

**Información periódica semestral
2º semestre 2019**



**AYCO GRUPO
INMOBILIARIO S.A
Y
Sociedades dependientes.**

**Información financiera correspondiente
al segundo semestre
Ejercicio 2019**

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA
BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresados en euros)

ACTIVO	31/12/2019	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE	20.091,96	17.300.682,31	PATRIMONIO NETO	5.925.369,92	10.023.324,03
Inmovilizado intangible	639,71	639,71	Fondos propios	6.200.520,43	10.038.184,40
Fondo de comercio de consolidación	0,00	0,00	Capital	4.666.536,00	4.666.536,00
Otro inmovilizado intangible	639,71	639,71	Prima de emisión	6.072.041,92	6.072.041,92
Inmovilizado material	5.971,72	5.971,72	Reservas de la Sociedad Dominante	(803.021,96)	(96.086,11)
Terrenos y construcciones	1.282,00	1.282,00	Reservas en Sociedades Consolidadas	23.783,69 €	223.209,88€
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	4.689,72	4.689,72	Acciones de la Sociedad Dominante	(349,60)	(349,60)
Inmovilizado en curso y anticipos	0,00	0,00	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	(3.758.469,62)	(827.167,69)
Inversiones inmobiliarias	0,00	16.388.540,35	Socios externos	(275.150,51)	(14.860,37)
Inversiones financieras a largo plazo	6.993,68	899.043,68	PASIVO NO CORRIENTE	344.351,75	3.344.351,75
Activos por impuesto diferido	6.486,85	6.486,85	Provisiones a largo plazo	343.750,74	343.750,74
ACTIVOS CORRIENTES	17.786.037,68	18.014.316,55	Deudas a largo plazo	601,01	3.000.601,01
Existencias	16.618.936,55	16.705.922,17	Otros pasivos financieros	601,01	3.000.601,01
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	757.840,17	838.748,61	PASIVO CORRIENTE	11.536.407,97	21.947.323,08
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	37.871,16	111.002,19	Provisiones a corto plazo	230.107,06	71.424,34
Deudores varios	385.762,32	270.000,87	Deudas a corto plazo	8.834.306,49	20.546.049,63
Otros créditos con las Administraciones Públicas	334.206,69	457.745,55	Deudas con entidades de crédito	8.819.908,38	4.364.992,00
Inversiones financieras a corto plazo	146.028,52	387.003,77	Otros pasivos financieros	14.398,11	16.181.057,63
Valores representativos de de deuda	87.178,62	215.586,02	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.341.858,73	1.049.095,10
Otros activos financieros	58.849,90	171.417,75	Proveedores	451.617,89	53.844,28
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	263.232,44	82.642,00	Otros acreedores	1.570.224,57	954.204,14
TOTAL ACTIVO	17.806.129,64	35.314.998,86	Otras deudas con las Administraciones Públicas	320.016,27	41.046,68
			Anticipos de clientes	130.135,69	280.754,01
			TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	17.806.129,64	35.314.998,86

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2019
(Expresados en euros)

	Nota de la Memoria	2019	2018
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 16.1	3.979.271,80	535.625,00
Ventas		3.979.271,80	535.625,00
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 16.2	3.828.152,77	1.876.660,23
Aprovisionamientos	Nota 16.2	(7.282.120,29)	(1.876.660,21)
Consumo de mercaderías		(6.893.707,38)	(1.876.660,21)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		(388.412,91)	-
Otros ingresos de explotación		-	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	-
Gastos de personal	Nota 16.3	(197.529,41)	(294.555,02)
Sueldos, salarios y asimilados		(162.183,82)	(262.550,96)
Cargas sociales		(35.345,59)	(32.004,06)
Otros gastos de explotación		(1.821.466,15)	(802.987,28)
Servicios exteriores	Nota 16.4	(1.193.819,15)	(641.623,20)
Tributos		(468.964,28)	(161.364,08)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(158.682,72)	-
Amortización del inmovilizado		-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.		(2.143.540,35)	-
Otros resultados		-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(3.637.231,63)	(561.917,28)
Ingresos financieros	Nota 16.5	394.230,28	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros.		394.230,28	-
Gastos financieros	Nota 16.5	(775.758,41)	(280.357,22)
RESULTADO FINANCIERO		(381.528,13)	(280.357,22)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(4.018.759,76)	(842.274,50)
Impuestos sobre beneficios.	Nota 15.4	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(4.018.759,76)	(842.274,50)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(4.018.759,76)	(842.274,50)
Resultado atribuido a la sociedad dominante		(3.758.469,62)	(827.167,69)
Resultado atribuido a socios externos		(260.290,14)	(15.106,81)
BENEFICIO / (PÉRDIDA) POR ACCIÓN			
De operaciones continuadas	Nota 5.16		
Básico		(0,26)	(0,05)
Diluido		(0,26)	(0,05)

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO EJERCICIO 2019
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Expresados en euros)

	2019	2018
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(4.018.759,76)	(842.274,50)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
Efecto Impositivo	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		
Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
Efecto Impositivo	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS	(4.018.759,76)	(842.274,50)
Total ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	(3.758.469,62)	(827.167,69)
Total ingresos y gastos atribuidos a socios externos	(260.290,14)	(15.106,81)

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO EJERCICIO 2019
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Expresados en euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en Sociedades Consolidadas	Acciones propias	Resultado del ejercicio	Socios externos	Total
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2017	4.666.536,00	6.072.041,92	(943.219,69)	620.964,96	(349,60)	494.190,86	272,90	10.910.437,35
Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	-	(827.167,69)	(15.106,81)	(842.274,50)
Distribución de resultados del ejercicio anterior.	-	-	891.945,94	(397.755,08)	-	(494.190,86)	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	(44.812,36)	-	-	-	(26,46)	(44.838,82)
Ampliación de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2018	4.666.536,00	6.072.041,92	(96.086,11)	223.209,88	(349,60)	(827.167,69)	(14.860,37)	10.023.324,03
Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	-	(3.758.469,62)	(260.290,14)	(4.018.759,76)
Distribución de resultados del ejercicio anterior.	-	-	(687.575,85)	(139.591,84)	-	827.167,69	-	0,00
Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	(19.360,00)	(59.834,35)	-	-	-	(79.194,35)
Ampliación de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2019	4.666.536,00	6.072.041,92	(803.021,96)	23.783,69	(349,60)	(3.758.469,62)	(275.150,51)	5.925.369,92

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO EJERCICIO
(Expresados en euros)

