

**Ayco Grupo
Inmobiliario, S.A. y
Sociedades Dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre de
2017 e Informe de Gestión Consolidado,
junto con el Informe de Auditoría
Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración de Inversiones Inmobiliarias y Existencias Inmobiliarias

Descripción

Tal y como se indica en la Nota 7 de las cuentas anuales consolidadas el Grupo posee las fincas y antiguo Hotel Byblos de Mijas (Málaga), cuyo valor contable asciende, al 31 de diciembre de 2017, a 14.082 miles de euros. Asimismo, posee una cartera de suelos, cuyo valor neto contable asciende a dicha fecha a 14.035 miles de euros. El Grupo valora estos activos inmobiliarios a coste de adquisición o a valor de mercado, si este último fuera inferior, contando con terceros ajenos al Grupo como expertos para determinar dicho valor de mercado.

La valoración de los citados activos inmobiliarios constituye una cuestión clave de nuestra auditoría, dado que los métodos de valoración generalmente aplicados a estos activos (el método de comparación y el método residual dinámico) requieren de la realización de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa, entre las que destacan, los costes estimados a incurrir para completar las promociones y rehabilitación del activo hotelero, los plazos de desarrollo de los suelos y proyectos en cartera y de comercialización del producto final, y la tasa de descuento usada en la actualización de los flujos de caja.

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las hipótesis usadas en las valoraciones de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales consolidadas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes de valoración de los expertos contratados por el Grupo para la valoración de la totalidad de sus activos inmobiliarios. Hemos evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría.

En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección del Grupo,
- desarrollado una valoración independiente tomando en consideración la información disponible de la industria respecto a las principales hipótesis usadas en la valoración.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en las Notas 7 y 11 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio.

Refinanciación del proyecto Byblos

Descripción

Tal y como se indica en las Notas 9.1 y 14.1 de las cuentas anuales consolidadas, durante el ejercicio 2016 la sociedad dependiente Byblos Costa del Sol, S.L. suscribió un préstamo, con vencimiento en 2017, con LLJ Inversiones Exclusivas Españolas, S.L.U. (propiedad 100% de LLJ Spain Ventures 1 LLC) para la adquisición del activo inmobiliario Hotel Byblos de Mijas (Málaga).

Como parte de los acuerdos relacionados con dicha financiación, la Sociedad dominante firmó un contrato de opción de venta por el que otorgó a LLJ Spain Ventures 1 LLC el derecho de requerirle la compra de la totalidad de las participaciones de LLJ Inversiones Exclusivas Españolas S.L.U.

En ejercicio de dicha opción, con fecha 31 de octubre de 2017, la Sociedad dominante adquirió, la totalidad del capital social de LLJ Inversiones Exclusivas Españolas, S.L.U. por 9.375 miles euros. Asimismo, con posterioridad se alcanzaron diversos acuerdos, descritos en las Notas 9.1 y 14.1 entre las distintas sociedades del Grupo.

La contabilización de los efectos derivados de dichas operaciones constituye una cuestión clave de nuestra auditoría dada la complejidad de la estructura de la financiación del mencionado proyecto y los diversos acuerdos alcanzados.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- el entendimiento de la estructura de financiación;
- la obtención de los distintos acuerdos contractuales alcanzados entre las partes y el análisis de los mismos;
- la obtención y análisis de la información financiera de la sociedad adquirida y
- el análisis de los efectos y tratamiento contable de dichas transacciones en las cuentas anuales consolidadas, para lo que hemos contado con la colaboración de nuestros especialistas en áreas de contabilidad.

También hemos analizado y concluido sobre la razonabilidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estas transacciones, que se incluyen principalmente en las Notas 9.1 y 14.1 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión consolidado se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

- a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2.b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión y, en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión consolidado y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas, que es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante de fecha 27 de abril de 2018.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2017 nos nombró como auditores por un período de un año, contado a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, es decir para el ejercicio 2017.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas para el periodo de un año y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Carmen Barrasa Ruiz
Inscrito en el R.O.A.C. nº 17962

27 de abril de 2018



Año 2018 N.º 01/18/08493
COPIA

Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2017 e Informe de Gestión consolidado

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	PATRIMONIO NETO Y PASIVO		Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:				
Inmovilizado intangible	Nota 5.1	640	11.342.464	FONDOS PROPIOS-			10.910.438	7.832.641
Inmovilizado material	Nota 6	5.872	4.690	Capital-	Nota 12.1	10.910.164	7.832.641	4.159.259
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	14.082.224	11.320.669	Capital-escriturado		4.666.536	4.159.259	
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 9.1	8.363	9.977	Prima de emisión	Nota 12.3	6.072.042	3.704.751	(653.054)
Activos por impuesto diferido	Nota 15.1	6.487	6.487	Reservas de la Sociedad Dominante	Nota 12.2	(943.220)	(653.054)	618.324
				Reservas en Sociedades Consolidadas	Nota 12.4	620.965	(20.426)	23.787
				Acciones de la Sociedad Dominante		494.191	274	
				Resultado del ejercicio	Nota 2			
				SOCIOS EXTERNOS				
				PASIVO NO CORRIENTE:				
				Provisiones a largo plazo	Nota 13.1	1.128.255	600	
				Deudas a largo plazo-	Nota 14.2	343.751	600	
				Otros pasivos financieros		784.504	600	
				PASIVO CORRIENTE:				
ACTIVO CORRIENTE:				Provisiones a corto plazo	Nota 13.1	21.033.201	14.050.826	
Existencias	Nota 11	15.968.209	10.541.703	Deudas con entidades de crédito	Nota 14.1	71.424	71.424	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		14.723.150	4.735.421	Otros pasivos financieros		20.598.273	10.398.219	
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 9.2	2.206.271	506.072	Proveedores		4.114.047	686.480	
Valores representativos de deuda	Nota 15.1	867.455	181.435	Otros acreedores		16.484.226	9.711.739	
Otros activos financieros	Nota 9.2	1.099.170	278.840	Anticipos de clientes		363.504	3.581.283	
		200.000	275.000	Otras deudas con las Administraciones Públicas		10.569	120.336	
		899.170	3.840			316.651	639.826	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 10	939.618	5.021.370	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		34.980	2.821.121	
TOTAL ACTIVO		33.071.894	21.884.167			1.304	-	
								21.884.167

