

**Información periódica semestral  
1º semestre 2023**

**AYCO**

**Ayco Grupo Inmobiliario S.A**

**INDIVIDUAL**

**Información financiera correspondiente**

**al Primer semestre**

**Ejercicio 2023**

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA**  
BALANCES DE SITUACIÓN 30/06/2023  
(Expresados en euros)

ACTIVO	30/06/2023	31/12/2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
ACTIVO NO CORRIENTE	2.268.381,98	2.268.381,98	1.931.010,28	2.923.234,90
Inmovilizado intangible	-	-	1.931.010,28	2.923.234,90
Aplicaciones informáticas	-	-	-	-
Inmovilizado material	-	-	-	-
Terrenos y construcciones	-	-	-	-
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	-	-	-	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	2.265.181,98	2.265.181,98	-	-
Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas	2.265.181,98	2.265.181,98	-	-
Inversiones financieras a largo plazo	3.200,00	3.200,00	-	-
Otros activos financieros	3.200,00	3.200,00	-	-
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>9.498.425,82</b>	<b>11.716.544,74</b>	<b>220.000,00</b>	<b>270.601,01</b>
Existencias	6.390.121,68	5.305.553,18	220.000,00	270.000,00
Materias primas y otros aprovisionamientos	5.412.251,32	4.492.251,32	-	-
Productos en curso y semiterminados	179.612,04	170.928,54	-	-
Productos terminados	-	-	-	-
Anticipos a proveedores	798.258,32	642.373,32	-	601,01
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.884.997,86	5.513.913,77	-	-
Clientes por ventas y Prestaciones de servicios.	1.600.172,54	4.405.955,74	-	-
Deudores varios	25.343,67	865.641,24	-	-
Activos por impuesto corriente	-	4.341,01	-	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	259.481,65	237.975,78	-	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	814.377,67	488.053,45	-	-
Inversiones financieras a corto plazo	-	-	-	-
Otros instrumentos de patrimonio a corto plazo	-	-	-	-
Periodificaciones	-	67.500,00	-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	408.928,61	341.524,34	-	-
Tesorería	408.928,61	341.524,34	-	-
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>11.766.807,80</b>	<b>13.984.926,72</b>	<b>11.766.807,80</b>	<b>13.984.926,72</b>
			<b>1.931.010,28</b>	<b>2.923.234,90</b>
			<b>1.931.010,28</b>	<b>2.923.234,90</b>
			4.666.536,00	4.666.536,00
			4.666.536,00	4.666.536,00
			-	-
			6.072.041,92	6.072.041,92
			(547.652,84)	(547.652,84)
			100.148,20	100.148,20
			(647.801,04)	(647.801,04)
			(349,60)	(349,60)
			(7.267.340,58)	(7.114.459,74)
			(7.267.340,58)	(7.114.459,74)
			(992.224,62)	(152.880,84)
			220.000,00	270.601,01
			220.000,00	270.000,00
			220.000,00	270.000,00
			-	601,01
			-	-
			-	601,01
			9.615.797,52	10.791.090,81
			-	-
			6.389.157,90	7.563.002,62
			6.153.240,90	7.152.021,35
			235.917,00	410.981,27
			2.054.268,70	2.062.205,44
			1.172.370,92	1.165.882,75
			88.164,24	113.696,18
			1.054.147,66	943.141,03
			6.275,77	-
			23.783,25	109.045,54
			-	-
			11.766.807,80	13.984.926,72

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO JUNIO 2023**  
(Expresados en euros)

	<b>EJERCICIO JUNIO 2023</b>	<b>EJERCICIO JUNIO 2022</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocio</b>		103.786,22
Ventas netas		
Prestaciones de servicios		103.786,22
<b>Var. de existencias de prod. terminados y en curso de fabricación</b>		
<b>Aprovisionamientos</b>		
Consumo de mercaderías	928.683,50	
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	-	-
Compras solares	(928.683,50)	-
<b>Otros ingresos de explotación</b>	-	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	-	-
<b>Gastos de personal</b>	(209.422,73)	(62.613,88)
Sueldos, salarios y asimilados	(185.663,73)	(50.264,28)
Cargas sociales	(23.759,00)	(12.349,60)
<b>Otros gastos de explotación</b>	(604.413,98)	(153.299,58)
Servicios exteriores	(318.720,66)	(136.365,49)
Tributos	(256.750,67)	
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(16.934,09)
Otros gastos de gestión	(28.942,65)	
Amortización del inmovilizado	-	-
<b>Excesos de provisiones</b>		
<b>Resultados excepcionales</b>		
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(813.836,71)</b>	<b>(112.127,24)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>8,00</b>	<b>-</b>
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros	8,00	-
<b>Gastos financieros</b>	<b>(178.395,91)</b>	<b>(407.479,00)</b>
Por deudas con terceros	(178.395,91)	(407.479,00)
<b>Diferencias de cambio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Deterioro y result. por enajenaciones de instrumentos financieros</b>		
Deterioros y pérdidas		-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(178.387,91)</b>	<b>(407.479,00)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(992.224,62)</b>	<b>(519.606,24)</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(992.224,62)</b>	<b>-519.606,24</b>

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO EJERCICIO JUNIO 2023**  
**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**  
(Expresados en euros)

	Ejercicio 30/06/2023	Ejercicio 30/06/2022
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>(992.224,62)</b>	<b>(519.606,24)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B+ C)</b>	<b>(992.224,62)</b>	<b>(519.606,24)</b>

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO EJERCICIO JUNIO 2023**  
**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

(Expresados en euros)

	Capital Escriturado	Prima Emision	Otras Reservas	Reserva Legal	Reservas para acciones propias	Acciones propias	Resultados Negativos ej. ant.	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022</b>	4.666.536,00	6.072.041,92	(215.943,91)	100.148,20	349,60	(349,60)	(3.950,951,68)	(3.595.714,79)	3.076.115,74
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(152.880,84)	(152.880,84)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	(431.857,13)	-	-	-	(3.163.857,66)	3.595.714,79	-
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022</b>	4.666.536,00	6.072.041,92	(647.801,04)	100.148,20	349,60	(349,60)	(7.114.809,34)	(152.880,54)	2.923.235,20
<b>SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2023</b>	4.666.536,00	6.072.041,92	(647.801,04)	100.148,20	349,60	(349,60)	(7.114.809,34)	(152.880,84)	2.923.234,90
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(992.224,62)	-
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	(152.880,84)	152.880,84	-
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 30/06/2023</b>	4.666.536,00	6.072.041,92	(647.801,04)	100.148,20	349,60	(349,60)	(7.267.690,18)	(992.224,62)	1.931.010,28