	2019	2018
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	(4.018.759,76)	(842.274,50)
2. Ajustes al resultado	3.072.164,11	280.357,22
Correcciones valorativas por deterioro	388.412,91	-
Variación de provisiones	158.682,72	-
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	2.143.540,35	-
Ingresos financieros	(394.230,28)	-
Gastos financieros	775.758,41	280.357,22
3. Cambios en el capital corriente	1.460.657,69	71.645,42
Existencias	86.985,62	(1.982.772,22)
Deudores y otras cuentas a cobrar	80.908,44	1.367.521,60
Acreedores y otras cuentas a pagar	1.292.763,63	686.896,04
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(381.528,13)	(280.357,22)
Pago de intereses	(775.758,41)	-
Cobro de intereses	394.230,28	(280.357,22)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación	132.533,91	(770.629,08)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones		- (2.306.316,35)
Inversiones inmobiliarias		- (2.306.316,35)
7. Cobros por desinversiones	17.280.590,35	-
Inversiones inmobiliarias	16.388.540,35	-
Otros activos financieros	892.050,00	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión	17.280.590,35	(2.306.316,35)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(17.232.533,82)	2.219.969,39
Emisión		
Deudas con entidades de crédito	-	2.219.969,39
Devolución y amortización de		
Deudas	(17.232.533,82)	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(17.232.533,82)	2.219.969,39
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		
	180.590,44	(856.976,04)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	82.642,00	939.618,04
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	263.232,44	82.642,00

Ayco Grupo Inmobiliario S.A

**Información financiera correspondiente
al segundo semestre
Ejercicio 2019**

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA
BALANCES DE SITUACIÓN 31/12/2019
(Expresados en euros)

ACTIVO	ACTUAL 31/12/2019	ANTERIOR 31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE	3.692.344,18	2.029.564,88
Inmovilizado intangible	639,71	639,71
Aplicaciones informáticas	639,71	639,71
Inmovilizado material	5.971,72	5.971,72
Terrenos y construcciones	1.282,00	1.282,00
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	4.689,72	4.689,72
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	3.682.532,75	2.019.753,45
Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas	3.682.532,75	2.019.753,45
Inversiones financieras a largo plazo	3.200,00	3.200,00
Otros activos financieros	3.200,00	3.200,00
ACTIVO CORRIENTE	18.563.125,05	19.040.832,89
Existencias	16.618.936,55	16.705.922,17
Comerciales	-	-
Materias primas y otros aprovisionamientos	14.855.498,98	14.018.164,53
Productos en curso y semiterminados	1.073.058,25	2.013.188,99
Productos terminados	472.253,93	-
Anticipos a proveedores	218.125,39	674.568,65
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	500.284,44	644.579,84
Clientes por ventas y Prestaciones de servicios.	37.871,16	296.627,19
Deudores varios	318.374,47	204.578,72
Otros créditos con las Administraciones Públicas	144.038,81	143.373,93
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	1.170.241,55	1.493.070,23
Inversiones financieras a corto plazo	58.849,90	168.363,30
Otros instrumentos de patrimonio a corto plazo	58.849,90	168.363,30
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	214.812,61	28.897,35
Tesorería	214.812,61	28.897,35
TOTAL ACTIVO	22.255.469,23	21.070.397,77

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA
BALANCES DE SITUACIÓN 31/12/2019
(Expresados en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	ACTUAL 31/12/2019	ANTERIOR 31/12/2018
PATRIMONIO NETO	8.519.512,25	9.954.566,36
Fondos propios	8.519.512,25	9.954.566,36
Capital	4.666.536,00	4.666.536,00
Prima de emisión	6.072.041,92	6.072.041,92
Reservas	(115.446,11)	(96.086,11)
Legal y estatutarias	100.148,20	100.148,20
Otras Reservas	(215.594,31)	(196.234,31)
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	(349,60)	(349,60)
Resultados de ejercicios anteriores	(687.575,85)	-
Remanente	-	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(687.575,85)	-
Otras aportaciones de socios	-	-
Resultado del ejercicio	(1.415.694,11)	(687.575,85)
PASIVO NO CORRIENTE	344.351,75	3.344.351,75
Provisiones a largo plazo	343.750,74	343.750,74
Otras provisiones	343.750,74	343.750,74
Deudas a largo plazo	601,01	3.000.601,01
Otros pasivos financieros	601,01	3.000.601,01
PASIVO CORRIENTE	13.391.605,23	7.771.479,66
Provisiones a corto plazo	230.107,06	71.424,34
Deudas a corto plazo	8.819.908,38	4.364.992,00
Deudas con entidades de crédito	8.819.908,38	4.364.992,00
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	2.129.285,93	2.149.613,31
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.212.303,86	1.185.450,01
Proveedores	447.892,73	50.119,12
Acreeedores varios	1.316.715,67	833.565,79
Otras deudas con las Administraciones Públicas	317.559,77	21.011,09
Anticipos de clientes	130.135,69	280.754,01
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	22.255.469,23	21.070.397,77

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA
PERDIDAS Y GANANCIAS 31/12/2019
(Expresados en euros)

	ACTUAL	ANTERIOR
	31/12/2019	31/12/2018
Importe neto de la cifra de negocio	3.979.271,80	535.625,00
Ventas netas	3.974.501,70	-
Prestaciones de servicios	4.770,10	535.625,00
Var. de existencias de prod. terminados y en curso de fabricación	3.828.152,77	1.876.660,23
Aprovisionamientos	(7.282.120,29)	(1.876.660,21)
Consumo de mercaderías	(3.409.652,87)	(9.543,33)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	(3.484.054,51)	(1.867.116,88)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	(388.412,91)	-
Gastos de personal	(197.529,41)	(294.555,02)
Sueldos, salarios y asimilados	(162.183,82)	(262.550,96)
Cargas sociales	(35.345,59)	(32.004,06)
Otros gastos de explotación	(988.857,43)	(655.749,19)
Servicios exteriores	(591.242,30)	(495.332,29)
Tributos	(238.932,41)	(160.416,90)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(158.682,72)	-
Amortización del inmovilizado	-	-
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	-	-
Excesos de provisiones	-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	-
Deterioros y pérdidas	-	-
Resultados por enajenaciones y otras	-	-
Diferencia negativa en combinaciones de negocios	-	-
Resultados excepcionales	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(661.082,56)	(414.679,19)
Ingresos financieros	2.765,56	-
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros	2.765,56	-
Gastos financieros	(757.377,11)	(272.896,66)
Por deudas con terceros	(757.377,11)	(272.896,66)
RESULTADO FINANCIERO	(754.611,55)	(272.896,66)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(1.415.694,11)	(687.575,85)
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES	(1.415.694,11)	(687.575,85)
RESULTADO DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(1.415.694,11)	(687.575,85)

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO EJERCICIO 2019
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Expresados en euros)

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(1.415.694,11)	(687.575,85)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO	-	-
	-	-
	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B+ C)	(1.415.694,11)	(687.575,85)

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO EJERCICIO 2019
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Expresados en euros)