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2017.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2017
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 16.1	2.186.407	4.524
Ventas		2.186.407	4.524
Variación de existencias	Nota 16.2	5.849.707	1.321.448
Aprovisionamientos-	Nota 16.2	(6.287.162)	(1.321.448)
Consumo de mercaderías		(7.564.477)	(1.321.448)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		1.277.315	-
Otros ingresos de explotación-		165.732	67.758
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		165.732	67.758
Gastos de personal-	Nota 16.3	(246.146)	(256.448)
Sueldos, salarios y asimilados		(219.967)	(230.167)
Cargas sociales		(26.179)	(26.281)
Otros gastos de explotación-		(685.454)	(213.570)
Servicios exteriores	Nota 16.4	(320.440)	(181.906)
Tributos		(21.262)	(31.664)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones corrientes	Nota 13.1	(343.751)	-
Excesos de provisiones	Nota 13.1	-	320.808
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 6	-	83.369
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		983.084	6.440
Ingresos financieros	Nota 16.5	2.122	9.475
Gastos financieros	Nota 16.5	(471.477)	(9.515)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	17.387
RESULTADO FINANCIERO		(469.355)	17.347
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		513.729	23.787
Impuesto sobre Beneficios	Nota 15.4	(19.538)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		494.191	23.787
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		494.191	23.787
RESULTADO ATRIBUIBLE A TENEDORES DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD DOMINANTE		494.218	23.787
RESULTADO ATRIBUIBLE A SOCIOS EXTERNOS		(27)	-
BENEFICIO/(PÉRDIDA POR ACCIÓN)			
De operaciones continuadas:	Nota 5.16		
Básico		0,03	0,00
Diluido		0,03	0,00

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2017.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2017

(Euros)

	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	494.191	23.787
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
Por cobertura de flujos de efectivo	-	-
Efecto impositivo	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	494.191	23.787
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	494.218	-
Total de ingresos y gastos atribuidos a socios externos	(27)	23.787

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2017.



AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2017
(Euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en Sociedades Consolidadas	Acciones Propias	Resultado del Ejercicio	Socios Externos	Total
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2015	3.233.072	-	(202.409)	618.324	(20.426)	51.293	-	3.679.854
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	23.787	-	23.787
Distribución de resultado del ejercicio anterior	-	-	51.293	-	-	(51.293)	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(183.718)	-	-	-	-	(183.718)
Ampliación capital	926.187	3.704.751	(318.220)	-	-	-	-	4.312.718
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2016	4.159.259	3.704.751	(653.054)	618.324	(20.426)	23.787	-	7.832.641
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	494.191	(27)	494.164
Distribución de resultado del ejercicio anterior	-	-	23.787	-	-	(23.787)	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(46.542)	2.641	20.076	-	301	(23.524)
Ampliación capital	507.277	2.367.291	(267.411)	-	-	-	-	2.607.157
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2017	4.666.536	6.072.042	(943.220)	620.965	(350)	494.191	274	10.910.438

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2017.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		(14.179.947)	(1.083.279)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		513.729	23.787
Ajustes al resultado-			
Variación de provisiones	Nota 13.1	343.751	(338.195)
Correcciones valorativas de deterioro	Nota 16.2	(1.277.315)	-
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	Nota 6	(78.381)	(83.369)
Ingresos financieros		(2.122)	(9.475)
Gastos financieros		471.477	332.848
Otros ingresos y gastos		-	(67.758)
Cambios en el capital corriente-			
Existencias	Nota 11	(8.710.413)	(1.321.448)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.700.199)	(307.631)
Acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 14.1	(3.217.779)	788.924
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-			
Cobro de intereses		2.122	-
Pagos de intereses		(471.477)	(9.515)
Otros cobros (pagos)		(53.339)	(67.661)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		(2.709.016)	(9.314.969)
Pagos por inversiones-			
Inmovilizado material		-	(200)
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(2.761.555)	(11.644.002)
Cobros por desinversiones-			
Otros activos financieros corrientes y no corrientes		(34.812)	2.220.433
Fianzas		-	300
Inmovilizado material	Nota 6	87.351	108.500
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		12.807.211	14.376.376
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
Emisión de deudas	Notas 14	19.575.054	10.063.658
Ampliación de capital	Notas 12.1 y 12.2	2.607.157	4.312.718
Devolución y amortización de deudas	Notas 14	(9.375.000)	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO			-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(4.081.752)	3.978.128
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		5.021.370	1.043.242
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		939.618	5.021.370

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2017.

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2017

1. Actividad de la Empresa

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., (en adelante la Sociedad Dominante) 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 Dominante 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), si bien a la fecha la Sociedad no ha solicitado acogerse a dicho régimen.

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 y 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 Dominante como cabecera de un Grupo de varias sociedades cuyas actividades son complementarias a las que lleva a cabo.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Ayco del ejercicio 2017, han sido formuladas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), según han sido adoptadas por la

Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo.

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

2. Consolidación

La consolidación se ha realizado aplicando el método de integración global a las sociedades dependientes, que son aquellas en las que el Grupo ejerce o puede ejercer, directa o indirectamente, su control, entendido como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa para obtener beneficios económicos de sus actividades. Esta circunstancia se manifiesta, en general aunque no únicamente, por la titularidad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de la sociedad.

Según se indica en la Nota 1, Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. posee participaciones directas e indirectas en diversas sociedades nacionales. Al 31 de diciembre de 2017, se ha efectuado la consolidación de las sociedades integrantes del Grupo, a excepción de diversas sociedades que por su pequeña importancia relativa no afectan sustancialmente a la situación patrimonial global, figurando su detalle en la Nota 9.1.

El detalle de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2017 y 2016, es el siguiente:

Ejercicio 2017

Sociedad	Porcentaje de Participación	Método de Consolidación Aplicado
Altos de Briján S.A.U.	100	Integración global
Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L.U.	100	Integración global
Can Batliu, S.L.U.	100	Integración global
Byblos Costa del Sol, S.L.U.	90	Integración global
Urban Sa Rapita, S.L.U.	100	Integración global
Técnicas Empresariales Hipser, S.L.U.	100	Integración global

Ejercicio 2016

Sociedad	Porcentaje de Participación	Método de Consolidación Aplicado
Altos de Briján S.A.U.	100	Integración global
Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L.U.	100	Integración global
Can Batliu, S.L.U.	100	Integración global
Byblos Costa del Sol, S.L.U.	100	Integración global
Urban Sa Rapita, S.L.U.	100	Integración global

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad Dominante adquirió a Grupo Allyne Spain, S.L. la totalidad del capital social de la sociedad Técnicas Empresariales Hipser, S.L.U. por 436.857 euros así como un crédito por 738.238 euros que Grupo Allyne Spain, S.L. tenía pendiente de cobro a Técnicas Empresariales Hipser, S.L.U. Del precio conjunto de ambos activos, 391.192 euros fueron pagados en el acto, quedando el importe restante de 783.903 euros aplazado, sin intereses, hasta el 31 de mayo de 2019 (véase Nota 14.2). La parte del precio que queda aplazada, podrá ser satisfecha a elección de Grupo Allyne Spain, S.L. bien en efectivo o bien en acciones de Ayco Grupo Inmobiliaria, S.A. valoradas a razón de 2,10 euros por acción. Los principales activos y pasivos adquiridos como consecuencia de

dicha compra han sido unos terrenos en Mallorca, registrados en Existencias por importe de 2.100.312 euros y la financiación hipotecaria asociada a los mismos (véase Nota 14.2).