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**  
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO EJERCIO 30 DE JUNIO 2023

	Ejercicio 30/06/2023	Ejercicio 30/06/2022
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	(992.224,62)	(519.606,24)
2. Ajustes al resultado	128.387,91	407.479,00
Amortización del inmovilizado	-	-
Correcciones valorativas por deterioro	(50.000,00)	-
Variación de provisiones	-	-
Imputación de subvenciones	-	-
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	-	-
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	-	-
Ingresos financieros	(8,00)	-
Gastos financieros	178.395,91	407.479,00
Diferencias de cambio	-	-
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	-	-
Otros ingresos y gastos	-	-
3. Cambios en el capital corriente	2.618.335,58	132.350,87
Existencias	(1.084.568,50)	20.077,21
Deudores y otras cuentas a cobrar	3.628.915,91	(148.928,91)
Otros activos corrientes	67.500,00	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	6.488,17	80.502,57
Otros pasivos corrientes	-	-
Otros activos y pasivos no corrientes	-	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(178.387,91)	(407.479,00)
Pago de intereses	(178.395,91)	(407.479,00)
Cobro de dividendos	8,00	-
Cobro de intereses	-	-
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	-	-
Otros pagos (cobros)	-	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación	1.576.110,96	(387.255,37)
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
6. Pagos por inversiones	(326.324,22)	-
Empresas del grupo y asociadas	(326.324,22)	-
Inmovilizado intangible	-	-
Inmovilizado material	-	-
Inversiones inmobiliarias	-	-
Otros activos financieros	-	-
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-
Unidad de negocio	-	-
Otros activos	-	-
7. Cobros por desinversiones	-	-
Empresas del grupo y asociadas	-	-
Inmovilizado intangible	-	-
Inmovilizado material	-	-
Inversiones inmobiliarias	-	-
Otros activos financieros	-	-
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-
Unidad de negocio	-	-
Otros activos	-	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(326.324,22)	-
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	-	-
Emisión de instrumentos de patrimonio	-	-
Amortización de instrumentos de patrimonio	-	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	-	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(1.182.382,47)	610.705,73
Emisión (Devolución)	-	-
Obligaciones y otros valores negociables	-	-
Deudas con entidades de crédito	(999.381,46)	312.479,00
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas	(7.936,74)	12.854,67
Otras	(175.064,27)	285.372,06
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	(1.182.382,47)	610.705,73
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>67.404,27</b>	<b>223.450,36</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	341.524,34	2.489,76
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	408.928,61	28.697,02

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

**Información financiera correspondiente  
al primer semestre  
Ejercicio 2023**



**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA**  
**BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO 2023 DE 2022**  
(Expresados en euros)

ACTIVO	31/06/2023	31/12/2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/06/2023	31/12/2022
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>62.788,73</b>	<b>81.279,29</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>783.462,46</b>	<b>1.779.033,13</b>
Inmovilizado intangible	49.308,20	67.798,76	Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	1.059.803,12	2.055.127,00
Activos por derechos de uso	49.308,20	67.798,76	Capital	4.666.536,00	4.666.536,00
Inmovilizado material	0,00	0,00	Prima de emisión	6.072.041,92	6.072.041,92
Terrenos y construcciones	0,00	0,00	Reservas de la Sociedad Dominante	(7.814.993,42)	(7.662.112,58)
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	0,00	0,00	Reservas en Sociedades Consolidadas	(867.861,11)	(706.821,55)
Inmovilizado en curso y anticipos	0,00	0,00	Acciones de la Sociedad Dominante	(349,60)	(349,60)
Inversiones inmobiliarias	0,00	0,00	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	(995.570,67)	(314.167,19)
Inversiones financieras a largo plazo	6.993,68	6.993,68	Socios externos	(276.340,66)	(276.093,87)
Activos por impuesto diferido	6.486,85	6.486,85	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>253.638,65</b>	<b>304.239,66</b>
			Provisiones a largo plazo	220.000,00	270.000,00
			Deudas a largo plazo	0,00	601,01
			Deudas con entidades de crédito	0,00	0,00
			Otros pasivos financieros	0,00	601,01
			Pasivos por arrendamientos no corrientes	33.638,65	33.638,65
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>8.812.751,61</b>	<b>11.355.769,09</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>7.838.439,23</b>	<b>9.353.775,59</b>
Existencias	6.390.121,68	5.305.553,18	Provisiones a corto plazo	0,00	0,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.907.519,93	5.536.435,84	Deudas a corto plazo	6.391.283,78	7.565.128,50
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.600.172,54	4.405.955,74	Deudas con entidades de crédito	6.153.240,90	7.152.021,35
Deudores varios	40.503,65	880.801,22	Otros pasivos financieros	238.042,88	413.107,15
Otros créditos con las Administraciones Públicas	266.843,74	249.678,88	Pasivos por arrendamientos corrientes	15.242,09	37.171,78
Inversiones financieras a corto plazo	0,00	0,00	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.431.913,36	1.751.475,31
Periodificaciones a corto plazo	0,00	67.500,00	Proveedores	88.266,04	113.797,98
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	515.110,00	446.280,07	Otros acreedores	1.319.858,81	1.527.739,78
			Otras deudas con las Administraciones Públicas	5,26	109.937,55
			Pasivos por impuestos corrientes	23.783,25	0,00
			Anticipos de clientes	0,00	0,00
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>8.875.540,34</b>	<b>11.437.048,38</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>8.875.540,34</b>	<b>11.437.048,38</b>

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA 30/06/2023**  
(Expresados en euros)

	31/06/2023	30/06/2022
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
Importe neto de la cifra de negocios	-	103.786,22
Ventas	-	-
Prestación de servicios	-	103.786,22
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	-	-
Aprovisionamientos	-	-
Consumo de mercaderías	928.683,50	-
Compras de terrenos	(928.683,50)	-
Otros ingresos de explotación	-	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	-	-
Gastos de personal	(209.422,73)	(62.613,88)
Sueldos, salarios y asimilados	(185.663,73)	(47.109,95)
Cargas sociales	(23.759,00)	(15.503,93)
Otros gastos de explotación	(585.923,42)	(136.365,49)
Servicios exteriores	(300.230,10)	(136.365,49)
Tributos	(256.750,67)	-
Otros gastos de gestión corrientes	(28.942,65)	-
Amortización del inmovilizado	(18.490,56)	-
Excesos de provisiones	-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	-	(16.934,09)
Otros resultados	-	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(813.836,71)</b>	<b>(112.127,24)</b>
Ingresos financieros	8,00	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros.	8,00	-
Gastos financieros	(181.741,96)	(407.479,00)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(181.733,96)</b>	<b>(407.479,00)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(995.570,67)</b>	<b>(519.606,24)</b>
Impuestos sobre beneficios.	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>(995.570,67)</b>	<b>(519.606,24)</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(995.570,67)</b>	<b>(519.606,24)</b>
Resultado atribuido a la sociedad dominante	(995.570,67)	(314.167,19)
Resultado atribuido a socios externos	-	-
<b>BENEFICIO / (PÉRDIDA) POR ACCIÓN</b>		
De operaciones continuadas	(0,06)	(0,02)
Básico	(0,06)	(0,02)
Diluido	(0,06)	(0,02)