	Capital Escriturado	Prima Emision	Otras Reservas	Reserva Legal	Reserva para acciones propias	Reservas propias	Acciones propias	Resultados ej. Negativos ej. ant.	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017	4.666.536,00	6.072.041,92	(920.294,19)	6.095,00	349,60	349,60	(349,60)	(29.370,18)	940.530,38	10.735.538,93
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	(687.575,85)	(687.575,85)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	817.107,00	94.053,20	-	-	-	29.370,18	(940.530,38)	-
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	(93.396,72)	-	-	-	-	-	-	(93.396,72)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018	4.666.536,00	6.072.041,92	(196.583,91)	100.148,20	349,60	349,60	(349,60)	-	(687.575,85)	9.954.566,36
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.415.694,11)	(1.415.694,11)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	-	(687.575,85)	687.575,85	-
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	(19.360,00)	-	-	-	-	-	-	(19.360,00)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019	4.666.536,00	6.072.041,92	(215.943,91)	100.148,20	349,60	349,60	(349,60)	(687.575,85)	(1.415.694,11)	8.519.512,25

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO EJERCICIO 2019
(Espresados en euros)

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	(1.415.694,11)	(687.575,85)
2. Ajustes al resultado	1.301.707,18	272.896,66
Amortización del inmovilizado	-	-
Correcciones valorativas por deterioro	388.412,91	-
Variación de provisiones	158.682,72	-
Ingresos financieros	(2.765,56)	-
Gastos financieros	757.377,11	272.896,66
Diferencias de cambio	-	-
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	-	-
Otros ingresos y gastos	-	-
3. Cambios en el capital corriente	1.258.134,87	(2.456.502,53)
Existencias	86.985,62	(4.083.084,59)
Deudores y otras cuentas a cobrar	144.295,40	554.576,94
Otros activos corrientes	-	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	1.026.853,85	1.072.005,12
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(754.611,55)	(272.896,66)
Pago de intereses	(757.377,11)	(272.896,66)
Cobro de intereses	2.765,56	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación	389.536,39	(3.144.078,38)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones	(1.662.779,30)	(890.980,00)
Empresas del grupo y asociadas	(1.662.779,30)	(890.980,00)
Inmovilizado material	-	-
7. Cobros por desinversiones	322.828,68	1.467.415,59
Empresas del grupo y asociadas	322.828,68	1.467.415,59
Inmovilizado material	-	-
Otros activos financieros	-	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(1.339.950,62)	576.435,59
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	-	-
Emisión de instrumentos de patrimonio	-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	1.136.329,49	2.494.276,01
Emisión (Devolución)	-	-
Deudas con entidades de crédito	1.454.916,38	3.635.414,88
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas	(20.327,38)	(879.378,85)
Otras	(298.259,51)	(261.760,02)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	-	-
Dividendos	-	-
Remuneración de otros instrumentos de patrimonio	-	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación	1.136.329,49	2.494.276,01
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	185.915,26	(73.366,78)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	28.897,35	102.264,13
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	214.812,61	28.897,35

Ayco Grupo Inmobiliario S.A.

Memoria abreviada correspondiente
al segundo semestre ejercicio 2019

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, si bien los estados financieros corresponden al primer semestre del ejercicio.

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):

	2º semestre 2019	Ejercicio 2018
Capital y reservas	6.886.747	10.023.324
Resultado neto del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante	-2.883.397	-827.168
Activos totales	22.240.436	35.314.999
Importe neto de la cifra de negocios	3.583	535.625

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 periodo 2019 asciende a 1.75 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 razonable de determinados activos no cotizados, en particular los activos inmobiliarios (véase Nota 4.6).
- 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 2019, 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 abreviada referida al 2 semestre del ejercicio 2019 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2018.

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 periodo, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2018. En la elaboración de los estados financieros adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la modificación de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2018.

2.8 Principio de empresa en funcionamiento

La sociedad en su nueva etapa ha realizado las siguientes actuaciones, para garantizar su continuidad y funcionamiento:

- Ampliación de capital por importe de 3 millones de euros, totalmente suscrita y desembolsada el 26 de septiembre de 2015, dejando la cifra de capital en un total de 3.233.072 euros.
- Ampliación de capital en el mes de noviembre de 2016, por un importe de 926.187,78 € y una prima de emisión de 3.704.751,12 €
- En el ejercicio 2017 se ha realizado un contrasplit por el que se ha redenominado el nominal de la acción a 0,3 €/acc. Por lo que se formaliza la conversión de las acciones en el ratio 1 a 10 pasando el Capital de 138.641.980 acciones de valor nominal 0,03 a estar constituido por 13.864.198 acciones de valor nominal 0,3 €/acc.
- Ampliación de capital en el mes de octubre de 2017, por un importe de 507.276,60 € de Capital y una prima de emisión de 2.367.290,80 €

En este sentido, el plan de negocio elaborado para los próximos cinco años, que está siendo presentado a potenciales inversores, tiene por objeto el desarrollo de un nuevo plan de inversiones que permita alcanzar a la Sociedad un volumen de operaciones razonable. Los Administradores confían en el éxito del proceso, lo que unido al reequilibrio financiero alcanzado permita a la Sociedad mantener y consolidar la actividad inmobiliaria alcanzando un volumen de operaciones razonable para una compañía cotizada.

.Por estos motivos, los Administradores de la Sociedad han elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2019 adjuntas, bajo el principio de empresa en funcionamiento.

3) Distribución del resultado

Los resultados se aplicarán a reservas.

4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus estados financieros intermedios han sido los mismos de las cuentas anuales del ejercicio 2017, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

1. Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

Aplicaciones informáticas

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 4 años.

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 el periodo 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

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. 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 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.

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 2018 y el 2017.

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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 la Sociedad mantiene 190 acciones propias valoradas por un importe de 350 euros. Durante los ejercicios 2019 y el ejercicio 2018 la Sociedad no ha realizado transacciones con acciones propias (véase Nota 10).

Al final del periodo de los actuales EEFF la cifra total de acciones de la Sociedad en el balance representaba el 0,0009% del total de acciones de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A (0,0009 % en 2018).

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 2019 se han activado los costes financieros propios de cada una de las promociones en curso que han generado, para la financiación de los proyectos y en el ejercicio 2019 se han activado intereses financieros en las construcciones. No obstante lo anterior, los gastos financieros generados en el Proyecto Byblos, no se han activado en el ejercicio 2019, dado que el proyecto se ha vendido en el primer semestre del ejercicio..

El valor en libros de las existencias de la Sociedad se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación. En este sentido, la Sociedad realizó con en el último trimestre de 2018 una valoración de su cartera inmobiliaria a través de la sociedad GESVAL, Tinsa y UVE. Dicha valoración se realizó conforme a la metodología valorativa establecida en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles y no ha supuesto el registro de provisiones por deterioro de valor de existencias inmobiliarias por su importe ser superior al valor en libros, si bien estas valoraciones han dado lugar a la reversión del deterioro de algunos activos, para ajustar su valor en libros a su valor de tasación. Los Administradores de la Sociedad, en base a ofertas de mercado recibidas en firme sobre algunos activos, que se está valorando su venta, consideran que existen deterioros en estos, por lo que han optado por deteriorar, por un importe de 388.412 € (Calahonda).