Con fecha 31 de octubre de 2017 la Sociedad ha vendido a LLJ Spain Ventures 1 LLC el 10% del capital social de la sociedad Byblos Costa del Sol, S.L.U. por 300 euros, como parte de las condiciones estructurales de la financiación para la compra del Hotel Byblos, importe acordado mediante contrato de Opción de compra firmado por ambas partes en julio de 2016, pasando así a detentar un 90% del capital de Byblos Costa del Sol, S.L.U. El importe correspondiente a los socios minoritarios asciende al cierre del ejercicio a 274 euros.

Una breve descripción de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2017 y 2016, es la que se indica a continuación:

Sociedad	Año de Constitución	Domicilio Social	Objeto Social
Altos de Briján, S.A.U.	21-10-1989	Calle de Almagro 14, Madrid	Promoción inmobiliaria
Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L.	14-10-2004	Calle de Almagro 14, Madrid	Promoción inmobiliaria
Can Batliu, S.L.U.	22-12-2005	Calle de Almagro 14, Madrid	Promoción inmobiliaria
Byblos Costa del Sol, S.L.U.	21-07-2016	Calle de Almagro 14, Madrid	Promoción inmobiliaria
Urban Sa Rapita, S.L.U.	04-10-2016	Calle de Almagro 14, Madrid	Promoción inmobiliaria
Técnicas Empresariales Hipser, S.L.U.	06-03-2015	Calle de Almagro 14, Madrid	Promoción inmobiliaria

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

3.1 Marco normativo aplicable e imagen fiel

Estas cuentas anuales consolidadas se han formulado por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que es el establecido en:

- a. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b. Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.
- c. Las normas de obligado cumplimiento aportadas 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 que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales consolidadas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2017, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Ayco, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 27 de marzo de 2018.

Por su parte, las cuentas anuales consolidadas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2016 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 30 de marzo de 2017.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2017 y

de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2017 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

3.2 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo se presentan en la Nota 5.

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que comenzó el 1 de enero de 2017

Durante el ejercicio 2017 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2017, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria para el Grupo:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificación NIC 7 – Iniciativa de desgloses (publicada en enero 2016).	Introduce requisitos de desglose adicionales con el fin de mejorar la información proporcionada a los usuarios.	1 de enero de 2017
Modificación NIC 12 – Reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas (publicada en enero 2016).	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	1 de enero de 2017
No aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Mejoras NIIF Ciclo 14-16 - Clarificación en relación con la NIIF 12.	La clarificación en relación con el alcance de la NIIF 12 y su interacción con la NIIF 5 entra en vigor en este	1 de enero de 2017

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2017 (aplicables de 2018 en adelante)

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes	Nueva norma de reconocimiento de ingresos, sustituye a la NIC 18, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31.	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros	Sustituye los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 4 Contratos de seguros	Permite a las entidades bajo el alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 ("overlay approach") o su exención temporal.	1 de enero de 2018
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016	Modificaciones menores de una serie de normas	1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).	1 de enero de 2019

No aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Nuevas normas, modificaciones y/o interpretaciones		
Modificación a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basados en acciones	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tiene cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIC 40 Reclasificación de inversiones inmobiliarias	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	1 de enero de 2018

CINIIF 22 Transacciones y anticipos en moneda extranjera	Esta interpretación establece la "fecha de transacción "a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	1 de enero de 2018
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales	Esta interpretación clarifica cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad	1 de enero de 2019
Modificación a la NIIF 9 Características de cancelación anticipada con compensación negativa	Se permite la valoración a coste amortizado de algunos instrumentos financieros con características de pago anticipado permitiendo el pago de una cantidad menor que las cantidades no pagadas de capital e intereses.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 28 Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	Clarifica que se debe aplicar NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto si no se aplica el método de puesta en equivalencia.	1 de enero de 2019
Modificación de la NIC 19 Modificación, reducción o liquidación de un plan	De acuerdo con las modificaciones propuestas, cuando se produce un cambio en un plan de prestación definida (por una modificación, reducción o liquidación), la entidad utilizará hipótesis actualizadas en la determinación del coste de los servicios y los intereses netos para el periodo después del cambio del plan.	1 de enero de 2019
NIIF 17 Contratos de seguros	Reemplaza a la NIIF 4 recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2021
Modificación a la NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	Sin fecha definida

Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que la entrada en vigor de las normas no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

3.3 Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.

Los datos expresados en estas cuentas anuales, salvo que se indique lo contrario, se expresan en euros.

3.4 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas ratificadas posteriormente por sus Administradores para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 5.1, 5.2 y 5.3).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 5.4 y 5.6).
- El valor razonable de determinados activos no cotizados, en particular los activos inmobiliarios (véase Nota 5.3).
- El valor recuperable de las existencias (véase Nota 5.7).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 5.10).
- La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 9.3).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2017, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

3.5 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado estas cuentas anuales consolidadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales consolidadas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

3.6 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2016 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2017.

3.7 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado del resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado 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 consolidada.

3.8 Cambios en criterios contables y corrección de errores

Durante el ejercicio 2017, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2016.

3.9 Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2017 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo (véase Nota 5.14) resultado, fundamentalmente, de la financiación a corto plazo, sin recurso a la sociedad dominante, concedida por un tercero a la sociedad dependiente, Byblos Costa del Sol, S.L.U. para adquirir y desarrollar los terrenos y construcciones que constituyen el Hotel Byblos Andaluz y el Instituto de Talasoterapia (véanse Notas 7 y 14). Estas inversiones constituyen el primer paso del plan de negocio elaborado para los próximos años y que tiene por objeto que el Grupo alcance un nivel de operaciones razonable y sostenible en el largo plazo. El plan de inversiones prevé que se financie a través tanto de deuda financiera como de fondos propios.

En este sentido, tal y como se indica en la Nota 12, en el ejercicio 2017 la Sociedad dominante ha llevado a cabo una nueva ampliación de capital por importe de 2.874.568 euros.

