016	2,38%	88,89%	0,00%	0,00%	91,27%

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.

C 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
DON FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ SOBRINO		Independiente	CONSEJERO COORDINADOR INDEPENDIENTE	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
ALPHA LUNA LLC	DON JOSÉ MARÍA DE ARCAS CASTRO	Dominical	CONSEJERO	22/12/2015	22/12/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON MARTIN FEDERICO MASLO		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	5
----------------------------	---

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
BEJOMI S.A. DE C.V.	Dominical	21/06/2016

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	20,00%

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

Número total de consejeros dominicales	1
% sobre el total del consejo	20,00%

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	40,00%

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:

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 decies de la Ley de Sociedades de Capital.

Declaración motivada:

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.

Nombre o denominación social del consejero:

DON MARTIN FEDERICO MASLO

Descripción de la relación:

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 decies de la Ley de Sociedades de Capital.

Declaración motivada:

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 duodecies 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	20,00%

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

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 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
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	1	0	0	20,00%	16,67%	0,00%	0,00%
Total:	1	1	0	0	20,00%	16,67%	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 estructura de capital está en proceso de transformación y, de manera refleja, el consejo está experimentando dicha transformación, por lo que se prevé a medio plazo que la presencia de consejeras en el Consejo aumente.

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, uno de ellos es miembro del Consejo de Administración por acuerdo de la Junta de Accionistas, Alpha Luna LLC que ostenta un 24,74% de los derechos de voto.

Bejomi S.A. de C.V., accionista significativo que ostenta un 15,46% de los derechos de voto, ha ostentado la condición de consejero dominical hasta el 21 de junio de 2016, fecha de su dimisión. En su sustitución, su representante, D. Rafael Escalante Guevara, ha sido designado consejero dominical por el método de cooptación, con fecha 19 de enero de 2017, estando propuesta la ratificación de su nombramiento en la próxima Junta General Extraordinaria de Accionistas a celebrar el 30 de marzo de 2017.

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:

BEJOMI S.A. DE C.V.

Motivo del cese:

Inicialmente, la presente vacante de Consejero, a ocupar por un "dominical", fue ocupada por la propia Bejomi, S.A. de C.V., representada por D. Rafael Escalante Guevara. Sin embargo, dicha mercantil dimitió de tal cargo, ante las dificultades –meramente formales y procedimentales, que no de fondo– para la inscripción de dicha aceptación y para la designación de D. Rafael Escalante Guevara como su representante persona física. A la vista de dichas dificultades, el Consejo de Administración ha considerado la conveniencia de aceptar la dimisión de Bejomi, S.A. de C.V., con fecha 21 de junio de 2016 y designar consejero dominical directamente a D. Rafael Escalante Guevara, designación que se ha realizado por el método de cooptación con fecha 19 de enero de 2017 y cuya ratificación está propuesta para la Junta General Extraordinaria a celebrar el próximo 30 de marzo de 2017.

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 Batliu, 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)	130
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 GERON 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:

Sí No

Descripción modificaciones

El Consejo de Administración acordó, por unanimidad, en reunión de fecha 17 de mayo de 2016, modificar la redacción de los siguientes artículos del Reglamento del Consejo: 13 (para prever las funciones del Vicesecretario del Consejo, no sólo en el Consejo sino en sus comisiones) y 14 (para prever la adopción de acuerdos por videoconferencia o conferencia telefónica múltiple).

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.

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.

5.- Serán válidos los acuerdos del Consejo de Administración celebrados por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, siempre que ninguno de los miembros del Consejo se oponga a este procedimiento, dispongan de los medios necesarios para ello y se reconozcan recíprocamente, lo cual deberá expresarse en el acta del Consejo y en la certificación de los acuerdos que se expida. En tal caso, la sesión del Consejo se considerará única y celebrada en el lugar del domicilio social.

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	1

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	2
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	87,50%

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

Sí

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:

- 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.

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	6	6
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	21,66%	24,00%

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 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.1.42 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

El artículo 18 del Reglamento del Consejo dispone lo siguiente en su apartado 2:

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 ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE	VOCAL	Otro Externo
DON FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ SOBRINO	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.

Comprobación y gestión sobre la correcta realización de la contabilidad y su verificación

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 FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ SOBRINO
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.

Realiza las propuestas de nombramientos de posibles candidatos a puestos y fija sus retribuciones.

Durante el ejercicio ha realizado la propuestas, a la Junta General, de nombramiento para ocupar puestos de consejeros, así como la propuesta de retribuciones de los Órganos de administración

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 2016		Ejercicio 2015		Ejercicio 2014		Ejercicio 2013	
	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 la Comisión 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 la Comisión 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 2016 se ha modificado el artículo 13 del Reglamento del Consejo al objeto de prever la asistencia del Vicesecretario no Consejero a las reuniones de las comisiones en defecto del Secretario no Consejero.

Los reglamentos de las comisiones, así como los estatutos sociales, pueden consultarse en la página web corporativa de la Sociedad.

No se ha realizado ningún informe sobre las actividades de las comisiones.

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

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	127

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): 180

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 180.000 euros anuales, para la 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 Administracion:

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 aquellas 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:

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION 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 económica de España y en la velocidad de reactivación 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 SCIF, 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 SCIF 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.