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

	Euros	
	2º SEMESTRE 2019	2018
Existencias	16.618.936	16.705.922
Total activos corrientes	16.618.936	16.705.922

La Sociedad y sus filiales 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:

4.14 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo 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, entendiendo 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 2018, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2019

	Euros			
	31/12/18	Altas	Bajas	31/12/2019
Coste:				
Inversiones inmobiliarias	16.388.540		16.388.540	0
Terrenos y Construcciones	1.281			1.281
Instalaciones técnicas y maquinaria		-	-	
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	113.184			113.184
Equipos proceso de información	131.420	-	-	131.420
Elementos de transporte		-		
Otro inmovilizado material	394	-	-	394
	16.634.820		16.3634..819	246.308
Amortización Acumulada:				
Construcciones		-		
Instalaciones técnicas y maquinaria		-	-	(2.001)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(111.037)	-	-	(118.430)
Equipos proceso de información	(129.271)	-	-	(129.271)
)		-		
	(240.308)	-		(240.308)
Neto	16.394.512	-		5.972

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

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Construcciones	1.282	1.282
Maquinaria	2.001	2.001
Otras instalaciones	44.331	44.331
Mobiliario	66.851	66.851
Equipos proceso de información	131.419	131.419
Otro inmovilizado material	394	394
	246.280	246.280

No se han identificado deterioros sobre los activos materiales al cierre del periodo.

Durante el periodos de los actuales EEEF del los ejercicios 2019 no se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material de la Sociedad, correspondiente a las inversiones inmobiliarias.

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 es adecuada.

6) Arrendamientos

Arrendamiento operativo

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del 2º semestre 2019 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 44.779 euros (16.000 euros en el ejercicio 2018).

Al 31 de diciembre de 2019, 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	
	2019	2018
Menos de un año		
Entre uno y cinco años	44.779	21.544
Total	44.779	21.544

Al 31 de diciembre de 2019, 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, prorrogables, a partir de la fecha del

contrato. Asimismo, el importe por renta pagado durante el periodo 2019 ha ascendido a 44.779 euros, sin incluir los gastos asimilados.

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 2019 y 2018 es el siguiente, en euros:

Clases Categorías	Instrumentos Financieros a Largo Plazo					
	Instrumentos de Patrimonio		Créditos, Derivados y Otros		Total	
	31/12/2019	2018	31/12/2019	2018	31/12/2019	2018
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	2.019.753	2.019.753	-	-	2.019.753	2.019.753
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	3.200	3.200	3.200	3.200
Total	2.019.753	2.019.753	3.200	3.200	2.022.9533	2.022.953

Instrumentos de Patrimonio

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo y multigrupo al cierre del periodo 2019 y 2018 es la siguiente (Información obtenida de los estados financieros no auditados):

31 de diciembre 2019

o		Porcentaje	Euros						
			De	Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en libros	
								Participación	Coste
Denominación	Actividad								
R. Cala Millor	En liquidación	47	43.243	-	-	43.243	28.248	(7.330)	
Royalquivir S.A.	En liquidación	100	156.263	-	(2.308)	153.955	96.313	(96.313)	
CofebaAC J. Mat/H Cupido	Sin actividad	100	1	-	-	1	4.431	(4.429)	
Altos del Brijan S.A.	Sin actividad	100	4.060.101		(5.111.080)	(1.051.080)	4.063.525	(4.063.525)	
Promociones Can Batliu S.L.	Sin actividad	100	2.200.000		(2.763.627)	(583.236)	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 S.L.	Sin actividad	100	1.500.000	-1.361	(570.801)	1.266.217	1.589.699	(470.113)	
Urban Sa Rapita, S.L.		100	3.000	58.577	(1.000)	2.000	2.000	59.537	
Byblos Costa del Sol, S.L.		90	3.000	(2.602.901)	3.000	(2.751.505)	3.000		
Belaunde Iberica		100	2.495.000	(169)	2.494.830	2.494.830	2.554.829		

7.2 Activos financieros a corto plazo

El detalle de activos financieros a corto plazo al cierre del periodo y ejercicio 2019 es el siguiente, en euros:

Categorías	Clases	Activos Financieros a Corto Plazo				
		Valores Representativos de Deuda		Créditos, Derivados y Otros		Total
		31/12/2019	2018	31/12/2019	2018	2019
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento		146.028	215.586	757.840	215.586	361.614
Préstamos y partidas a cobrar			-		1.493.070	
Total		146.028	215.586	757.840	1.708.656	361.614

Créditos, derivados y otros

Al cierre del periodo 2019 y 2018, el detalle de los créditos pendientes de cobro por parte de la Sociedad es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Créditos por operaciones comerciales		
Deudores varios		
Total créditos por operaciones comerciales		
Créditos por operaciones no comerciales		
Créditos a empresas del grupo		1.493.070
Fianzas y depósitos	3.840	3.840
Total créditos por operaciones no comerciales	3.840	1.496.910
Total	3.840	1.496.910

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:

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 263.232 euros (82.642 euros al 31 de diciembre de 2018). El Grupo posee a su vez inversiones financieras a corto plazo por importe de 146.028 euros (387.003 euros al 31 de diciembre de 2018).

En este sentido, en el mes de marzo de 2018 se formalizó un contrato de préstamo entre Varia Structured Opportunities, S.A. y la Sociedad por importe de 3.000.000 euros, con objeto de 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.

Adicionalmente, en el mes de febrero de 2019 se formalizó un contrato de préstamo entre Fiduciam Nomines LTD. y la Sociedad por importe de 2.000.000 euros. Los Administradores consideran que dicha financiación dota de tesorería suficiente a la Sociedad para hacer frente a su estructura en el próximo ejercicio.

c. Riesgo de tipo de interés:

El Grupo está expuesto, en relación con sus activos y pasivos financieros, a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto adverso en sus resultados y flujos de caja.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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.

8) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería de la Sociedad 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 2019 no existen restricciones sobre el uso de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad.

9) Existencias

El detalle de las existencias, en la Sociedad y sus filiales, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

EXISTENCIAS	31/12/2018	ALTAS	BAJAS	TRASPASO	31/12/2019
Terrenos y solares	15.494.048,00	1.887.242,00		661.496,00	16.719.794,00
Promociones en curso	2.013.189,00	1.934.847,00			1.073.061,11
Inmuebles terminados		3.540.610,00	3.065.357,00		472.253,93
Anticipos	674.569,00		456.444,00		218.125,00
	-				-
Deterioro	1.548.744,00	- 315.553,00			1.864.297,00
	16.633.062,00	7.047.146,00	6.396.775,89	661.496,00	16.618.937,04

Durante el periodo 2019 la Sociedad ha capitalizado gastos financieros como mayor valor de las existencias.

Durante el ejercicio 2019, se han incorporado como altas en existencias de New Sa Rapita, proyecto Camas, en Sevilla y Calahonda, Mijas, por un importe de 1.934.847 €. Este valor se corresponde al valor de las obras realizadas en New Sa Rapita y a los incremento por labores previas realizadas en los nuevos suelos en Sevilla y Mijas y a los costes que se incorporan en el suelo en promoción de La Línea.