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO EJERCICIO 30/06/2023**  
**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**  
(Expresados en euros)

	20/06/2023	30/06/2022
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(995.570,67)</b>	<b>(519.606,24)</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		
Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
Efecto Impositivo	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada</b>		
Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
Efecto Impositivo	-	-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS</b>	<b>(995.570,67)</b>	<b>(519.606,24)</b>
<b>Total ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante</b>	<b>(995.570,67)</b>	<b>(519.606,24)</b>
<b>Total ingresos y gastos atribuidos a socios externos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO EJERCICIO JUNIO 2023**  
**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
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2022</b>	4.666.536,00	6.072.041,92	(4.066.397,79)	(215.798,60)	(349,60)	(2.086.737,74)	(275.847,08)	2.093.447,11
Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	-	314.167,19 €	246,79	(314.413,98)
Distribución de resultados del ejercicio anterior.	-	-	(3.595.714,79)	1.508.977,05	-	208.673,74	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	-	-	-	-	-	-
Ampliación de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2022</b>	4.666.536,00	6.072.041,92	(7.662.112,58)	1.293.178,45 €	(349,60)	(1.563.896,81)	(276.093,87)	1.779.033,13
<b>SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2023</b>	4.666.536,00	6.072.041,92	(7.662.112,58)	1.293.178,45 €	(349,60)	(1.563.896,81)	(276.093,87)	1.779.033,13
Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	-	(995.570,67)	- €	(995.570,67)
Distribución de resultados del ejercicio anterior.	-	-	(1.563.896,81)	-	-	1.563.896,81	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	-	-	-	-	-	-
Ampliación de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 30/06/2023</b>	4.666.536,00	6.072.041,92	(9.226.009,39)	1.293.178,45 €	(349,60)	(995.570,67)	(276.093,87)	783.462,46

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO EJERCICIO JUNIO 2023**  
(Expresados en euros)

	30/06/2023	30/06/2022
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE</b>		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	(995.570,47)	(519.606,00)
2. Ajustes al resultado	150.324,52	407.479,00
Amortización del inmovilizado	18.490,56	-
Correcciones valorativas por deterioro	-	-
Variación de provisiones	(50.000,00)	-
Imputación de subvenciones	-	-
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	-	-
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	-	-
Ingresos financieros	(5,00)	-
Gastos financieros	181.741,56	407.479,00
Diferencias de cambio	-	-
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	-	-
Otros ingresos y gastos	-	-
3. Cambios en el capital corriente	2.370.355,77	132.351,00
Existencias	(1.054.568,50)	200.777,00
Deudores y otras cuentas a cobrar	3.646.073,66	(148.928,00)
Otros activos corrientes	67.500,00	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	(233.412,91)	80.502,00
Otros pasivos corrientes	(125.236,48)	-
Otros activos y pasivos no corrientes	-	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(181.733,96)	(604.479,00)
Pago de intereses	(181.741,56)	(407.479,00)
Cobro de dividendos	-	-
Cobro de intereses	8,00	-
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	-	-
Otros pagos (cobros)	-	(197.000,00)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación	1.248.275,66	(584.255,00)
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
6. Pagos por inversiones	-	-
Empresas del grupo y asociadas	-	-
Inmovilizado intangible	-	-
Inmovilizado material	-	-
Inversiones inmobiliarias	-	-
Otros activos financieros	-	-
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-
Unidad de negocio	-	-
Otros activos	-	-
7. Cobros por desinversiones	-	-
Empresas del grupo y asociadas	-	-
Inmovilizado intangible	-	-
Inmovilizado material	-	-
Inversiones inmobiliarias	-	-
Otros activos financieros	-	-
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-
Unidad de negocio	-	-
Otros activos	-	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión	-	-
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE</b>		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	-	-
Emisión de deudas	-	-
Ampliación de capital	-	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	-	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(1.174.445,73)	610.708,00
Emisión	-	-
Obligaciones y otros valores negociables	-	-
Deudas con entidades de crédito	-	312.479,00
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas	-	12.857,00
Otras	-	285.372,00
Devolución y amortización de	-	-
Obligaciones y valores similares	-	-
Deudas con entidades de crédito	(998.780,45)	-
Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	-	-
Otras	(175.665,28)	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de	-	-
Dividendos	-	-
Remuneración de otros instrumentos de patrimonio	-	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(1.174.445,73)	610.708,00
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O</b>	<b>68.829,53</b>	<b>26.453,00</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	446.280,07	2.489,00
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	515.110,00	28.697,00

## **Ayco Grupo Inmobiliario S.A.**

Memoria abreviada correspondiente  
al primer semestre ejercicio 2023

### **1) Actividad de la empresa**

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

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

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

Su objeto social consiste, fundamentalmente, en:

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

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

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

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el mercado de valores en la Bolsa de Madrid, Barcelona y Bilbao,

## **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**

La Información Financiera adjunta 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.

### **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 la Información Financiera del primer semestre del ejercicio 2022 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).

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del primer semestre del ejercicio 2023.

### **2.5 Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria abreviada referida al 1º semestre del ejercicio 2022 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2022.

### **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 2023.

## **2.8 Principio de empresa en funcionamiento**

Las Sociedad, con fecha 30 de junio de 2022, presentó expediente de Preconcurso de Acreedores, con el fin de llegar un acuerdo con los acreedores principales, que faciliten la viabilidad de la Sociedad, en tanto se realiza la venta de activos que generen la tesorería suficiente para, atender los compromisos de pago y permita dar continuidad a la Sociedad y garantice el principio de empresa en funcionamiento.

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 permitira 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 los estados financieros semestrales del primer semestre del ejercicio 2023 adjuntos, 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 2022, 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 los 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

### 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*

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

Por el contrario, 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 2022 y el 2021.