Adicionalmente, en el mes de marzo de 2018 se ha formalizado un contrato de préstamo entre Varia Structured Opportunities, S.A. y la Sociedad Dominante por importe de 3.000.000 de euros, con vencimiento a dos años. Los Administradores consideran que dicha financiación dota de tesorería suficiente al Grupo para hacer frente a su estructura en el próximo ejercicio.

Asimismo, los Administradores confían que, los resultados positivos que se contemplan para el proyecto Byblos, el equilibrio patrimonial del Grupo alcanzado en los últimos ejercicios y el interés de los accionistas y terceros para financiar el plan de negocio, permitan renovar a su vencimiento, la financiación de dicho proyecto descrita anteriormente.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, los Administradores han formulado las presentes cuentas anuales siguiendo el principio de empresa en funcionamiento.

4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2017 formulada por sus Administradores y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Euros
	Ejercicio 2017
A reserva legal	94.053
A reserva voluntaria	817.107
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	29.370
	940.530

5. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 han sido las siguientes:

5.1 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. Cuando la vida útil de estos activos no puede estimarse de manera fiable se amortizan en un plazo de diez años.

Aplicaciones Informáticas

El Grupo 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 cuatro años.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 existen en el Grupo aplicaciones informáticas totalmente amortizadas que continúan en uso por valor de 20.862 euros.

5.2 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 mencionado en la Nota 5.4.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada 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.

Durante los ejercicios 2017 y 2016 el Grupo no ha incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado material.

El Grupo 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

5.3 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, ya sea el precio de adquisición o coste de producción. Después del reconocimiento inicial las inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, menos la amortización acumulada, y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes comprendidos dentro de las inversiones inmobiliarias, son incorporados como mayor valor del bien cuando suponen un aumento de la capacidad, productividad, o alargamiento de la vida útil, dándose de baja el valor contable de los elementos que se hayan sustituido.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación que no representan una ampliación de la vida útil se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual, en función de su vida útil estimada, que coincide con la de los elementos de inmovilizado material (véase Nota 5.2).

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas y, básicamente, equivalen a los porcentajes de amortización determinados en función de los años de la vida útil, como promedio, de los diferentes elementos.

Para aquellas inversiones inmobiliarias 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.

5.4 Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias

Al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor, el Grupo 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. El valor recuperable se calcula para cada unidad generadora de efectivo, efectuando los cálculos de deterioro elemento a elemento, de forma individualizada.

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.

El valor en libros de las inversiones inmobiliarias del Grupo se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación. En este sentido, el Grupo ha realizado durante el ejercicio 2017 la valoración de sus inversiones inmobiliarias a través de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. Dichas tasaciones se han realizado conforme a la metodología valorativa establecida en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles y no ha supuesto el registro de provisiones por deterioro de valor de inversiones inmobiliarias (véase Notas 7). Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen deterioros adicionales a los registrados ya en las cuentas anuales adjuntas al 31 de diciembre de 2017.

5.5 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 el Grupo actúa como arrendatario los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

5.6 Instrumentos financieros

5.6.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

- a. Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b. Inversiones en asociadas: activos financieros mantenidos con empresas sobre las que se ejerce una influencia significativa en su gestión, entendida como el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de la participada, pero sin llegar a tener el control ni tampoco el control conjunto. La influencia significativa de una sociedad se presume en aquellas sociedades en las que la participación es igual o superior al 20%.
- c. 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 el Grupo manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- 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 inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio el Grupo 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 consolidada.

El Grupo 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.

El Grupo da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, el Grupo 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, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

El Grupo no ha descontado efectos sin recurso durante los ejercicios 2017 y 2016.

5.6.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo 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.

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

5.6.3 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio del Grupo, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por el Grupo se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad Dominante 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 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad Dominante mantiene 190 y 1.240 acciones propias valoradas por un importe de 350 euros y 20.426 euros, respectivamente (véase Nota 12.4).

Al 31 de diciembre de 2017 la cifra total de acciones de la Sociedad Dominante en el balance de situación consolidado representaba el 0,0012% del total de acciones de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. (0,009% en 2016).

5.7 Existencias

Este epígrafe del balance consolidado recoge los activos que el Grupo:

- 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.

El valor en libros de las existencias del Grupo se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación. En este sentido, el Grupo ha realizado durante el ejercicio 2017 la valoración de su cartera inmobiliaria a través de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A, Ibertasa, S.A. y Uve Valoraciones, S.A. Dichas tasaciones se han realizado conforme a la metodología valorativa establecida en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles y no ha supuesto el registro de provisiones por deterioro de valor de existencias inmobiliarias (véanse Notas 7 y 11). Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen deterioros adicionales a los registrados ya en las cuentas anuales adjuntas al 31 de diciembre de 2017.

5.8 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 el Grupo 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 el Grupo vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Asimismo, a nivel consolidado se consideran también las diferencias que puedan existir entre el valor consolidado de una participada y su base fiscal. En general estas diferencias surgen de los resultados acumulados generados desde la fecha de adquisición de la participada, de deducciones fiscales asociadas a la inversión y de la diferencia de conversión, en el caso de las participadas con moneda funcional distinta del euro. Se reconocen los activos y pasivos por impuesto diferido originados por estas diferencias salvo que, en el caso de diferencias imponibles, la inversora pueda controlar el momento de reversión de la diferencia y en el caso de las diferencias deducibles, si se espera que dicha diferencia revierta en un futuro previsible y sea probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras en cuantía suficiente.

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 consolidado.

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 el balance de situación consolidado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

5.9 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 del balance consolidado, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, el Grupo 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.

El Grupo 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 consolidadas.

5.10 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad Dominante en la formulación de las cuentas anuales consolidadas 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 del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas 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.

5.11 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado 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 presentes cuentas anuales consolidadas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que al 31 de diciembre de 2017 no están previstas situaciones de esta naturaleza.

5.12 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, 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 del Grupo, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

5.13 Transacciones con vinculadas

Las sociedades del Grupo realizan todas sus operaciones a valores de mercado. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5.14 Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

	Euros	
	2017	2016
Existencias	14.723.150	4.735.421
Total activos corrientes	14.723.150	4.735.421
Deudas con entidades de crédito	3.505.677	686.480
Total pasivos corrientes	3.505.677	686.480

5.15 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo consolidado se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Grupo, 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.

5.16 Resultado por acción

Resultado básico por acción

El resultado básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	2017	2016
Beneficio/(Pérdida) atribuible del ejercicio (en euros)	494.191	23.787
Número medio ponderado de acciones en circulación (número de acciones)	14.206.092	108.617.208
Beneficio/(Pérdida) básica por acción (euros)	0,03	0,00

Resultado diluido por acción

Para proceder al cálculo del resultado diluido por acción, tanto el importe del resultado atribuible a los accionistas ordinarios, como el promedio ponderado de las acciones en circulación, neto de las acciones propias, deben ser ajustados por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales (opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible).