10) Patrimonio neto y fondos propios

10.1 Capital Social

Con fecha 12 de mayo de 2015 la Junta General de Accionistas aprobó una ampliación de capital por importe de 9.999.999,59 euros mediante la compensación de los préstamos participativos concedidos por el Banco Mare Nostrum. Como resultado de dicha ampliación de capital. La Sociedad emitió 3.322.259 acciones ordinarias de 3,01 euros de valor nominal cada una de ellas.

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

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

Por otra parte, con la misma fecha, la Junta General de Accionistas aprobó una nueva ampliación de capital por importe de 3.000.000 euros mediante la emisión de 100 millones de acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una de ellas.

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

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

Durante el ejercicio 2016 se ha realizado 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 €.

En el ejercicio 2017 se ha realizado un contrasplit por el que se ha redenominado el nominal de la acción a 0,3 €/acc. Por lo que se formaliza la conversión de las acciones en el ratio 1 a 10 pasando el Capital de 138.641.980 acciones de valor nominal 0,03 a estar constituido por 13.864.198 acciones de valor nominal 0,3 €/acc.

Finalmente, en el periodo 2017, se ha realizado una ampliación de capital con la emisión de 1.690.922 acciones con un valor nominal de 0,3 €/acc y una prima de emisión de 1,4 €/acc, por lo que se incrementan los fondos de la Compañía hasta el valor de 4.666.536 € de nominal y con un valor de la prima de emisión de 6.072.141,92 €.

10.1.2 Patrimonio y fondos propios consolidados

<i>EL 31 DE DICIEMBRE 2019</i>	
<i>Capital social</i>	<i>4.666.536</i>
<i>Prima de emisión</i>	<i>6.072.042</i>
<i>Reservas de la sociedad dominante</i>	<i>(803.021)</i>
<i>Reserva de sociedades consolidadas</i>	<i>23.783</i>
<i>Acciones de la sociedad dominante</i>	<i>(350)</i>
<i>Resultado del ejercicio</i>	<i>(3.758.469)</i>
<i>Socios externos</i>	<i>(275.150)</i>
<i>FONDOS PROPIOS A 31/12/2019</i>	<i>6.200.520</i>

La composición del accionariado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 con un % de participación superior al 5 %, es la siguiente de acuerdo con la información publicada en la CNMV:

Accionista	% participación directa	Nº Acc directas
Alpha Luna LLC	18,11%	2.817.205
Grupo Corporativo Laiman	17,01%	2.655.417
Rutaced LLC	6,96%	1.083.333
Spain Real Estate LLC	6,23%	970.370
Bejomi SA de CV	5,39%	833.333
Otros accionistas parti Inf al 5%	53.74%	7.195.462
TOTAL	100%	15.555.120

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 30 de junio de 2019 era de 1,80 euros por acción.

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 tiene dotada a 31 de diciembre de 2019 la reserva legal, por un importe de 6.095 € puesto que ha sido compensada con los resultados negativos de ejercicios anteriores tras la reducción de capital.

10.3 Acciones propias

Al cierre del periodo 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	190	1.82	350

Tras la realización del Contrasploit, la Sociedad mantiene en autocartera 190 acciones con un valor de adquisición de 350.

A la fecha de elaboración de los actuales estados financieros, el Consejo de Administración no ha tomado una decisión sobre el destino final previsto para las acciones propias antes indicadas.

11) Provisiones

11.2 Provisiones a corto plazo

Ejercicio 2019

Provisiones a Corto Plazo	Euros				
	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Reversiones	Saldo Final
Otras responsabilidades	71.424	158.683			230.107
Total a largo plazo	71.424	158.683			230.107

Ejercicio 2018

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

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 periodo y ejercicio 2019 es el siguiente, en euros:

Categorías	Instrumentos Financieros a Corto Plazo					
	Deudas con Entidades de Crédito		Créditos y Otros		Total	
	31/12/2019	2018	31/12/2019	2018	31/12/2018	30/06/2019
Débitos y partidas a pagar	5.819.908	4.64.992	14.398	16.181.057	20.546.049	5.834.3069
Total	5.819.908	4.364.992	14.398	16.181.057	20.546.049	5.834.306

Créditos y otros a corto plazo –

El detalle de los vencimientos de los débitos y partidas a pagar del pasivo corriente al cierre del periodo y del ejercicio 2018 es como sigue:

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Otros pasivos financieros	3.000.601	3.000.601
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.341.858	1.049.095
Proveedores	451.617	53.844
Acreeedores varios	1.890.240	995.250
Total	5.242.459	4.049.697

Los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar corresponden principalmente a servicios prestados a la Sociedad principalmente en concepto de servicios profesionales independientes y obras ejecutadas en los proyectos en curso.

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar –

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

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

	Días
Periodo medio de pago a proveedores	40
Ratio de operaciones pagadas	
Ratio de operaciones pendientes de pago	
	euros
Pagos realizados	
Pagos pendientes	

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 “Período 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

Saldos acreedores

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Hacienda Pública acreedora	317.053	37.783
Organismos de la Seguridad Social acreedores	2.963	3.263
Total	320.016	41.046

13.2 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 2018 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).

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales del ejercicio 2019.

14) Ingresos y gastos

14.1 Importe neto de la cifra de negocios

Información por segmentos

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

14.2 Variación de existencias de productos terminados y en curso

El detalle y movimiento de este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Variación de existencias	3.828.152	1.876.660
Reversión de deterioro		
Total	3.828.152	1.876.660

14.3 Aprovisionamientos

El detalle y movimiento de este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Consumo de mercaderías	(7.282.120)	(1.876.660)
Dotación de deterioro	-	
Reversión de deterioro		
Total	(7.282.120)	(1.876.660)

14.4 Gastos de personal

El detalle del epígrafe al 31 de diciembre ejercicio 2018 y 2017, es el siguiente, en euros:

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Sueldos y salarios	120.183	121.550
Indemnizaciones Remuneración Consejeros	42.000	141.000
Seguridad Social a cargo de la empresa	35.345	32.004
Total Gastos de Personal	179.529	294.555

14.5 Servicios exteriores

El detalle del epígrafe al cierre del periodo 2019 y 2018, es el siguiente, en euros:

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Arrendamientos	45.817	21.544
Reparaciones y conservación	22.920	1.483
Servicios de profesionales independientes	427.412	299.314
Primas de seguros	4.484	9.429
Servicios bancarios y similares	20.313	5.3173
Publicidad y propaganda	17.132	
Otros servicios	51.261	304.532
Total Servicios Exteriores	591.242	641.623

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

14.6 Resultado financiero

El detalle de ingresos y gastos financieros por intereses a 31 de diciembre del ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Ingresos:		
Deterioro enajenación instrum. financieros		
Otros Ingresos Financieros	394.230	
Total ingresos	394.230	
Gastos:		
Intereses de deudas con entidades de Crédito	-	
Otros gastos financieros	775.758	280.357
Total gastos	775.758	105.658
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	
Resultado Financiero	-381.528	280.357