### *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.

### *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 2023 y 31 de diciembre de 2021 la Sociedad mantiene 190 acciones propias valoradas por un importe de 350 euros. Durante el primer semestre del ejercicio 2023 y el ejercicio 2022 la Sociedad no ha realizado transacciones con acciones propias (véase Nota 10).

Al final del periodo de los actuales EEF 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 2022).

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

## **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 el periodo 2022 no 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 2021 no se han activado intereses financieros en las construcciones.

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.

## **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.

## **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.

## **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.

## **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.

#### **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.

#### **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.

#### **13 Partidas corrientes y no corrientes**

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:

#### **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, entendiéndose por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- **Actividades de explotación:** son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- **Actividades de inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
  - **Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.
- 

#### **5) Inmovilizado material**

El movimiento en este capítulo del balance de situación en el periodo 2023, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Primer semestre ejercicio 2023

	Euros			
	31/12/2022	Altas	Bajas	30/06/2023
<b>Coste:</b>				
Terrenos y Construcciones	1.282			1.282
Instalaciones técnicas y otro inmv. Material	244.998	-	-	244.998
	<b>246.280</b>			<b>246.280</b>
<b>Amortización Acumulada:</b>				
Construcciones	-1.282		-	-1.282
Instalaciones técnicas y otro inmov.	-244.998			-244.998
<b>TOTAL AMORTIZACIONES</b>	<b>(246.280)</b>			<b>(246.280)</b>
<b>VALOR NETO</b>	<b>0</b>			<b>0</b>

Al cierre del ejercicio la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso.

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

Durante el periodo de los actuales EEFF del ejercicio 2023 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 1º semestre 2023 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 25.290 euros (47.785 euros en el ejercicio 2022).

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 cinco años, prorrogables de forma tacita, a partir de la fecha de vencimiento del contrato. Asimismo, el importe por renta pagado durante el periodo del ejercicio 2023. ha ascendido a 25.290 euros, incluyendo los gastos asimilados.

**Reconocimiento inicial 1/1/2022**

	D	H
Activos por derechos de uso	104.779,90	
Pasivos por arrendamiento no corriente		70.810,43
Pasivos por arrendamiento corriente		33.969,47

**Amortización derecho de uso 2022**

Dot. Amortizacion derechos de uso	36.981,14	
A. Ac. derechos de uso		36.981,14

**Efecto financiero actualizacion pasivo por arrendamiento 2022**

Gasto financiero	8.030,53	
Pasivos por arrendamiento corriente		8.030,53

**Por los pagos efectuado en 2022**

Pasivos por arrendamiento corriente	42.000,00	
Tesoreria		42.000,00

**Reclasificaion a corto plazo a 31/12/2022**

Pasivos por arrendamiento no corriente	37.171,78	
Pasivos por arrendamiento corriente		37.171,78

**Saldos a fechas:**

	01/01/2022	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
<b>ACTIVO</b>				
Activos por derechos de uso	104.779,90	104.779,90	104.779,90	104.779,90
A. Ac. derechos de uso		36.981,14	73.962,28	104.779,90
Neto	104.779,90	67.798,76	30.817,62	-
			-	0,00
<b>PASIVO CORRIENTE Y NO CORRIENTE</b>				
Pasivos por arrendamiento no corriente	70.810,43	33.638,65	-	-
Pasivos por arrendamiento corriente	33.969,47	37.171,78	33.638,66	-
<b>P&amp;L</b>				
Dot. Amortizacion derechos de uso	-	36.981,14	36.981,14	30.817,62
Gasto financiero	-	8.030,53	4.828,22	1.361,34
Total gasto en P&L	-	45.011,67	41.809,36	32.178,95



## **7) Activos financieros (largo y corto plazo) BALANCE INDIVIDUAL**

### **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 primer semestre 2023 y 2022 es el siguiente, en euros (en los estados financieros individuales)

Clases  Categorías	Instrumentos Financieros a Largo Plazo					
	Instrumentos de Patrimonio		Créditos, Derivados y Otros		Total	
	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	2023	31/12/2022	2023
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	2.173.733	2.265.181	-	-	2.173.733	2.265.181
Préstamos y partidas a cobrar	-	-				
<b>Total</b>	<b>2.173.733</b>	<b>2.173.73381</b>			<b>2.173.733</b>	<b>2.173.733 1</b>

El incremento en el segundo semestre del ejercicio en inversiones en empresas del grupo, es consecuencia de un ajuste en el deterioro contabilizado por una filial.

## 7.2 Activos financieros a corto plazo

El detalle de activos financieros a corto plazo al cierre del ejercicio 2022 y primer semestre del ejercicio 2023, la sociedad no dispone de activos financieros a corto plazo

es el siguiente, en euros:

### Créditos, derivados y otros

Al cierre del ejercicio 2022 y primer semestre del ejercicio 2023, el detalle de los créditos pendientes de cobro por parte de la Sociedad es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2022	30/06/2023
Créditos por operaciones comerciales	4.405.955,32	1.600.172,54
Deudores varios	880.801,22	40.503,65
<b>Total créditos por operaciones comerciales</b>	<b>5.286.756,54</b>	<b>1.640.761,90</b>
Créditos por operaciones no comerciales	249.678,98	266.843,74
<b>Total créditos por operaciones no comerciales</b>	<b>249.678,98</b>	<b>266.843,74</b>
<b>Total</b>	<b>249.678,98</b>	<b>266.843,74</b>

- El saldo de créditos por operaciones comerciales, corresponde a clientes por ventas de existencias, con vencimiento el cobro en el primer trimestre del ejercicio 2023, se ha formalizado, quedando un saldo pendiente a junio 2024, por importe de 1.600.172,54 €
- Los deudores Varios, han disminuido en el importe cobrado de 880.000 euros, por los saldos adeudados por la administración pública, el movimientos del periodo del primer semestre del ejercicio 2023 corresponden a provisiones de fondos efectuadas, para la liquidación de tributos con la administración, ejemplo plusvalía municipal, por venta de terrenos etc.
- Créditos por operaciones no comerciales, son saldos por liquidación de impuestos a favor de la compañía.

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:**

La sociedad, con fecha 30 de junio de 2022, presentó expediente de Preconcurso de Acreedores, llegando a acuerdos con los acreedores más significativos, que han permitan alcanzar liquidez a la compañía.

Al mismo tiempo la sociedad, ha procedido a la venta de activos, que han generado la tesorería necesaria, para atender los compromisos y acuerdos alcanzados con los acreedores así como en opinión de los Administradores proporcionar a la sociedad liquidez suficiente para el desarrollo normal de su actividad durante el próximo ejercicio y permitir poner en marcha el plan de viabilidad diseñado por los administradores de la compañía.

