

INFORME DE GESTION – EJERCICIO SOCIAL 2015.

1. SITUACIÓN DE LA ENTIDAD

1.1 ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

ESTRUCTURA DE LA ENTIDAD Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO

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

1. Alpha Luna LLC.: 24.74%.
2. Bejomi SA de CV.: 15.47%.
3. Rufatec LLC.: 15.47%.
4. Wakka Licensing LLC.: 6.19%.
5. Dynammm LLC.: 5.35%
6. Otros accionistas con participación inferior al 5%.: 32,79%.

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

Presidente y Consejero Delegado:

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

Vocales:

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

1.2 FUNCIONAMIENTO DE LA ENTIDAD

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

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

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

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

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

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

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

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

2.1 EVOLUCIÓN Y TENDENCIA SEGUIDA POR LOS INGRESOS

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

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

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

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

- INFORMACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA

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

- **INGRESOS**

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

2.2 EVOLUCIÓN Y TENDENCIA SEGUIDA POR LOS COSTES

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

- **COSTES DE APROVISIONAMIENTOS. INVERSIONES.**

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

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

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

2.3 EVOLUCIÓN Y TENDENCIA DEL RESULTADO

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

2.4 INDICADORES FUNDAMENTALES DE CARÁCTER FINANCIERO Y NO FINANCIERO.

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

2.5 CUESTIONES RELATIVAS AL MEDIOAMBIENTE Y AL PERSONAL

2.5.1. INDICADORES DE ASPECTOS AMBIENTALES

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

2.5.2. INDICADORES DE ASPECTOS SOCIALES

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

3. LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

3.1 LIQUIDEZ

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

3.2 RECURSOS DE CAPITAL

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

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

4. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

4.1. RIESGOS OPERATIVOS

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

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

4.2. RIESGOS FINANCIEROS

Riesgo de tipos de interés.

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

Riesgo de crédito.

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

5. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES ACAECIDAS DURANTE EL EJERCICIO

5.1. COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

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

- FGB Nostrum Advisors S.L. Representante persona física: D. Francisco García Beato.
- Alpha Luna LLC. Representada por D. Jose Maria de Arcas Castro.
- Bejomi SA de CV. Re presentada por D. Jorge Alemán Velasco
- 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

5.2. RENOVACIÓN DEL NOMBRAMIENTO DE AUDITOR.

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

6. INFORMACIÓN SOBRE EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA ENTIDAD

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

7. ACTIVIDADES DE I +D+ I

Inexistentes en la actualidad.

8. ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

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

9. OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

9.1. INFORMACIÓN BURSÁTIL

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

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

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

9.2. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La sociedad no tiene previsto distribuir dividendos en este ejercicio.

10. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES ACAECIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

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