

INFORME DE GESTION 2016

INFORME DE GESTION – EJERCICIO SOCIAL 2016.

1. SITUACIÓN DE LA ENTIDAD

1.1 ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

ESTRUCTURA DE LA ENTIDAD Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO

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

1. Alpha Luna LLC.: 20,32%.
2. Pershing LLC: 15,42%
3. Bejomi SA de CV.: 12,02%.
4. Rutaced LLC.: 12,02%.
5. Otros accionistas con participación inferior al 5%.: 40,22%.

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

Presidente y Consejero Delegado:

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

Vocales:

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

1.2 FUNCIONAMIENTO DE LA ENTIDAD

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

1. La adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyéndose la actividad de promoción y rehabilitación de edificios.
2. La tenencia de participaciones en el capital social de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario o en el capital social de otras entidades residentes o no en territorio español, que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el

mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

3. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

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

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

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

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

2.1 EVOLUCIÓN Y TENDENCIA SEGUIDA POR LOS INGRESOS

Durante el ejercicio social de 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 €.

- **INFORMACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA**

Se publican de manera separada las cuentas anuales de Ayco Grupo Inmobiliario S.A., como sociedad individual, y las cuentas anuales consolidadas del grupo empresarial, elaboradas de acuerdo con los criterios y prácticas contables previstas en la normativa en vigor para las entidades del sector inmobiliario.

- **INGRESOS**

La cifra de negocios ha ascendido, a nivel de Balance Individual a 1.244.305 € y de 4.524 € como cifra consolidada.

La cifra de negocios individual se corresponde a refacturaciones realizadas entre las empresas del grupo.

2.2 EVOLUCIÓN Y TENDENCIA SEGUIDA POR LOS COSTES

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

- **COSTES DE APROVISIONAMIENTOS. INVERSIONES.**

Durante este ejercicio se ha proseguido con la promoción de 5 de las 13 viviendas adquiridas en Sa Rapita, Mallorca, estando realizadas en un 70%.

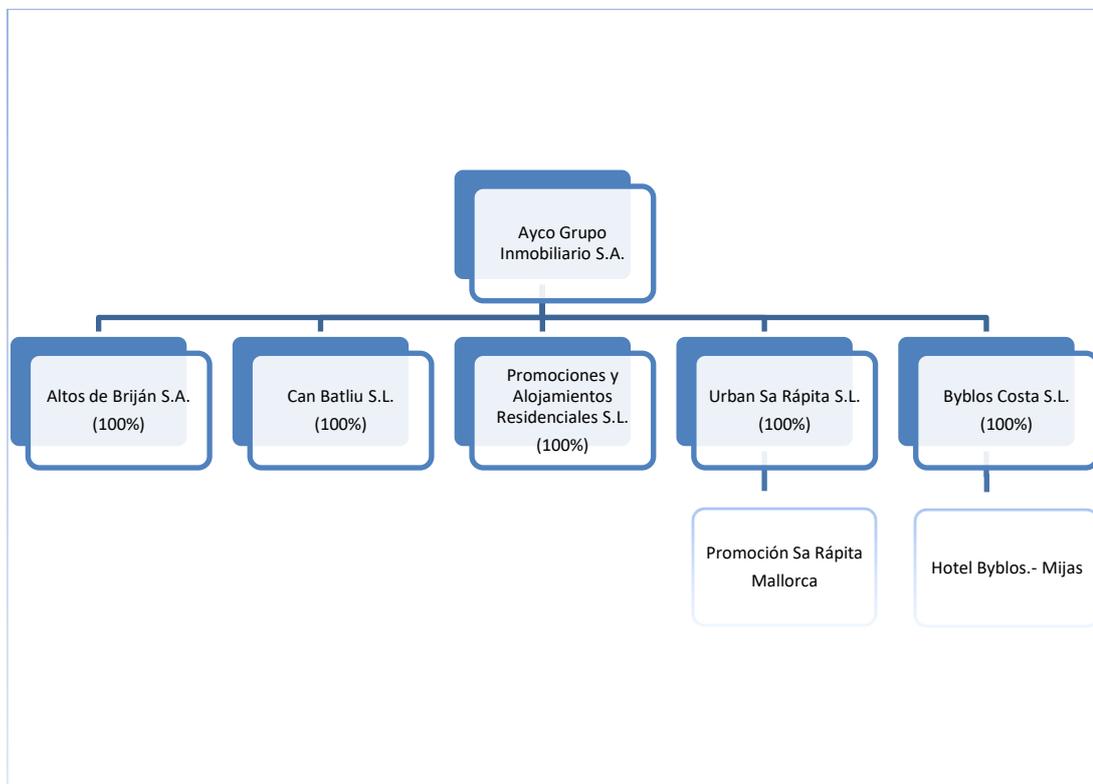
Asi mismo, se ha adquirido el Hotel Byblos de Mijas, para su restauración y rehabilitación como Hotel emblemático en la zona. El Hotel se adquiere por 9,75 millones de euros con el apoyo de financiación externa