#### **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.

Durante el primer semestre del ejercicio, la sociedad no tiene riesgo vinculado, con el tipo de interés, pues la deuda financiera que figura en el pasivo del balance, corresponde la carga de los terrenos de Calahonda, que han sido vendidos y está pendiente de cancelar por parte del comprador, siendo el coste financiero de este aplazamiento, hasta el 24 de junio de 2024, por cuenta de los compradores, ya que han sido estos los que han solicitado dicha prórroga y no subrogándose en el mismo.

#### **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. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Al 30 de junio de 2023, existen un depósito de tesorería por importe de 250.000 euros, el cual está pignorado.

### **9) Existencias**

El detalle de las existencias, en la Sociedad y sus filiales, al 31 de diciembre de 2022 y 30 de junio de 2023

es el siguiente a su valor neto contable:

EXISTENCIAS	31/12/2021	ALTAS	BAJAS	TRASPASO	30/06/2022
Terrenos y solares	6.070.306,48	920.000,00			6.990.306,48
Promociones en curso	170.928,54	8.683,50			179.612,04
Inmuebles terminados					
Anticipos	642.373,32	155.885,00			798.258,32
Deterioro	-1.578.055,16				-1.578.055,16
	5.305.553,1	1.084.568,50			6.390.121,60

Durante el periodo 2023 la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros como mayor valor de las existencias.

Durante el periodo del ejercicio 2023, se han incrementado los anticipos y opcionado nuevos proyectos, Ribadesella (Asturias).

- Paiporta 2.885,00
- Torrejón 21.000,00
- Ribadesella 132.000,00
- Otros anticipos 3.949,00

Se ha adquirido un solar en Ribadesella (Asturias), así como el inicio de los trabajos, para la obtención de la licencia de obra, junto con el otro solar opcionado.

## **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 realizó 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 a de emisión de 6.072.141,92 €.

### **10.1.2 Patrimonio y fondos propios consolidados**

<i>Periodos</i>	<i>30/06/2023</i>	<i>31/12/2022</i>
Capital social	4.666.536	4.666.536
Prima de emisión	6.072.042	6.072.042
Reservas de la sociedad dominante	(7.814.993)	(4.066.397)
Reserva de sociedades consolidadas	(867.861)	(2.215.798)
Acciones de la sociedad dominante	(350)	(350)
Resultado del ejercicio	(995.570)	(314.167)
Socios externos	(276.340)	(276.093)
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>783.462</b>	<b>1.779.033</b>

### 10.1.3 Patrimonio y fondos propios sociedad matriz

Periodos	30/06/2023	31/12/2022
Capital social	4.666.536	4.666.536
Prima de emisión	6.072.042	6.072.042
Reservas	(547.653)	(547.653)
Acciones de la sociedad dominante	( 350)	( 350)
Resultado de ejercicios anteriores	(7.267.340)	(7.114.460)
Resultado del ejercicio	(992.224)	(152.880)
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.931.010</b>	<b>2.923.234</b>

La sociedad está realizando las gestiones correspondientes, para proceder al restablecimiento del equilibrio patrimonial de la compañía.

La composición del accionariado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 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
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>15.555.120</b>

### 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 2023 la reserva legal, por un importe de 100.148,20 € .

### 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 Contraspplit, 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**

### **11.1 Provisiones a largo plazo**

*Ejercicio 30/06/2023*

Provisiones a largo plazo	Euros				
	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Reversiones	Saldo Final
Otras responsabilidades	270.000	50.000			250.000
<b>Total a largo plazo</b>	<b>270.000</b>	<b>50.000</b>			<b>250.000</b>

*Ejercicio 2022*

Provisiones a largo plazo	Euros				
	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Reversiones	Saldo Final
Otras responsabilidades	635.224,81		365.221,81		270.000
<b>Total a largo plazo</b>	<b>635.224,81</b>		<b>365.221,81</b>		<b>270.000</b>

## 11.2 Provisiones a corto plazo

Ejercicio 3112/2022

Provisiones a Corto Plazo	Euros				
	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Reversiones	Saldo Final
Otras responsabilidades	0				0
<b>Total a corto plazo</b>	<b>0</b>				<b>0</b>

Ejercicio 2022

Provisiones a Corto Plazo	Euros				
	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Reversiones	Saldo Final
Otras responsabilidades	197.242,2		197.242,2		0
<b>Total a corto plazo</b>	<b>197.242,2</b>		<b>197.242,2</b>		<b>0</b>

## 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 2021 es el siguiente, en euros:

Clases	Instrumentos Financieros a Corto Plazo					
	Deudas con Entidades de Crédito		Créditos y Otros		Total	
	30/06/2023	2022	30/06/2023	2022	31/12/2022	30/06/2023
Débitos y partidas a pagar	6.153.240	7.152.021	238.042	413.107	7.562.128	6.391.283
<b>Total</b>	<b>7.152.021,35</b>	<b>7.152.021</b>	<b>238.042</b>	<b>413.107</b>	<b>7.562.128</b>	<b>6.391.283</b>

créditos y otros a corto plazo –



Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	euros	
	31/12/2022	31/12/2022
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>1.431.913</b>	<b>1.751.475</b>
Proveedores	88.266	113.798
Acreedores varios y otras deudas con administraciones públicas	1.343.647	1.637.677
<b>Total</b>	<b>1.431.913</b>	<b>1.751.475</b>

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

El detalle de los vencimientos de los pasivo financieros al cierre del periodo 2023 es como sigue:

	Vencimiento años						Total
	30/06/2023	2024	2025	2026	2027	Siguientes	
<b>Deudas financieras:</b>	<b>4.759.481,55</b>	<b>1.631.802,23</b>	-	-	-	-	<b>6.391.283,78</b>
Deudas con entidades de crédito ( <b>vencida</b> )	4.756.189,20	-	-	-	-	-	4.756.189,20
Deudas con entidades de crédito ( <b>no vencida</b> )	3.292,35	1.631.802,23	-	-	-	-	1.635.094,58
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>	<b>1.431.913,36</b>	<b>15.242,09</b>	-	-	-	-	<b>1.447.155,45</b>
Proveedores ( <b>vencida</b> )	88.266,04	-	-	-	-	-	88.266,04
Acreedores varios ( <b>vencida</b> )	1.106.297,70	-	-	-	-	-	1.106.297,70
Anticipos de clientes ( <b>vencida</b> )	-	-	-	-	-	-	-
Otras deudas a c/p con partes vincul. ( <b>vencida</b> )	-	-	-	-	-	-	-
Otros ( <b>vencida</b> )	-	-	-	-	-	-	-
Otros ( <b>no vencida</b> )	237.349,62	15.242,09	-	-	-	-	252.591,71
<b>Total</b>	<b>6.191.394,91</b>	<b>1.647.044,32</b>	-	-	-	-	<b>7.838.439,23</b>
Pagos por intereses deuda ( <b>vencida</b> )	-	-	-	-	-	-	-
Pagos por intereses deuda ( <b>no vencida</b> )	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>6.191.394,91</b>	<b>1.647.044,32</b>	-	-	-	-	<b>7.838.439,23</b>

:

#### *Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar –*

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a

incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	Días
Periodo medio de pago a proveedores	90
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 periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2016 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días.