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

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:

- En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- 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:

- Perfil profesional y biográfico.
- 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.
- 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.
- Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- 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

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 30/03/2016.

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

31/12/2016

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.

Durante el ejercicio 2016 no se ha modificado la Política de Remuneraciones.

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 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.

La Política de Remuneraciones fue modificada por acuerdo de la Junta Extraordinaria de 22 de diciembre de 2015, para fijar el límite máximo de la retribución en 700.000.-Euros. En esa misma junta se fijó el importe de la retribución para 2016 en en 300.000.-Euros.

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 la Junta General Extraordinaria de 22 de diciembre de 2015 se fija el importe de la retribución del Consejo de Administración para el ejercicio 2016 en una cantidad máxima de trescientos mil euros (300.000.-Euros). En el Consejo de Administración de 24 de febrero de 2016 se aprueba la distribución entre los miembros del Consejo de Administración de la retribución anual asignada al Consejo de Administración por acuerdo de la Junta General del día 22 de diciembre de 2015, para el ejercicio 2016. La distribución es la siguiente:

-El Consejero Delegado percibirá la cantidad de doscientos mil euros (200.000.-Euros) brutos más el IVA correspondiente. En el contrato de prestación de servicios de Consejero Delegado firmado el 24 de febrero de 2016 se establece que, como contraprestación por sus servicios, la Sociedad abonará al Consejero Delegado una cantidad de doscientos mil euros (200.000.-Euros) brutos más IVA. En el caso de no completarse la completa suscripción y desembolso del aumento de capital acordado por la Sociedad en fecha 22 de diciembre de 2015, la Sociedad abonará al Consejero Delegado una cantidad de ciento veinte mil euros (120.000.-Euros) brutos más IVA.

-El resto de consejeros percibirán una dieta de quinientos euros (500.-Euros) brutos por cada asistencia a una reunión del Consejo de Administración o de la Comisión de Auditoría o de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

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 2016 unos honorarios fijos brutos anuales de 127.200.- 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 2016 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 2016 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

De conformidad con la Política de Retribuciones aprobada por la Junta General en fecha 12 de mayo de 2015 y modificada el 22 de diciembre de 2015, la retribución de los Consejeros consiste en una asignación fija global máxima de trescientos mil euros (300.000.- 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 2016, cuya cantidad se fijó en doscientos mil euros (200.000.- Euros) anuales para el Consejero Delegado, más las correspondientes dietas a los consejeros. Por tanto, se encuentra dentro del límite establecido en la Política de Retribuciones. Durante el ejercicio 2016 se ha pagado ciento veintisiete mil doscientos euros (127.200.-Euros) al Consejero Delegado y unas dietas de mil quinientos euros (1.500.-Euros) a dos consejeros.

D DETALLE DE LAS RETRIBUCIONES INDIVIDUALES DEVENGADAS POR CADA UNO DE LOS CONSEJEROS

Nombre	Tipología	Período de devengo ejercicio 2016
ALPHA LUNA LLC	Dominical	Desde 01/01/2016 hasta 31/12/2016.
BEJOMI SA DE CV	Dominical	Desde 01/01/2016 hasta 21/06/2016.
ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE	Otro Externo	Desde 01/01/2016 hasta 31/12/2016.
MARTÍN FEDERICO MASLO	Independiente	Desde 01/01/2016 hasta 31/12/2016.
FRANCISO JAVIER FERNÁNDEZ SOBRINO	Independiente	Desde 01/01/2016 hasta 31/12/2016.
FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.	Ejecutivo	Desde 01/01/2016 hasta 31/12/2016.

D.1 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración individualizada de cada uno de los consejeros (incluyendo la retribución por el ejercicio de funciones ejecutivas) devengada durante el ejercicio.

a) Retribuciones devengadas en la sociedad objeto del presente informe:

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 2016	Total año 2015
BEJOMI SA DE CV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE	0	0	2	0	0	0	0	0	2	0
MARTÍN FEDERICO MASLO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRANCISO JAVIER FERNÁNDEZ SOBRINO	0	0	2	0	0	0	0	0	2	0
FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.	0	127	0	0	0	0	0	0	127	36
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	Retribucion variable a largo plazo	Remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo	Indemnizaciones	Otros conceptos	Total año 2016	Total año 2015
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
BEJOMI SA DE CV	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
FRANCISO JAVIER FERNÁNDEZ SOBRINO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MARTÍN FEDERICO MASLO	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 2016 sociedad	Total Retribución metálico	Importe de las acciones entregadas	Beneficio bruto de las opciones ejercitadas	Total ejercicio 2016 grupo	Total ejercicio 2016	Total ejercicio 2015	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	2	0	0	2	0	0	0	0	2	0	0
BEJOMI SA DE CV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.	127	0	0	127	0	0	0	0	127	36	0
FRANCISO JAVIER FERNÁNDEZ SOBRINO	2	0	0	2	0	0	0	0	2	0	0
MARTÍN FEDERICO MASLO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	131	0	0	131	0	0	0	0	131	36	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	98.340.778	91,27%

	Número	% sobre el total
Votos negativos	0	0,00%
Votos a favor	98.338.318	91,27%
Abstenciones	1.800	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.

Ninguno.

Este informe anual de remuneraciones ha sido aprobado por el consejo de administración de la sociedad, en su sesión de fecha 30/03/2017.

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

Si

No