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el resultado diluido por acción coincide con el resultado básico por acción al no tener el Grupo instrumentos con efecto dilutivo.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado durante los ejercicios 2017 y 2016, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, es el siguiente:

Ejercicio 2017:

	Euros			
	31-12-2016	Altas	Bajas	31-12-2017
Coste:				
Construcciones	-	1.281	-	1.281
Instalaciones técnicas y maquinaria	-	-	-	-
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	115.331	-	-	115.331
Equipos proceso de información	131.420	-	-	131.420
Elementos de transporte	15.565	-	15.565	-
Otro inmovilizado material	394	-	-	394
Total coste	262.710	1.281	(15.565)	248.426
Amortización acumulada:				
Construcciones	-	-	-	-
Instalaciones técnicas y maquinaria	-	-	-	-
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(113.184)	-	-	(113.184)
Equipos proceso de información	(129.271)	-	-	(129.271)
Elementos de transporte	(15.565)	-	15.565	(15.565)
Total amortización acumulada	(258.020)	-	15.565	(242.455)
Neto	4.690	1.281	-	5.972

Ejercicio 2016:

	Euros			
	31-12-2015	Altas	Bajas	31-12-2016
Coste:				
Construcciones	47.621	-	(47.621)	-
Instalaciones técnicas y maquinaria	2.001	-	(2.001)	-
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	118.430	2.147	(5.246)	115.331
Equipos proceso de información	131.420	-	-	131.420
Elementos de transporte	15.565	-	-	15.565
Otro inmovilizado material	394	-	-	394
Total coste	315.431	2.147	(54.868)	262.710
Amortización acumulada:				
Construcciones	(22.490)	-	22.490	-
Instalaciones técnicas y maquinaria	(2.001)	-	2.001	-
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(118.430)	-	5.246	(113.184)
Equipos proceso de información	(129.271)	-	-	(129.271)
Elementos de transporte	(15.565)	-	-	(15.565)
Total amortización acumulada	(287.757)	-	29.737	(258.020)
Neto	27.674	2.147	(25.131)	4.690

Al cierre del ejercicio 2017 y 2016 el Grupo tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle:

	Euros	
	2017	2016
Construcciones	-	-
Maquinaria	-	-
Otras instalaciones	77.110	77.110
Mobiliario	18.830	18.830
Equipos proceso de información	127.930	127.930
Elementos de transporte	-	15.565
	223.870	239.435

En el ejercicio 2017, la Sociedad Dominante ha vendido un vehículo registrado en el epígrafe "Elementos de transporte" con un beneficio neto de 3.000 euros, registrado en el epígrafe "Otros ingresos de explotación". Dicho vehículo se encontraba totalmente amortizado a 31 de diciembre de 2016.

En el ejercicio 2016, la Sociedad Dominante vendió, mediante subasta pública, la oficina que mantenía en San Pedro de Alcántara con un valor neto contable de 25.131 euros y que al 31 de diciembre de 2015 mantenía en garantía del aplazamiento de un pago del IVA (véase Nota 15.1). El importe de la venta ascendió a 108.500 euros, destinando dicho importe a reducir la deuda con Hacienda.

No se han identificado deterioros sobre los activos materiales al cierre de los ejercicios 2017 y 2016.

Durante los ejercicios 2017 y 2016 no se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material del Grupo.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existen compromisos en firme de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales. Asimismo, no existen activos materiales fuera del territorio nacional.

La política de la Sociedad Dominante es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Los Administradores de la Sociedad Dominante estima que la cobertura existente es adecuada.

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado durante los ejercicios 2017 y 2016, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, es el siguiente (en euros):

	Euros			
	31-12-2016	Altas	Traspasos	31-12-2017
Coste:				
Inversiones en curso	11.320.669	2.761.555	-	14.082.224
	11.320.669	2.761.555	-	14.082.224

	Euros			
	31-12-2015	Altas	Traspasos	31-12-2016
Coste:				
Inversiones en curso	-	11.320.669	-	11.320.669
	-	11.320.669	-	11.320.669

Durante el ejercicio 2016, la sociedad dependiente Byblos Costa del Sol, S.L.U. adquirió las fincas que componen el Hotel Byblos de Mijas (Málaga) y que se corresponden con las edificaciones del Hotel Byblos Andaluz e Instituto de Talasoterapia por importe de 8.144.450 y 729.795 euros, respectivamente, así como la parcela de terreno donde se encuentran ubicadas dichas construcciones, por importe de 875.755 euros. Durante dicho ejercicio, el Grupo capitalizó los gastos necesarios para

llevar a cabo dicha inversión por importe de 1.570.669 euros, así como gastos financieros por importe de 323.333 euros (véase Nota 16.5).

Durante el ejercicio 2017, la mencionada sociedad dependiente ha continuado realizando actividades necesarias para el desarrollo del proyecto, y procedido a la capitalización de los gastos incurridos por importe total de 2.761.255 euros, de los cuales 1.724.231 euros corresponden a gastos financieros y el resto a gastos generales del proyecto, honorarios y tasas (véase Nota 16.5)

Las propiedades anteriormente descritas, se encontraban hipotecadas en garantía de los compromisos adquiridos el pasado ejercicio 2016 con LLJ Ventures 1 LLC en relación con la financiación de la compra de los mencionados activos. Durante el ejercicio 2017 dicha carga ha sido levantada, no obstante, los mencionados activos se encuentran de nuevo hipotecados al cierre del ejercicio 2017 en garantía de la nueva financiación obtenida durante el ejercicio para la financiación de dicho proyecto (véase Nota 14).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo, se estima en función de las valoraciones realizadas por parte de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., experto independiente no vinculado al Grupo. En este sentido, la valoración de los activos inmobiliarios que posee el Grupo realizada por Gesvalt al 31 de diciembre de 2017 asciende a 31.401 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo no tenía compromisos de inversión relevantes adicionales a los indicados en estas cuentas anuales.

El detalle por localización geográfica de las Inversiones Inmobiliarias al 31 de diciembre de 2017 que posee el Grupo es el siguiente:

Nombre	Euros			Tipo de Garantía
	Terrenos y Solares	Construcción	Total Bruto	
Mijas, Málaga	9.750.000	4.332.224	14.082.224	Hipotecaria
	9.750.000	4.332.224	14.082.224	

8. Arrendamientos

Arrendamiento operativo

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2017 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 28.280 euros (33.455 euros en el ejercicio 2016) (Nota 16.4).