Dada la situación excepción de preconcursos de acreedores de la compañía, el cálculo del periodo medio de pago, en este momento no es excepcional.

### **13) Ingresos y gastos**

#### **13.1 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.

En el ejercicio a 31/12/2022, la cifra de negocios consolidada es de 8.508.517,72 €

A 30 de junio de 2023, la sociedad dominante y la filiales, no han realizado ventas, por lo que no hay cifra de negocios en el periodo.

### 13.2 Variación de existencias de productos terminados y en curso

El detalle y movimiento de este epígrafe al 31 de diciembre de 2022 y 30 de junio de 2023, es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2023	30/06/2022
Variación de existencias	0	103.786
Reversión de deterioro		
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>103.786</b>

### 13.3 Aprovisionamientos

El detalle y movimiento de este epígrafe al 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2023, es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2023	30/06/2022
Consumo de mercaderías	928.683	0
Dotación de deterioro	-	)
Compra de terrenos	(928.683)	
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 13.4 Gastos de personal

El detalle del epígrafe al 30 de junio del ejercicio 2023 y 30 de junio 2022, es el siguiente, en euros:

	Euros	
	30/06/2023	30/06/2022
Sueldos y salarios	185.663	47.109
Seguridad Social a cargo de la empresa	23.759	15.504
<b>Total Gastos de Personal</b>	<b>209.422</b>	<b>62.6143</b>

### 13.5 Servicios exteriores

El detalle del epígrafe al 31 de diciembre del ejercicio 2021 y 31 de diciembre de 2022 , es el siguiente, en euros:

	Euros	
	30/06/2023	30/06/2022
Arrendamientos y gastos asimilados	25.765	12.329
Reparaciones y conservación	2.320	93.90
Servicios de profesionales independientes	274.081	122161
Primas de seguros		158
Servicios bancarios y similares	1.148	168
Publicidad y propaganda		
Suministros	852	3.699
Otros servicios	14.553	17.002
<b>Total Servicios Exteriores</b>	<b>318.720</b>	<b>155.611</b>

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

### 13.6 Resultado financiero

El detalle de ingresos y gastos financieros por intereses a 30 de junio de ejercicio 2023 y 30 de junio de 2022 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2023	30/06/2022
<b>Ingresos:</b>		
Deterioro enajenación instrum. financieros		
Otros Ingresos Financieros	8	
<b>Total ingresos</b>	<b>8</b>	
<b>Gastos:</b>		
Intereses de deudas con entidades de Crédito	-	
Otros gastos financieros	(181.741))	(407.479)
<b>Total gastos</b>	<b>(181.741)</b>	<b>(407.479)</b>
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		
<b>Resultado Financiero</b>	<b>(181.734)</b>	<b>(407.479)</b>

#### 14. operaciones con partes vinculadas

##### 14.1. Transacciones con vinculadas gasto:

Se han realizado nuevas operaciones de, prestación de servicio, préstamo o pagos con partes vinculadas en el periodo, al margen de la retribuciones o dietas al Consejo de Administración.:

ENTIDA	PREST. SERVICIOS	PRESTAMO	INTERESES
Non Grata, S.L.	33.000		
TOTALES	33.000		

### **15) Avales y contingencias**

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

Banco	Euros	
	30/06/2023	30/06/2022
<b>Constituidos a favor de la Sociedad</b>		
CAIXABANK	108.182	108.182
Deutsche Bank	608.437	608.437
Unicaja Banco	229.056	229.056
<b>Total</b>	<b>945.675</b>	<b>945.675</b>

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

### **16) 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 seis hombres y una mujeres, se detallan a continuación, en euros:

	30/06/2023	30/06/2022
Dietas Consejo		
Retribución Presidencia	90.000	37.500
<b>Total</b>	<b>90.000</b>	<b>37.500</b>

Ni al cierre del periodo y ejercicio no 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 periodos 2022 y 2023 asciende a 42.299 euros y 68.000 euros respectivamente.

### **17) 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.

### **18) Otra información**

#### **18 .1. Personal**

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

<b>Categorías</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2022</b>
Alta Dirección	2	1
Personal administrativo y comercial	2	1
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>2</b>

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

	<b>30/06/2023</b>			<b>30/06/2022</b>		
	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Total</b>	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Total</b>
Altos directivos (no consejeros)		-		1	-	1
Directivos y técnicos	1	1	2	1		1
<b>Total personal al término del ejercicio</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>		<b>2</b>



**Ayco Grupo Inmobiliario S.A.**

Informe de Gestión  
1 semestre.- ejercicio 2023

**1. ESTRUCTURA DE LA ENTIDAD Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO.**

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

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

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

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

- La realización de obras y construcciones públicas o privadas.
  - La urbanización de terrenos y parcelas.
  - La adquisición, tenencia, uso, disfrute, administración, enajenación de títulos valores.
-

- La representación de empresas y sociedades y de sus marcas, productos y patentes.
- Asesoramiento, gestión o colaboración en favor de personas físicas o jurídicas españolas o extranjeras, incluyendo específicamente la gestión de activos inmobiliarios y financieros procedentes de la reestructuración de entidades financieras.
- La valoración por cuenta de terceros de bienes y derechos.

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

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

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

El **capital social** de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., es de 4.666.536 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%
<b>Total acciones</b>	<b>15.555.120</b>	<b>100,00%</b>

---

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

**Presidente:**

- Alpha Luna LLC. Representada por D. Jose Maria de Arcas Castro, en calidad de consejero dominical.