15) Operaciones y saldos con partes vinculadas

15.1. Saldos con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, durante el primer semestre del ejercicio 2019, es el siguiente:

	Euros
Saldos con vinculadas	31/12/2019
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	
a) Créditos a empresas del grupo	2.720.546
- Royaltur España	373.773
- El Encinar del Guadairo	50.549
- Promociones Can Batliu	19.803
- Altos del Briján	1.132.001
- Promociones y Alojamientos Residenciales	
-Urban Sa Rapita,	756.973
-Byblos Costa del Sol	892.048
-Técnicas Empresariales Hipser	738.238
b) Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	(1.576.126)
- Royaltur España	(373.773)

- El Encinar del Guadairo	(50.549)
- Promociones Can Batliu	(19.803)
- Altos del Briján	(1.132.001)
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	
a) Obligaciones y otros valores negociables	-
- Promociones y Alojamientos Residenciales	
- Belaunde dos Iberica, S.L.	2.450.000

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

15.2. Transacciones con vinculadas

Las operaciones con empresas vinculadas en el periodo, ha consistido en la refacturación de los gastos de estructura y gestión, imputables a la sociedad Byblos Costa del Sol, por importe de 220 mil euros.

16) Avaluos y contingencias

La Sociedad ha prestado y recibido avales ante entidades bancarias y organismos públicos según el siguiente detalle:

Banco	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Constituidos a favor de la Sociedad		
Banco de Sabadell		418.606
BMN	186.750	186.750
Deutsche Bank	493.598	493.598
Unicaja	229.056	229.056
Total	909.404	1.328.010

Los accionistas consideran que no se va a poner 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, se detallan a continuación, en euros:

	31/12/2019	31/12/2018
Dietas Consejo	0	
Dietas Presidencia	42.000	141.000
Total	42.000	141.000

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

Asimismo, en cumplimiento del artículo 260 de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que la Alta Dirección de la Sociedad está compuesta por un hombre y su retribución en los ejercicios 2019 y 2018 asciende a 63.224 euros y 63.224 euros respectivamente.

18) Información sobre medio ambiente

La normativa medioambiental vigente no afecta de forma relevante a las actividades desarrolladas por la Sociedad, no existiendo por este motivo responsabilidades, gastos, ingresos, subvenciones, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. En consecuencia, no se incluyen desgloses específicos en estas cuentas anuales abreviadas respecto a información sobre aspectos medioambientales.

19) Otra información

19.1. Personal

El número medio de personas empleadas por categorías, es el siguiente:

Categorías	31/12/2019	31/12/2018
Alta Dirección	1	1
Personal administrativo y comercial	2	2
Total	3	3

Asimismo, la distribución por sexos detallado por categorías, es el siguiente:

	31/12/2019			31/12/2018		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos (no consejeros)	1	-	1	1	-	1
Directivos y técnicos	1	1	2	1	1	2
Total personal al término del ejercicio	2	1	3	2	-	3

La Sociedad no mantiene en su plantilla personas con discapacidad mayor o igual del 33%.

El Consejo de Administración está formado por cinco hombres y 2 mujeres..

<p style="text-align: center;">Informe de Gestión Ejercicio de 2019</p>
--

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:

- La adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyéndose la actividad de promoción y rehabilitación de edificios.
- 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.
- 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 4.666.536 euros y se encuentra dividido en 15.555.120 acciones de 0,3 euros de nominal cada una, cuya titularidad principal corresponde a:

Titular	Total acciones	% final participación
ALPHA LUNA LLC	2.817.710	18,1144%
Grupo Corporativo Laiman	2.655.417	17,0710%
Spain Real Estate Partners LLC	1.449.870	9,3209%
RUTACED LLC	1.083.333	6,9645%
Latcom international LLC	925.000	5,9466%
BEJOMI S.A. DE C.V	833.333	5,3573%
WAKKA LICENSING LLC	666.666	4,2858%
Resto accionistas	5.123.791	32,9396%
Total acciones	15.555.120	100,00%

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

Presidente:

- José Palma García en calidad de consejero independiente.

Vocales:

- Alpha Luna LLC. Representada por D. Jose Maria de Arcas Castro, en calidad de consejero dominical
- D. Eduardo Escayol en calidad de consejero externo.
- D. Martín Federico Masló en calidad de consejero independiente.
- D. Rafael Escalante Guevara en calidad de consejero dominical.
- Doña Alba Barrena Valverde en calidad de consejero externo.
- Doña Mónica Ball en calidad de consejero independiente.
- Secretario no consejero: D. Emilio J. Carrera Rodriguez.

2.- EVOLUCIÓN Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

2.1 Variaciones en la cartera de participaciones financieras.

Durante este ejercicio se ha procedido a la capitalización de los préstamos participativos existentes en Bellaunde Dos Ibérica SL, por lo que el Capital esta Sociedad asciende a 2.495.000 €.

Por otro lado, se ha procedido a la adquisición de la participación de otros accionistas en la filial Bellaunde Dos Ibérica S.L. pasando a convertirse en Sociedad Limitada Unipersonal.

2.2 Evolución y resultados de los negocios.- Principales magnitudes

Durante el ejercicio 2019 se procedió a la finalización de la obra New Sa Rapita, fase II, de 8 viviendas. La promoción se encuentra vendida en su totalidad, quedando únicamente pendiente de formalizar la escritura de una vivienda, que está prevista para la tercera semana de marzo de 2020.

La cifra de negocios, resultante de estas ventas asciende a 3.974.501,70 € en el balance individual, y en el consolidado.

Por otro lado, la actividad la actividad de la Compañía se ha centrado en la reducción del alto coste financiero del balance a través de la búsqueda de inversores interesados en la adquisición de activos menos estratégicos a corto plazo que permitan la generación de tesorería así como en la búsqueda, adquisición y desarrollo preliminar de nuevos proyectos que doten al grupo inmobiliario de una cartera en desarrollo para los próximos ejercicios.

2.3 Actividad Inmobiliaria

Ventas

New Sa Rápita, fase II

En la promoción New Sa Rápita, fase II, se ha formalizado la venta de 7 unidades y se ha reservado 1 vivienda cuya venta se espera esté formalizada en la tercera semana de marzo de 2020. Con estas ventas, esta fase de la promoción está totalmente vendida.

Hotel Byblos, Mijas (Málaga).

Este proyecto, perteneciente a una de las filiales de Ayco Grupo Inmobiliario SA, Byblos Costa del Sol S.L., se vende en el primer trimestre de 2019.

Su venta permitió reestructurar de forma importante la carga financiera de la Compañía y el coste de financiación así como la mayoría de los riesgos de solvencia patrimonial.

Dado que el proyecto se encontraba en Activos para promoción, el resultado de la venta no figura en volumen de negocios sino en las cuentas de Resultados procedentes de Enajenación del Inmovilizado.