Con el fin de proceder a la realización de los proyectos en la forma más controlada, se tomó la decisión de adquirir/constituir Sociedades ad hoc que asuman la propiedad y gestión de los proyectos.

De esta forma, se adquiere la Sociedad Corporación Grysol Tres S.L., red denominada posteriormente como Byblos Costa del Sol. S.L. propiedad al 100% de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. y que asume la titularidad del proyecto Hotel Byblos.

Asimismo, se adquiere la Sociedad Urban Sa Rapita S.L., también participada en un 100% por Ayco Grupo Inmobiliario S.A., y que se convierte en la propietaria del proyecto de viviendas en Sa Rapita, Mallorca

De esta forma el grupo empresarial queda compuesto de la forma siguiente:



- **OTRAS PARTIDAS SIGNIFICATIVAS DEL COSTE: GASTOS**

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

2.3 EVOLUCIÓN Y TENDENCIA DEL RESULTADO

Los resultados en AYCO GRUPO INMOBILIARIO S.A. han supuesto unas pérdidas después de impuestos de 2.676 euros, a nivel individual, y un beneficio de 23.787 euros a nivel consolidado.

2.4 INDICADORES FUNDAMENTALES DE CARÁCTER FINANCIERO Y NO FINANCIERO.

El ejercicio se ha cerrado con unos fondos propios de 7.187.854 euros en el Balance Individual y de 7.832.640 euros en el Balance Consolidado.

2.5 CUESTIONES RELATIVAS AL MEDIOAMBIENTE Y AL PERSONAL

2.5.1. INDICADORES DE ASPECTOS AMBIENTALES

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

2.5.2. INDICADORES DE ASPECTOS SOCIALES

Debido al reducido número actual de trabajadores, las políticas de formación y de educación del personal se encuentran paralizadas. La Compañía está estudiando la adecuación de la estructura de personal en base a las nuevas necesidades que surjan debido a su nueva actividad.

3. LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

3.1 LIQUIDEZ

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

3.2 RECURSOS DE CAPITAL

Durante el ejercicio 2016 se realizó una ampliación de capital de 30.872.926 acciones con un nominal de 0,03 € y prima de emisión por 0,12 € por lo que se incrementan los fondos propios de la Compañía en 4.630.938,90 €, por lo que la estructura final de los fondos Propios queda como sigue::

Capital .-	4.159.259,40 €
Prima de emisión:	3.704.751,12 €

4. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

4.1. RIESGOS OPERATIVOS

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

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

4.2. RIESGOS FINANCIEROS

Riesgo de tipos de interés.

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

Riesgo de crédito.

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

5. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES ACAECIDAS DURANTE EL EJERCICIO

5.1. COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Durante el ejercicio 2016 se produjo el cese del Consejero Bejomi SA de CV y se produjo la incorporación, por cooptación, de D. Rafael Escalante Guevara como Consejero Dominical

- FGB Nostrum Advisor S.L. Representante persona física: D. Francisco García Beato.
- 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 consejeros dominical.

5.2. RENOVACIÓN DEL NOMBRAMIENTO DE AUDITOR.

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

6. INFORMACIÓN SOBRE EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA ENTIDAD

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 compromisos de venta de 2 unidades.

7. ACTIVIDADES DE I +D+ I

Inexistentes en la actualidad.

8. ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

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

9. OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

9.1. INFORMACIÓN BURSÁTIL

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

El capital social cotizado asciende a la cifra de 4.159.259,00 euros, representado por 138.641.980 acciones de valor nominal de 0,03 euros cada una.

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

9.2. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La sociedad no tiene previsto distribuir dividendos en este ejercicio.

10. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES ACAECIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

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

- 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 contrasplit 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.