**Vocales:**

- D. Eduardo Escayol en calidad de consejero externo.
- D. Martín Federico Maslo en calidad de consejero independiente.
- Doña Alba Barrena Valverde en calidad de consejero externo.
- D. Eric Bergasa López en calidad de consejero independiente.
- Vice-Secretario no consejero: D. Daniel Villar Valero.
- José Antonio Castro Sousa en calidad de consejero externo.
- José Alejandro Castro Galvís en calidad de consejero externo.

## **2. EVOLUCIÓN Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS**

### 2.1 Variaciones en la cartera de participaciones financieras.

Durante este ejercicio no se han producido variaciones en el capital de la Sociedad, por lo que el Capital se mantiene en 4.666.536 €.

### 2.2 Evolución y resultados de los negocios.- Principales magnitudes.

Durante el primer semestre del ejercicio 2023 la sociedad no ha generado cifra de negocios a través de ventas de proyectos o inmuebles, centrandose su actividad en la puesta en marcha de proyectos existentes y nuevos proyectos.

En relación a los proyectos existentes la sociedad ha adaptado la tipología del proyecto de Torrejón a la demanda específica actual para ese producto, ha seguido gestionando con los permutantes del terreno la ejecución del proyecto de Paiporta, y ha establecido nuevas conversaciones para la puesta en valor del proyecto de Torrenueva.

En cuanto a nuevos proyectos cabe mencionar la adquisición de dos nuevos solares en Ribadesella (Asturias), para el desarrollo de 60 viviendas y 99 plazas de garaje.

### 2.3 Actividad Inmobiliaria:

#### **Promociones existentes:**

El Grupo Inmobiliario posee suelos que ya están en desarrollo actualmente, así como una cartera de otros suelos en estudio que se incorporarán al balance de la sociedad durante los ejercicios de 2023/2024.

Suelos en desarrollo:

#### **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 terreno del 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 de 2000 metros cuadrados dentro de uno de los Planes Parciales 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.

**Paiporta.**



Suelo residencial en Paiporta, Valencia. Paiporta es un municipio perteneciente al área metropolitana de la ciudad de Valencia y, por tanto, dentro de su área de influencia residencial, siendo la población que más crece de todas las del arco metropolitano de la capital. Se trata de una parcela de 2.024 metros cuadrados de superficie y 9.290 metros edificables. Es un proyecto de construcción residencial plurifamiliar de 57 viviendas para el cual ya está concedida la licencia de construcción.

### **Torrejón, Madrid.**



Este proyecto es una parcela de suelo terciario de 4000 metros cuadrados de edificabilidad. El Proyecto contempla la construcción de un complejo de 75 apartamentos tutelados en el municipio de Torrejón, dentro del perímetro urbano de Madrid, uno de los municipios más dinámicos.

### **Ribadesella, Asturias.**



Proyecto residencial en Asturias. Uno de los destinos turísticos y de segunda residencia más demandados de toda la comunidad autónoma, Ribadesella aumenta su población en verano hasta las 50.000 personas desde los poco más de 6.000 durante el resto del año.

Ayco ha diseñado un proyecto de 60 viviendas y 99 plazas de garaje, de primera y segunda residencia con vistas a la Ria del Sella y al mar. Por su localización y orografía del terreno, las viviendas disfrutan de unas vistas y ubicación privilegiadas.

**Resumen del PATRIMONIO AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y GRUPO**

Situación	Promoción	Tipología	Superficie de terreno	Uso y destino
<b>Madrid</b>	Robledo de Chavela	Parcelas para viv unif.	2 parcelas	Parcelas finalistas
	Puerta de Hierro	3 plazas de garaje		Finalistas
<b>Málaga</b>	Vicario V	Solar	2.000 m2	Solar en estudio
<b>Cádiz</b>	La Línea.- suelo hotelero	Solar urbanizado	12.000 m2	Suelo urbanizado
<b>Ribadesella</b>	Ribadesella I	Solar Urbanizable	2.000 m2	Residencial

**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 Alojamientos 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 sociedad no ha tenido ventas en el periodo, tanto a nivel individual como consolidado, no aportando ninguna cifra de negocios. Únicamente se han cobrado cantidades adeudadas de ventas de ejercicios anteriores.

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

Actividad	Balance Individual	Balance Consolidado
Ventas	-	-
Prestación de servicios	-	-
<b>TOTAL</b>	-	-

### **INVERSIONES**

Durante el primer semestre ejercicio de 2023 se han invertido 1.090.885 euros, de los cuales 920.000 euros han sido invertidos en la compra de la primera parcela del proyecto Ribadesella, y 38.885 euros correspondientes a inversión en los proyectos de Torrejón y Paiporta. Igualmente, durante este período se ha formalizado un contrato privado de compraventa para un segundo solar en Ribadesella (Asturias), con arras por valor de 132.000 euros, solar necesario para la ejecución del ámbito total del proyecto de Ayco sito en esta ciudad, dicha compra se elevará a público durante el segundo semestre de 2023.

### **RESULTADOS**

AYCO presenta en este ejercicio un resultado consolidado, después de impuestos de (995.570,67 euros) de pérdida.

Los resultados obtenidos en el Balance individual de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. han dado una pérdida después de impuestos de (992.224,62 Euros).

Cabe indicar que las pérdidas vienen generadas, en una parte muy importante, por el elevado coste de impulsar la nueva etapa del proyecto en marcha.

### **PATRIMONIO NETO**

El Patrimonio neto de la Sociedad a 31/12/23 asciende a 1.931.010,28 euros en el Balance Individual. En el Balance Consolidado, el Patrimonio atribuido a la Sociedad



consolidada asciende a 1.059.803,12euros.

Concepto	Balance individual	Balance Consolidado (NIIF)
Capital suscrito	4.666.536	4.666.536
Prima de emisión	6.072.042	6.072.042
Reservas en sociedad dominante	(547.652)	(7.814.993,42)
Reservas sociedades consolidadas		(867.861,11)
Acciones Propias	(349)	(349)
Resultados de ejercicios anteriores	(7.267340)	
Resultado del ejercicio	(992.224)	(995.570)
Socios externos		(276.340)
<b>TOTAL</b>	<b>1.931.010,</b>	<b>783.462</b>

A 30 de junio de 2023, la distribución del patrimonio neto queda como sigue:

### PARTICIPACIÓN EN FILIALES

Inversión	%	Euros
Altos de Briján, S.A.	100,0%	4.063.525
Promociones y Alojamientos Residenciales SL	100,0%	1.589.700
Can Batliu, S.L.	100,0%	2.200.000
Urban Sa Rapita S.L.	100,0%	3.000
Byblos Costa del Sol S.L.	90,0%	3.000
Bellaunde Dos Iberica SL	100,0%	2.554.000

El siguiente cuadro detalla el coste de las participaciones financieras, a 30 de junio de 2023, en las Sociedades consolidadas.

