

**INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA  
DE CONTROL INTERNO**

**BAY HOTELS & LEISURE SOCIMI, S.A.**

# ÍNDICE

---

<b>1. INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>3</b>
<b>2. ÓRGANOS DE GOBIERNO</b> .....	<b>3</b>
2.1. JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS .....	3
2.2. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN .....	3
2.3. COMITÉ DE INVERSIÓN .....	4
<b>3. CONTRATO DE GESTIÓN: AZORA GESTIÓN, S.G.I.I.C, S.A.</b> .....	<b>4</b>
3.1. JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS .....	4
3.2. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN .....	4
3.3. COMISIÓN DE CONTROL Y AUDITORÍA.....	4
3.4. DIRECCIÓN DE ÁREA DE NEGOCIO.....	4
3.5. DIRECCIÓN DE RELACIÓN CON INVERSORES .....	4
3.6. DIRECCIÓN FINANCIERA .....	4
3.7. DIRECCIÓN LEGAL.....	5
3.8. DIRECCIÓN DE AUDITORÍA Y CUMPLIMIENTO .....	5
3.9. DIRECCIÓN DE RECURSOS HUMANOS .....	5
<b>4. MODELO DE CONTROL INTERNO Y CUMPLIMIENTO</b> .....	<b>5</b>
4.1. CUMPLIMIENTO NORMATIVO .....	5
4.2. SISTEMA DE GESTIÓN DE RIESGOS.....	6
4.3. SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA .....	6
4.4. INFORMACIÓN .....	7

## 1. INTRODUCCIÓN

---

Bay Hotels & Leisure SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) es una sociedad anónima que se constituyó el 27 de junio de 2014, domiciliada en calle Serrano, 30 2º Izqda, Madrid. La Sociedad tiene por objeto social la realización las siguientes actividades:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (en adelante "SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en el territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en el territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere al artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs.
- d) 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.
- e) Otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

Estas actividades se realizan únicamente en España.

La Sociedad está integrada en el grupo de empresas que encabeza Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. (en adelante el Grupo) con domicilio social en Calle Serrano, 30 Madrid.

La finalidad del presente informe es describir la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad de conformidad con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

## 2. ÓRGANOS DE GOBIERNO

---

### **2.1. Junta General de Accionistas**

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. De conformidad con la legislación aplicable y los Estatutos Sociales, le corresponde, entre otras materias, aprobar las modificaciones de los Estatutos Sociales, la aprobación de las cuentas anuales y la distribución de los resultados, el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración y del Auditor, la aprobación del aumento o reducción del capital social y la eventual transformación, fusión, escisión y disolución de la Sociedad.

### **2.2. Consejo de Administración**

El Consejo de Administración ejerce las funciones y facultades de representación, dirección y administración de la Sociedad, de conformidad con la legislación aplicable. En especial, supervisará el cumplimiento de las condiciones del Contrato de Gestión suscrito entre la Sociedad y la Gestora, según se señala en los apartados siguientes.

### **2.3. Comité de Inversión**

El Comité de Inversión tendrá por competencia analizar, aprobar o rechazar, siempre y cuando dicha aprobación no sea una materia contractual o estatutariamente reservada al Consejo de Administración: (i) aprobación de inversiones, desinversiones; (ii) constitución o modificación de garantías; (iii) la asunción de cualquier endeudamiento; (iv) subcontratación de servicios con terceros y (v) aprobación de parámetros y términos bajo los que la Sociedad puede ceder el uso y explotación de un Activo.

## **3. CONTRATO DE GESTIÓN: AZORA GESTIÓN, S.G.I.I.C., S.A.**

---

La Sociedad ha encomendado a Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A. (en adelante, la Gestora), mediante la formalización de un contrato la gestión, las funciones de administración y gestión corporativa, y, específicamente, gestión de inversiones, explotación, arrendamientos, y desinversiones de activos inmobiliarios, y contabilidad, tributos, asuntos legales, cumplimiento normativo, etc., sin perjuicio de las obligaciones específicas de los Órganos de Gobierno de la sociedad.

La Gestora está integrada en el Grupo Azora, participada íntegramente por Azora Capital, S.L.