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad Dominante tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Euros	
	Valor Nominal	
	2017	2016
Menos de un año	16.000	16.000
Entre uno y cinco años	-	-
	16.000	16.000

Al 31 de diciembre de 2017, el contrato de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad se corresponde con el arrendamiento de sus oficinas situadas en la calle Almagro nº 14 de Madrid, que fue firmado con fecha 15 de octubre de 2015, con duración de dos años a partir de la fecha del contrato y el cual se renueva tácitamente por períodos anuales.

9. Inversiones financieras (largo y corto plazo)

9.1 Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al cierre del ejercicio 2017 y 2016 es el siguiente:

Clases	Euros					
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo					
	Instrumentos de Patrimonio		Créditos, Derivados y Otros		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Inversiones en Empresas Asociadas Préstamos y partidas a cobrar	4.186	3.116	-	-	4.186	3.116
	-	-	4.177	7.061	4.177	6.861
	4.186	3.116	4.177	7.061	8.363	9.977

Instrumentos de Patrimonio

La información más significativa relacionada con las inversiones en instrumentos de patrimonio no consolidadas en las que el Grupo mantiene un porcentaje igual o superior al 5% es la siguiente (información obtenida de los estados financieros no auditados):

Ejercicio 2017

Denominación	Actividad	% Participación Directa	Euros							
			Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros			
							Coste	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Desembolso Pendiente
R. Cala Millor, S.A. (*)	En liquidación	47	43.243	-	-	43.243	28.248	-	(7.330)	(21.186)
Royalquívir S.A. (*)	En liquidación	100	156.263	-	(2.308)	153.955	96.313	-	(96.313)	-
Cofeba-AC J. Mat/H- Cupido (*)	Sin actividad	100	1	-	-	1	4.431	-	(4.429)	-
Royaltur España (*)	En liquidación	55	144.243	-	(690.515)	(546.272)	3.005.061	-	(3.005.061)	-
Residencia Senior CanPicafort, S.L. (*)	Sin actividad	100	3.005	-	-	3.005	3.382	-	-	-
El Encinar del Guadairo, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	3.002.919	-	(3.002.209)	710	3.512.601	-	(3.512.601)	-
LLJ Inversiones Exclusivas (*)										
Españolas S.L.U.		100	3.000	(9.685)	0	(6.985)	1	-	-	-
Belaunde Dos Ibérica, S.L. (*)		36	3.000	-	-	3.000	1.070	-	-	-
							6.651.106	-	(6.625.734)	(21.186)

(*) Sociedades no auditadas

En relación con los acuerdos de financiación del proyecto Byblos, alcanzados en el ejercicio 2016 y que se detallan en la Nota 14.1, con fecha 31 de octubre de 2017, la Sociedad ha adquirido, a LLJ Spain Ventures 1 LLC, 3.000 participaciones sociales de valor nominal un euro cada una, constituyentes de la totalidad del capital social de la sociedad LLJ Inversiones Exclusivas Española, S.L. Unipersonal.

Inmediatamente después de ejercitarse la compra anteriormente descrita y para completar los efectos de la cancelación de la estructura de financiación acordada en su momento con LLJ Spain Ventures 1 LLC, LLJ Inversiones Exclusivas Españolas, S.L.U., acordó la cesión sin contraprestación del préstamo que mantenía con Byblos Costa del Sol, S.L.U. a Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

En consecuencia, aplicando la normativa de aplicación, Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. redujo el valor de su inversión en LLJ Inversiones Exclusivas Españolas, S.L.U. en 9.375.000 euros, quedando registrada la misma al cierre del ejercicio por 1 euro. Los Administradores no han consolidado al

cierre del ejercicio 2017 los estados financieros de la mencionada sociedad al considerar que dicha consolidación no tendría impacto significativo en las presentes cuentas anuales.

Con fecha 6 de abril de 2017, la Sociedad Dominante adquirió 125 participaciones de 10 euros de nominal cada una de ellas de la sociedad Belaunde Dos Ibérica, S.L. Posteriormente, con fecha 28 de julio de 2017, la Sociedad vendió 18 participaciones por importe de 10 euros cada una de ellas a Costa Sun Sp. Investment, LLC por el mismo valor, siendo el coste de dicha participación al 31 de diciembre de 2017 de 1.070 euros y su participación en el capital de dicha sociedad del 36%. Belaunde Dos Ibérica, S.L. no ha generado resultado significativo desde su adquisición, por lo que al cierre del ejercicio no se ha actualizado el valor de dicha participación.

Ejercicio 2016

Denominación	Actividad	% Participación Directa	Euros							
			Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros			
							Coste	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Desembolso Pendiente
R. Cala Millor, S.A.	En liquidación	47	43.243	-	-	43.243	28.248	-	(7.330)	(21.186)
Royalquívir S.A.	En liquidación	100	156.263	-	(2.308)	153.955	96.313	-	(96.313)	-
Cofeba-AC J.	Sin actividad	100	1	-	-	1	4.431	-	(4.429)	-
Mat/H- Cupido	En liquidación	55	144.243	-	(690.515)	(546.272)	3.005.061	-	(3.005.061)	-
Royaltur España	Sin actividad	100	3.005	-	-	3.005	3.382	-	-	-
Residencia Senior CanPicafort, S.L.	Promoción	100	3.005	-	-	3.005	3.382	-	-	-
El Encinar del Guadalro, S.A.	Inmobiliaria, Edificaciones	100	3.002.919	-	(3.002.209)	710	3.512.601	-	(3.512.601)	-
			3.349.674	-	(3.695.032)	(345.358)	6.650.036	-	(6.625.734)	(21.186)

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 existen desembolsos pendientes sobre participadas en importe de 21.186 euros que se encuentran minorando el valor de la participación. Ninguna de las sociedades participadas cotiza en Bolsa.

En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante no existen riesgos adicionales al coste de la inversión ligados a las sociedades participadas en liquidación o sin actividad. Durante los ejercicios 2017 y 2016 no se han registrado deterioros en dichas sociedades participadas.

Créditos derivados y otros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo incluye en la presente cuenta 4.177 y 7.061 euros, respectivamente, en relación a fianzas entregadas en el curso normal de sus operaciones.

9.2 Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

Clases	Euros					
	Instrumentos Financieros a Corto Plazo					
	Valores Representativos de Deuda		Créditos, Derivados y Otros		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Inversiones financieras a corto plazo	200.000	275.000	-	-	200.000	275.000
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	1.766.625	185.275	1.766.625	185.275
	200.000	275.000	1.766.625	185.275	1.966.625	460.275

Valores representativos de deuda

En este epígrafe del balance consolidado al 31 de diciembre de 2017 y 2016 adjunto se incluyen depósitos a tipo fijo con una rentabilidad de mercado.