Estas sociedades, se encuentran inactivas, por lo que no aportan resultados al balance consolidado de la sociedad dominante.

#### **4. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS**

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

1. Cumplir las normas de Buen Gobierno Corporativo
2. Evaluación constante de los riesgos y factores 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. Asimismo, se valora también el cambio de tendencias sociales que puedan afectar los distintos formatos de uso habitacional con el fin de poder diseñar productos de acorde a tendencias actuales.

##### 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.

El análisis que la sociedad ha hecho sobre la posible variación de tipos de interés según las propias estimaciones del Banco Central Europeo, apuntaría a una subida del Euribor, en el peor de los casos, a un 4,75% en el corto plazo.

##### 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 ligado a condiciones suspensivas o resolutorias.

---

## 5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE APMs.

En cuanto a las APMs usadas a nivel de balance se incorporarán, a parte de las más básicas como EBIT, y EBITDA.

A continuación, se incluyen las APMs del primer semestre de 2023.

<b>Medidas Alternativas de Rendimiento (APMs)</b>	<b>Concepto</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>2022</b>
	Ingresos		8.508.517,72
	Variación de existencias		(867.111,95)
	Aprovisionamientos		(6.793056,06)
	Personal	(209.422,72)	(148.482,49)
	Otros gastos explotación	(585.923,42)	(719.752,37)
	Otros resultados		900.105,61
		<b>(795.346,14)</b>	<b>886.220,46</b>
	<b>Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)</b>		
	Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	(795.346,14)	886.220,46)
	Amortizaciones	(18.490,56)	(36.981,14)
	Pérdidas por deterioro	-	-
	Excesos de provisiones	-	-
		<b>(813.836,70)</b>	<b>849.239,32</b>
	<b>Resultado Bruto de Explotación (EBIT)</b>		

**EBITDA:** El EBITDA (“Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization”) ES un indicador que mide el margen de explotación de la compañías antes de deducir los intereses, impuestos, deterioros y amortizaciones. Al prescindir de las magnitudes financieras y tributarias, así como de gastos contables que no suponen salida de caja, es utilizado por la Dirección para evaluar los resultados a lo largo del tiempo, permitiendo su comparación con otras compañías del sector. El EBITDA se calcula como el Resultado de Explotación, incrementándolo por las amortizaciones, los deterioros de todo tipo incluidos en el resultado de explotación si los hubiese, así como por otras partidas que no supongan entradas o salidas de caja de las operaciones de Ayco (como por ejemplo plusvalías o minusvalías por desinversiones, provisiones, etc).

**EBIT:** El EBIT (“Earnings Before Interest and Taxes) es un indicador que mide el margen de explotación de la compañía antes de deducir los intereses e impuestos. De igual manera que el indicador anterior, es utilizado por la Dirección para evaluar los resultados a lo largo del tiempo, permitiendo su comparación con otras compañías del sector. El EBIT se calcula como el EBITDA, minorado por las amortizaciones, los deterioros si los hubiese, así como por otras partidas que no supongan entradas o salidas de caja de las operaciones de Ayco (como por ejemplo plusvalías o minusvalías por desinversiones, provisiones).

## **6. INFORMACIÓN SOBRE EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA ENTIDAD**

Después de la aprobación en Junta Extraordinaria de accionistas celebrada el 26 de junio de 2023 de la ampliación de capital por compensación de créditos, así como de la ampliación de capital dineraria por valor de 12 millones de euros la sociedad puso en marcha oficialmente el proceso de marketing de la ampliación de capital dineraria. Si bien el comienzo del proceso de marketing no ha sido durante el mejor mes del ejercicio ya que dicho proceso se comenzó a las puertas de la temporada vacacional la sociedad tiene abiertas múltiples conversaciones con potenciales inversores que han mostrado interés en participar en dicha ampliación. El objetivo es poder conseguir los compromisos de inversión durante el mes de octubre de 2023 para poder ejecutar la ampliación dineraria antes del final del ejercicio de 2023.

Esta ampliación dineraria no solo estabilizará financieramente la compañía sino que vendrá a financiar tanto la puesta en marcha de los proyectos existentes como la adquisición de nuevos solares para la ejecución de proyectos existentes en el plan de negocio. Una vez puesto este proceso en marcha la sociedad propondrá ampliaciones de capital sucesivas en ejercicios futuros para dar cumplimiento a fases posteriores del plan de negocio, y por ende a su plan de expansión.

El ejercicio de 2023 será un ejercicio de inversión y gasto en la puesta en marcha de distintos proyectos lo cual generará una situación propicia para comenzar a vender parte de las promociones en marcha durante el año 2024 y volver así a generar recursos e ingresos en la compañía.

## **7. ACTIVIDADES DE I +D+ I**

La compañía ha estado haciendo estudios de mercado a través de la contratación de herramientas de IA lo que permite tener un conocimiento en tiempo real de diferentes métricas comerciales y de tendencias.

## **8. ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS**

Durante el primer semestre del ejercicio la sociedad no ha llevado a cabo ninguna operación de adquisición o enajenación de acciones propias.

## **9. OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

### **9.1- INFORMACIÓN BURSÁTIL**

El capital social de la compañía, a 30 de junio de 2023, 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 periodo la cotización de la acción de Ayco Grupo Inmobiliario, S. A. quedó fijada en 0,68 €.

La cotización está suspendida desde el 30 de junio de 2022 y pendiente de levantamiento de la suspensión.

## 9.2- POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La sociedad no prevé, a corto plazo, distribuir beneficio alguno ya que la pretensión es hacer crecer el balance en el corto plazo para lo que se necesitará reinvertir los recursos que se vayan generando. No obstante, en la medida que en próximos ejercicios exista flujo libre de caja se establecerá una política de distribución de dividendos de acorde a la situación en ese momento.

## 9.3- ORGANIZACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

La plantilla de la Compañía ha tenido dos incorporaciones durante el primer semestre de 2023 en el equipo directivo de la compañía, quedando, por tanto, compuesta por cuatro personas. Se prevén contrataciones adicionales durante el resto del ejercicio de 2023 para completar los perfiles de apoyo necesarios a las distintas áreas de trabajo.

## **10. HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS EN EL EJERCICIO**

Durante el primer semestre de 2023 se han nombrado dos nuevos miembros del consejo de administración:

- Don José Antonio Castro Sousa
- Don José Alejandro Castro Galvís