Promociones

El Grupo Inmobiliario posee suelos en promoción y en elaboración de proyectos y que se espera que se puedan iniciar en fechas próximas.

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.

Cuenta con dos piscinas y zona deportiva con paddle.

Actualmente se está gestionando con el Ayto de Ojen la materialización de los derechos de edificabilidad en algún Plan Parcial de la zona.

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, en primera línea de playa, de uso hotelero.

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

Este suelo, tiene calificación urbanística de Hotelero; no obstante la compañía está explorando la viabilidad comercial de usos alternativos para darle salida comercial y desarrollar un proyecto que permita la puesta en valor del activo puesto que la actual calificación urbanística no tendría sentido comercial en el corto plazo, en ese sentido se está explorando la posibilidad del desarrollo de un proyecto de Residencia de Mayores o Apartamentos tutelados con varios operadores e inversores en ese sector a nivel nacional e internacional.

New Sa Rápita, Mallorca.



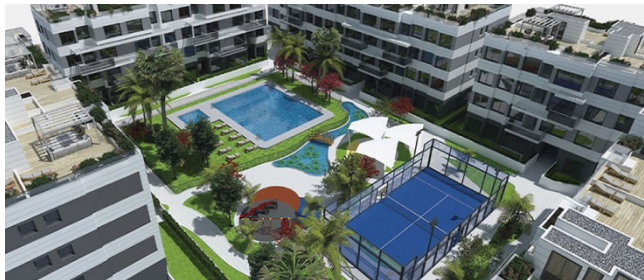
AYCO, es propietaria de 15 parcelas para el desarrollo de viviendas unifamiliares en Sa Rápita, Mallorca, para la fase III del proyecto, las previas han sido vendidas al 100%.

New Sa Rápita es un proyecto inmobiliario único por su ubicación, diseño, y calidades, villas individuales en la isla de Mallorca ubicadas en el Municipio de Campos, en el entorno de un parque natural protegido inigualable.

Inmuebles de nueva construcción con acabados contemporáneos, en una zona residencial donde se ofrece la oportunidad que no tener que elegir entre vivir en plena naturaleza y tener todos los servicios a su alcance.

Residencial Puerta Sevilla, Camas (Sevilla).

Residencial Puerta Sevilla se ubica en la localidad de Camas.



La promoción se encuentra en un entorno único junto al Guadalquivir, con magníficas comunicaciones tanto en transporte público como privado (salida directa a la Autovía SE-30 y a la Autovía A-49).

Engloba todo tipo de equipamientos próximos: colegios, centros comerciales, zonas de ocio, espacios culturales, deportivos y sanitarios, pensados para el uso y disfrute familiar.

Cuenta con un amplio programa de zonas verdes con más de 3000 m² distribuidos en piscinas, parques infantiles, zonas de recreo y deportivas, donde poder crear una atmósfera única como extensión de tu hogar. Del mismo modo, en las cubiertas se ha diseñado un modelo de terraza privada con agradables vistas al Guadalquivir y a la ciudad de Sevilla.

Cada tipología de vivienda está pensada con especial cuidado en sus diseños y acabados. Una distribución funcional y elegante acompañada de grandes ventanales que permiten el aprovechamiento de la luz natural y su relación con el entorno.

Esta zona está despertando un gran interés entre los distintos promotores del ámbito total en cuanto a que se han propuesto distintas acciones conjuntas para promocionarla como la nueva zona residencial de Sevilla, a cinco minutos del centro de la ciudad.

Residencial Calahonda, Mijas (Málaga).

Ayco Grupo Inmobiliario adquirió, en octubre 2017, dos parcelas en Calahonda, Mijas, denominadas R6.2 y R7.2, para la promoción de 52 viviendas plurifamiliares. También la compañía formalizó en esa misma fecha opción de compra sobre tres parcelas más en el mismo ámbito, denominadas R5.2, R8.1 y R8.2.

Ya en el ejercicio 2019, y con posterioridad al cierre, se ha ejercido la opción de compra sobre las parcelas R5.2 y R8.1, siendo intención de la compañía ejercitar la opción sobre la parcela R8.2 para los primeros meses del 2020.

El proyecto actual, sobre las dos primeras parcelas adquiridas, está actualmente en fase de estudio y definición y consiste en la construcción de 52 viviendas (26 en la parcela R.6.2 y 26 en la parcela R.7.2).

Se está estudiando la posibilidad de vender el proyecto de forma que se genere tesorería suficiente que permita la financiación de los proyectos en curso, así como en proyectos nuevos ya identificados que supongan una eficiencia de esa reinversión.

Resumen del PATRIMONIO AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y GRUPO

<u>Situación</u>	Promoción	Tipología	Superficie de terreno	Uso y destino
<u>Madrid</u>	Robledo de Chavela	Parcelas para viv unif.	2 parcelas	Parcelas finalistas
	Puerta de Hierro	3 plazas de garaje		Finalistas
<u>Málaga</u>	Vicario V	Solar	2.000 m2	Solar en estudio
	Calahonda, Mijas	Solar urbanizado		Viviendas 1ª y 2ª Resid.
<u>Sevilla</u>	Camas	Solar urbanizado		Viviendas 1 residencia
	La Línea.- suelo hotelero	Solar urbanizado	12.000 m2	Suelo urbanizado
<u>Cádiz</u>	Sa Rápita	Residencial	17 parcelas	En promoción
<u>Mallorca</u>				

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., Promociones y Alojamiento Residenciales, S.L. (PAR) y Urban Sa Rapita S.L., participadas al 100%, Byblos Costa del Sol S.L., participada al 90%, y Belaunde Dos Ibérica SL al 100%.

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 3.979.271 euros, que responden, fundamentalmente, a la venta de 5 viviendas de Sa Rápita fase II.

En el Balance Consolidado la cifra de negocios asciende, a 3.979.271 euros.

Durante el ejercicio se han formalizado la venta de 7 viviendas, en New Sa Rápita, quedando pendiente de formalizar la venta de la última vivienda de la promoción que se firmará a lo largo del mes de marzo de 2020.

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

Actividad	Balance Individual	Balance Consolidado
Ventas	3.974.501	3.974.501
Prestación de servicios	4.770	4.770
TOTAL	3.979.271	3.979.271

INVERSIONES

Durante este ejercicio, las inversiones se corresponden a las obras realizadas para la fase 2 de 8 viviendas en Sa Rápita S.L., y a los costes incorporados para los proyectos de nueva adquisición en Camas, Sevilla y Calahonda, Mijas

El detalle de las inversiones es el siguiente:

- New Sa Rápita (8 viva).- 1.089 mm €
- Camas, Sevilla 160 m €
- Calahonda, Mijas 1.887 mm €

RESULTADOS

AYCO presenta en este ejercicio un resultado consolidado, después de impuestos de (4.017 millones de euros) de pérdida.

Los resultados obtenidos en el Balance individual de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. han dado una pérdida después de impuestos de (1,415 millones de euros).