Los Órganos de Gobierno y Dirección del Grupo Azora son los siguientes:

### **3.1. Junta General de Accionistas**

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable.

### **3.2. Consejo de Administración**

El Consejo de Administración ejerce las funciones y facultades de representación, dirección y administración de la Sociedad, de conformidad con la legislación aplicable. En especial, supervisará el cumplimiento de las condiciones del Contrato de Gestión suscrito entre la Gestora y la Sociedad, según se indica en la introducción de este capítulo.

### **3.3. Comisión de Control y Auditoría**

La Comisión de Control y Auditoría del Grupo Azora asume las funciones y responsabilidades sobre cumplimiento de los códigos internos de conducta, las reglas de gobierno corporativo, el estudio de las cuentas anuales y la información financiera, los informes de auditoría y la supervisión de los sistemas de control interno y gestión de riesgos del Grupo.

### **3.4. Dirección de Área de Negocio**

La Dirección de Área de Negocio es responsable del desarrollo de negocio residencial. En el caso de la Sociedad, corresponde a la gestión integral de los activos inmobiliarios en sus vertientes de inversión, explotación, mantenimiento y desinversión.

### **3.5. Dirección de Relación con Inversores**

La Dirección de Relación con Inversores es responsable de establecer los canales de comunicación necesarios con los inversores, el Mercado y los Medios de Comunicación. Centraliza y contesta a todas las solicitudes de información que le puedan llegar de estos Grupos de Interés y coordina la las comunicaciones de hechos relevantes y presentaciones.

### **3.6. Dirección Financiera**

La Dirección Financiera es responsable de establecer el diseño, la implementación y el seguimiento global del sistema contable y de control interno sobre la información financiera de la Sociedad.

Elabora los estados financieros y la información de control de gestión y coordina los procesos de auditoría interna y externa e interna.

### **3.7. Dirección Legal**

La Dirección Legal es responsable del cumplimiento de las normas legales vigentes en las actividades corporativas y operaciones de negocio de la Sociedad; estudia, supervisa y resuelve sobre los asuntos legales relacionados con la Sociedad, sus contratos y convenios y asesora en todas las ramas de derecho de aplicación.

### **3.8. Dirección de Auditoría y Cumplimiento**

La Dirección de Auditoría Y Cumplimiento es responsable del seguimiento y actualización del modelo de gobierno corporativo definido por los órganos de gobierno, del diseño e implantación del sistema de gestión de riesgos y de las funciones y trabajos de auditoría interna sobre la información financiera y los procedimientos de control interno.

### **3.9. Dirección de Recursos Humanos**

La Dirección de Recursos Humanos es responsable de la gestión del personal del Grupo, incluyendo la contratación, formación, evaluación del desempeño y retribución, así como del cumplimiento de la normativa laboral aplicable.

## **4. MODELO DE CONTROL INTERNO Y CUMPLIMIENTO**

---

### **4.1. Cumplimiento Normativo**

Los principios de gestión del modelo de cumplimiento normativo del Grupo Azora que aplican a la Sociedad se detallan a continuación:

- 1) Cumplimiento de los siguientes ámbitos normativos, regulatorios y leyes:
  - Real Decreto 1/2010, de 2 de julio por el que se aprueba Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
  - Ley 24/1988 de Mercado de Valores.
  - Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, SOCIMI), quedan establecidas las especialidades del régimen jurídico de las SOCIMI, quedando definidos, entre otros, el objeto social, los requisitos de inversión, la distribución de resultados y el régimen fiscal de las mismas.
  - Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado
  - Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB).
  - Circular 6/2009: Las disposiciones generales de la Circular 6/2009, de 9 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre control interno de las sociedades gestoras de instituciones de inversión colectiva (SGIIC) y sociedades de inversión.
  - Ley 10/2010, de 28 de abril: Prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo y Real Decreto 304/2014 de 5 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de dicha Ley: En razón de la naturaleza de la actividad del Grupo Azora, tiene la consideración de “sujeto obligado” a los efectos de lo dispuesto en dicha Ley.