Créditos derivados y otros

Al cierre del ejercicio 2017, el detalle de los créditos pendientes de cobro por parte del Grupo es el siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Créditos por operaciones comerciales:		
Deudores terceros	867.455	181.435
	867.455	181.435
Créditos por operaciones no comerciales:		
Fianzas y depósitos	6.001	3.840
Créditos a empresas vinculadas	893.170	-
	899.170	3.840
	1.766.625	185.275

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de Deudores terceros incluye 729.130 euros correspondientes a importes retenidos de la financiación concedida a Byblos Costa del Sol, S.L.U. por Varia Structured Opportunities S.A. (véase Nota 14.1).

En el mes de julio 2017, la Sociedad Dominante firmó la concesión a Belaunde Dos Ibérica, S.A. (actual entidad asociada) de un préstamo convertible por importe de 892.048 euros con vencimiento el 30 de noviembre de 2017, prorrogable por plazos de un año salvo renuncia de alguna de las partes. El mencionado crédito, relacionado con los acuerdos alcanzados para la financiación de Byblos Costa del Sol S.L.U., devengaba un interés del 15% hasta el vencimiento inicial y es convertible en acciones de Belaunde Dos Ibérica, S.A. a opción de la Sociedad, no devengando en dicho caso el préstamo interés alguno. En este sentido, al vencimiento del préstamo, la Sociedad Dominante ha comunicado su intención de capitalizar el mismo, contando la sociedad Belaunde Dos Ibérica, S.A. con un plazo de seis meses para efectuar la correspondiente ampliación de capital, que esperan sea suscrita por el resto de sus accionistas, no modificándose el porcentaje de participación de la Sociedad Dominante.

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.

9.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está coordinada por su Alta Dirección, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito y liquidez fundamentalmente. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan al Grupo:

a. Riesgo de crédito:

Los principales activos financieros del Grupo son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, e inversiones, que representan la exposición máxima del Grupo al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo de crédito del Grupo es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance consolidado netos de deterioros por insolvencias, las cuales son estimadas por la Dirección de la Sociedad Dominante en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

Como norma general, el Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería o contratación de derivados se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

b. Riesgo de liquidez:

El Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 939.618 euros (5.021.370 euros al 31 de diciembre de 2016). El Grupo posee a su vez inversiones financieras a corto plazo por importe de 207.122 euros (278.840 euros al 31 de diciembre de 2016).

Al 31 de diciembre de 2017 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo (véase Nota 5.14) resultado, fundamentalmente, de la financiación a corto plazo, sin recurso a la sociedad dominante, concedida por un tercero a la sociedad dependiente, Byblos Costa del Sol, S.L.U. para adquirir y desarrollar los terrenos y construcciones que constituyen el Hotel Byblos Andaluz y el Instituto de Talasoterapia (véanse Notas 7 y 14). Estas inversiones constituyen el primer paso del plan de negocio elaborado para los próximos años y que tiene por objeto que el Grupo alcance un nivel de operaciones razonable y sostenible en el largo plazo. El plan de inversiones prevé que se financie a través tanto de deuda financiera como de fondos propios.

En este sentido, tal y como se indica en la Nota 12, en el ejercicio 2017 la Sociedad dominante ha llevado a cabo una nueva ampliación de capital por importe de 2.874.568 euros.

Adicionalmente, en el mes de marzo de 2018 se ha formalizado un contrato de préstamo entre Varia Structured Opportunities, S.A. y la Sociedad Dominante por importe de 3.000.000 de euros, con vencimiento a dos años. Los Administradores consideran que dicha financiación dota de tesorería suficiente al Grupo para hacer frente a su estructura en el próximo ejercicio.

Asimismo, los Administradores confían que, los resultados positivos que se contemplan para el proyecto Byblos, el equilibrio patrimonial del Grupo alcanzado en los últimos ejercicios y el interés de los accionistas y terceros para financiar el plan de negocio, permitan renovar a su vencimiento, la financiación de dicho proyecto descrita anteriormente.

c. Riesgo de tipo de Interés:

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

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

d. Riesgo de tipo de cambio:

El Grupo no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la práctica totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros.

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existen restricciones sobre el uso de efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

11. Existencias

El detalle de las existencias a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

Ejercicio 2017

	Euros			
	31-12-2016	Altas	Bajas	31-12-2017
Terrenos y solares	6.443.131	9.331.897	(438.400)	15.336.628
Promociones en curso	1.045.488	523.072	(1.394.732)	173.829
Deterioros	(2.753.198)	-	1.277.315	(1.475.833)
Anticipos	-	688.576	-	688.576
	4.735.421	10.543.545	(555.817)	14.723.150

Ejercicio 2016

	Euros			
	31-12-2015	Altas	Bajas	31-12-2016
Terrenos y solares	6.004.731	438.400	-	6.443.131
Promociones en curso	162.440	883.048	-	1.045.488
Inmuebles terminados	52.431	-	(52.431)	-
Deterioros	(2.805.629)	-	52.431	(2.753.198)
	3.413.973	1.321.448	-	4.735.421

Durante el ejercicio 2016 tuvo lugar un alta de 438.400 euros en el epígrafe de "Terrenos y Solares" correspondientes a la compra de 5 parcelas en Son Catlar de Dalt, Sa Rapita, en el término municipal Campos de Mallorca. Durante los ejercicios 2017 y 2016 el Grupo ha desarrollado dichas parcelas mediante la construcción de 5 chalets unifamiliares. Los costes incurridos en 2017 y 2016 en dicha construcción han ascendido a 474.172 y 799.426 euros, respectivamente, y han sido registrados como altas en "Promociones en curso". Una vez finalizada la construcción se ha procedido a la comercialización de los mencionados chalets, los cuales han sido vendidos en su totalidad durante el ejercicio 2017 por un importe total de 2.186.407 euros (Nota 16.1).

Con fecha 30 de octubre de 2017, la Sociedad Dominante compró dos parcelas en el término municipal de Mijas (Calahonda) por importe de 2.543.397 euros registrados en el epígrafe "Terrenos y solares" como altas del ejercicio. Además, la Sociedad pactó una opción de compra de otras tres fincas en el mismo término municipal por importe de 4.141.000 euros a pagar en 3 años (fecha máxima 30 de octubre de 2020), en el caso de ejercer la opción de compra pactada. El precio de dicha opción 377.108 euros se han registrado en "Anticipo a proveedores".

Asimismo, con fecha 21 de noviembre de 2017, la Sociedad Dominante compró tres parcelas en Camas, Sevilla, por importe de 4.675.000 euros registrados en el epígrafe "Terrenos y solares" como altas del ejercicio. Asimismo, se han registrado 13.187 euros de costes relacionados con la mencionada compra.