Solo indicar que las pérdidas vienen generadas, en una parte muy importante, por el elevado coste de la financiación, y de las dotaciones practicadas en el suelo de Calahonda (388.412,91 €) y de (158,682 €) en concepto de deterioro de la parcela opcionalada.

PATRIMONIO NETO

El Patrimonio neto de la Sociedad a 31/12/19 asciende a 8.519.512 euros en el Balance Individual. En el Balance Consolidado, el Patrimonio atribuido a la Sociedad Dominante asciende a 5.925.370 euros.

A 31 de Diciembre de 2019, la distribución del patrimonio neto queda como sigue:

Concepto	Balance individual	Balance Consolidado (NIF)
Capital suscrito	4.666.536	4.666.536
Prima de emisión	6.072.042	6.072.042
Reservas en sociedad dominante	(96.086)	(803.022)
Reservas sociedades consolidadas		23.784
Acciones Propias	(350)	(350)
Resultados de ejercicios anteriores	(687.575)	
Resultado del ejercicio	(1.415.694)	(3.758.470)
Socios externos		(275.151)
TOTAL	8.519.512	5.925.370

PARTICIPACIÓN EN FILIALES

El siguiente cuadro detalla el coste de las participaciones financieras, a 31 de Diciembre de 2019, 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%	2.000
Urban Sa Rapita S.L.	100,0%	3.000
Byblos Costa del Sol S.L.	90,0%	2.700
Bellaunde Dos Iberica SL	100,0%	2.554

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:

- Cumplir las normas de Buen Gobierno Corporativo
- Evaluación constante de los riesgos y factores macro y micro económicos que influyen en el sector inmobiliario en general y en particular en la promoción inmobiliaria tradicional, así como en la rehabilitación y reposicionamiento de activos, 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, así como la identificación de nuevas tendencias en política urbanística ligadas a prácticas aceptables de reposicionamiento de activos, son

planificadas de forma que las oscilaciones del mercado, tengan el mínimo impacto en nuestra estrategia de mercado.

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

1. COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Durante el ejercicio 2019 se produjo la dimisión, por temas personales, del Consejero, D. Luis Dominguez Cortés, incorporándose al Consejo Doña Alba Barrena Valverde, como consejero Otro Externo y Doña Mónica Ball, como consejero independiente.

2. FONDOS PROPIOS

Durante el ejercicio social de 2019, los Fondos Propios de la Compañía no han experimentado variación alguna.

6.- INFORMACIÓN SOBRE EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA ENTIDAD

Se ha iniciado la actividad inmobiliaria del proyecto de viviendas en Sa Rápita, Mallorca, fase III, para la construcción de 15 nuevas viviendas unifamiliares.

Asimismo, se está trabajando en el proyecto para una primera fase de 44 viviendas en Camas, Sevilla, en régimen de alquiler y alquiler con opción a compra. Y en la venta de la parcela, RA07, con el fin de reducir el endeudamiento y mejorar la tesorería global de la empresa.

Finalmente, se está trabajando en la comercialización de las parcelas residenciales adquiridas en Calahonda Mijas, cuya venta generaría una importante inyección de fondos que mejoraría el ratio de endeudamiento de la Compañía y que permitiera acometer los proyectos actualmente en curso.

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

El capital social de la compañía, a 31 de diciembre de 2017, es de 4.666.536 euros, representado por 15.555.120 acciones, de valor nominal de 0,3 euros cada una.

Cotiza en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao. Al cierre del ejercicio 2019, la cotización de la acción de Ayco Grupo Inmobiliario, S. A. quedó fijada en 1,75 €.

9.2- POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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

9.3- ORGANIZACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

La plantilla de la Compañía no ha experimentado ninguna variación durante este ejercicio, quedando por tanto, compuesta por tres personas.

10.- HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS EN EL EJERCICIO.

Durante el ejercicio 2019 se han producido los siguientes hechos relevantes:

27/12/2019

Se formaliza la Junta General Extraordinaria por la que se:

Dimite D. Luis Dominguez Cortés, por motivos personales, como Consejero dominical

Se nombra Doña Alba Barrena Valverde, como consejero Otro Externo, y a Doña Mónica Ball como Consejero independiente.

Asimismo, se completan los Comités de Auditoría y Comité de Nombramiento con la incorporación de Doña Alba barrena Valverde y Doña Mónica Ball a dichos comités.

6 /05/2019

Se comunica a la CNMV la venta del activo Hotel Byblos Andaluz, perteneciente a la filial Byblos Costa del Sol S.L...

11.- PREVISIONES FUTURAS

Durante el ejercicio 2020 se prevé la finalización de la promoción de 8 viviendas unifamiliares en Mallorca, terminada en el primer semestre 2019, con la venta de la última vivienda, quedando, por tanto, vendida en su totalidad.

Asimismo, se prevé firmar la venta de la parcela RA07 de Camas Sevilla por la que se espera se recupere unos 400.000 € de tesorería neta.

Por último, se está negociando la posible venta de las parcelas de Calahonda. De cerrarse esta venta, se mejoraría de forma importante el ratio de endeudamiento y se generaría tesorería suficiente que permita acometer los nuevos proyectos.

12.- Otros hechos ocurridos con posterioridad al cierre del ejercicio.

No habría ningún hecho posterior al cierre reseñable.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA
BALANCES DE SITUACIÓN 31/12/2019
(Expresados en euros)

ACTIVO	ACTUAL 31/12/2019	ANTERIOR 31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE	3.692.344,18	2.029.564,88
Inmovilizado intangible	639,71	639,71
Aplicaciones informáticas	639,71	639,71
Inmovilizado material	5.971,72	5.971,72
Terrenos y construcciones	1.282,00	1.282,00
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	4.689,72	4.689,72
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	3.682.532,75	2.019.753,45
Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas	3.682.532,75	2.019.753,45
Inversiones financieras a largo plazo	3.200,00	3.200,00
Otros activos financieros	3.200,00	3.200,00
ACTIVO CORRIENTE	18.563.125,05	19.040.832,89
Existencias	16.618.936,55	16.705.922,17
Comerciales	-	-
Materias primas y otros aprovisionamientos	14.855.498,98	14.018.164,53
Productos en curso y semiterminados	1.073.058,25	2.013.188,99
Productos terminados	472.253,93	-
Anticipos a proveedores	218.125,39	674.568,65
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	500.284,44	644.579,84
Clientes por ventas y Prestaciones de servicios.	37.871,16	296.627,19
Deudores varios	318.374,47	204.578,72
Otros créditos con las Administraciones Públicas	144.038,81	143.373,93
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	1.170.241,55	1.493.070,23
Inversiones financieras a corto plazo	58.849,90	168.363,30
Otros instrumentos de patrimonio a corto plazo	58.849,90	168.363,30
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	214.812,61	28.897,35
Tesorería	214.812,61	28.897,35
TOTAL ACTIVO	22.255.469,23	21.070.397,77