- Ley 15/1999, de 13 de diciembre, Ley Orgánica de Protección de Datos, para el tratamiento de datos de carácter personal. Asimismo, adicional a dicha la Ley Orgánica, se someterán a lo dispuesto en su normativa de desarrollo, los ficheros, automatizados o no creados para el cumplimiento de sus disposiciones.
  - Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio, Principios de gestión y Prevención de Delitos Penales, por la que se modificó la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.
  - Cualquier otra ley a la que el Grupo deba dar cumplimiento y que pueda considerarse significativa en cada momento.
- 2) Reglamento Interno de Conducta (RIC) respecto al cumplimiento de las directrices de conducta internas en materias relativas a los Mercados de Valores.
  - 3) Código de Conducta que regula el comportamiento y conducta general, de aplicación tanto en el Grupo Azora como en las sociedades de inversión por ella gestionada, mediante el establecimiento, la aplicación y el mantenimiento de los procedimientos necesarios para detectar y corregir el incumplimiento de las obligaciones.
  - 4) Canal de Denuncias para comunicar y sancionar cualquier incumplimiento por Administradores, Directivos y Empleados de los principios y normas previstas en los Códigos de Conducta y en los diferentes sistemas y procedimientos de prevención, así como los incumplimientos laborales.
  - 5) Políticas Corporativas y Procedimientos Internos formalizados y difundidos como base de implantación y supervisión periódica de los Sistemas de Control Interno establecidos para dar cumplimiento a la normativa aplicable.

#### **4.2. Sistema de Gestión de Riesgos**

El proceso de gestión de riesgos del Grupo Azora está basado en el estándar COSO II, metodología de gestión de riesgos generalmente aceptada y que ha sido adaptada a las actividades específicas del Grupo.

El Sistema de Gestión de Riesgos, establecido con la participación de las áreas de negocio y soporte, analiza las actividades y proceso de las áreas, identifica y evalúa los riesgos de negocio, operativos y de cumplimiento, y define y asigna la responsabilidad de los correspondientes controles.

Anualmente se realiza una revisión y evaluación de los riesgos en términos de probabilidad e impacto y se elabora el mapa de riesgos del Grupo, identificando aquellos de mayor significación que se someterán a una especial supervisión por las Áreas afectadas y la Dirección de Auditoría y Cumplimiento.

#### **4.3. Sistema de Control Interno de la Información Financiera**

La Dirección Financiera del Grupo Azora tiene establecido un sistema de control interno cuya finalidad es asegurar la idoneidad de la información financiera dirigida a los inversores y organismos reguladores, y asimismo de la información de control de gestión. Con este propósito, en colaboración con las Áreas afectadas, se analizan los procedimientos, procesos y fases de preparación de la información financiera, se definen los controles y propuestas de corrección y mejoras y se asignan las responsabilidades de implementación

La Dirección de Auditoría realiza periódicamente las tareas de verificación en colaboración con la Dirección Financiera.

#### **4.4. Información**

El Grupo Azora cuenta con los procedimientos administrativos y técnicos necesarios para la elaboración y difusión de la información financiera periódica y cualquier otra información relevante o de interés para los inversores, a través de la Dirección Financiera y de Auditoría y Cumplimiento, respectivamente.

Las comunicaciones de la Sociedad con los mercados en general se efectuarán conforme a los siguientes principios básicos:

- Veracidad, integridad, transparencia e igualdad de la información comunicada.
- Estricto cumplimiento, en tiempo y forma, de las obligaciones legales de comunicación e información.
- Colaboración y cooperación con las autoridades, organismos reguladores y administraciones competentes.
- Protección de los derechos e intereses legítimos de todos los inversores, facilitándoles los cauces adecuados de comunicación para el ejercicio de su derecho de información.
- Igualdad de trato en el reconocimiento y ejercicio de los derechos de todos los inversores.
- Sistematización con la debida seguridad de la transmisión de información a la opinión pública a través de los medios de comunicación, procurando un tratamiento riguroso de las noticias y un nivel apropiado de disponibilidad.

El Consejo de Administración de la Sociedad autorizará el contenido y difusión de los resultados periódicos de la Sociedad, los informes, memorias y acuerdos, y en general cualquier otra información proveniente del propio Consejo, todo ello de conformidad con la normativa vigente.