Finalmente, durante el ejercicio 2017, la Sociedad Dominante ha efectuado la adquisición de la totalidad de las participaciones de la sociedad Técnicas Empresariales Hipser, S.L. adquiriendo la totalidad de sus activos que se corresponden principalmente con 25 fincas en Sa Rapita (Palma de Mallorca) por importe de 2.100.312 euros, donde prevé continuar su proyecto de chalets unifamiliares.

Durante el ejercicio 2016 se incurrieron adicionalmente en gastos asociados al terreno en La Línea de la Concepción que se registraron como mayor valor dentro del epígrafe "Promociones en curso" por importe 83.622 euros. Asimismo, durante dicho ejercicio 2016 se vendieron dos trasteros (los números 27 y 28) pertenecientes a la promoción de Vicario I de Ojén (Málaga), por lo que se procedió a dar de baja en el apartado "Inmuebles terminados" el inmueble del inmovilizado, así como el deterioro asociado al mismo por importe de 52.431 euros.

Durante los ejercicios 2017 y 2016 el Grupo no ha capitalizado gastos financieros como mayor valor de las existencias.

El valor razonable de los terrenos, solares y promociones en curso del Grupo, se estima en función de las valoraciones realizadas por parte de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., Ibertasa, S.A. y Uve Valoraciones, S.A., expertos independientes no vinculados al Grupo.

En este sentido, la valoración de los activos inmobiliarios que posee el Grupo realizada por los citados tasadores es superior al valor neto contable, habiendo procedido, en base a las mismas, a revertir 1.277.315 euros del deterioro asociado a la finca La Línea de la Concepción (Cádiz), importe registrado en el epígrafe de "Aprovisionamientos - Deterioro de mercaderías" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada adjunta; una vez que con fecha 23 de enero de 2017 la Sociedad Dominante levantó las cargas que gravaban el mencionado activo de la Línea de la Concepción (véase Nota 15.1) en 2017. Los Administradores estiman que una vez satisfechos estos compromisos, la Sociedad Dominante podrá proceder al desarrollo del activo estimando que su valor se recuperará en los proyectos futuros.

El detalle por localización geográfica de las existencias que posee el Grupo es el siguiente:

Ejercicio 2017

Nombre	Euros				Tipo de Garantía
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados	Total Bruto	
La Suiza (Madrid)	17.842	-	-	17.842	-
La Línea de la Concepción (Cádiz)	5.452.002	132.119	-	5.584.121	Hipotecaria
Vicario 1 fase (Málaga)	-	-	-	-	-
Vicario V Fase (Málaga)	534.887	38.810	-	573.698	-
New Sa Rapita (Palma Mallorca)	2.100.312	-	-	2.100.312	Hipotecaria
Calahonda (Mijas)	2.543.397	-	-	2.543.397	-
Camas (Sevilla)	4.688.187	2.900	-	4.691.088	Hipotecaria
	15.336.627	173.829	-	15.510.457	

Ejercicio 2016

Nombre	Euros				Tipo de Garantía
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados	Total Bruto	
La Suiza (Madrid)	17.842	-	-	17.842	-
La Línea de la Concepción (Cádiz)	5.452.002	86.118	-	5.538.120	Hipotecaria
Vicario 1 fase (Málaga)	-	-	-	-	-
Vicario V Fase (Málaga)	534.887	38.810	-	573.697	-
Sa Rapita (Palma Mallorca)	438.400	920.560	-	1.358.960	-
	6.443.131	1.045.488	-	7.488.619	

Otra información

Existencias en La Línea de la Concepción

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad Dominante tenía en garantía por el aplazamiento de un pago del IVA por importe de 2,9 millones de euros el suelo urbano, destinado a uso hotelero, que mantiene en La Línea de la Concepción. El valor neto contable de este suelo ascendía a dicha fecha a 2,7 millones de

euros. Con fecha 23 de enero de 2017, la Sociedad efectuó el pago de dichos importes (véase Nota 15.1), quedando el mencionado terreno libre de dicha carga.

En marzo de 2018 la Sociedad Dominante ha obtenido un nuevo préstamo hipotecario para su actividad teniendo este terreno como garantía (véase Nota 22).

Otras existencias en garantía

Los terrenos adquiridos durante el ejercicio 2017 en Camas y New Sa Rapita (provenientes de Técnicas Empresariales Hipser, S.L.) están hipotecados en garantía de los préstamos descritos en la Nota 14.1.

12. Patrimonio Neto consolidado y Fondos Propios

12.1 Capital social

Con fecha 10 de octubre de 2016, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó una ampliación de capital dineraria, totalmente suscrita y desembolsada durante el mes de noviembre de 2016, por importe de 4.630.939 euros mediante la emisión de 30 millones de acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión unitaria de 0,12 euros. La escritura de ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el mes de diciembre de 2016.

Tras dicha ampliación, al 31 de diciembre de 2016 el capital social estaba constituido por 138.641.980 acciones de 0,03 euros de valor nominal, todas ellas suscritas, desembolsables y de la misma clase.

Con fecha 30 de marzo de 2017, el Consejo de Administración acordó por unanimidad ejecutar la agrupación de acciones (contrasplit) en una proporción de 1 acción por cada 10 preexistentes. Tras el contrasplit el capital social quedó constituido por 13.864.198 acciones de 0,30 euros. La mencionada operación fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el mes de abril de 2017.

Con fecha 13 de julio de 2017, el Consejo de Administración acordó efectuar una nueva ampliación de capital dineraria, que fue finalmente suscrita y desembolsada durante el mes de octubre de 2017 por un importe de 2.874.568 euros mediante la suscripción de 1.690.922 acciones nuevas de 0,30 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 1,40 euros. La escritura de ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el mes de diciembre de 2017.

Los gastos incurridos en dicha ampliación de capital por importe de 267.411 euros han sido registrados contra Reservas.

El movimiento durante el ejercicio 2017, por tanto, del número de acciones de la Sociedad Dominante y su valor nominal, es el que se muestra a continuación:

	Fecha	Número	Valor Nominal	Euros	Valor Prima Emisión	Euros
				Cifra de Capital Social		Cifra de Prima Emisión
Saldo inicial	31-12-2016	138.641.980	0,03	4.159.259	-	3.704.751
Contrasplit	30-03-2017	(124.777.782)	0,30	-	-	-
Ampliación dineraria	30-10-2017	1.690.922	0,30	507.277	1,40	2.367.291
Situación final	31-12-2017	15.555.120		4.666.536		6.072.042

Al 31 de diciembre de 2017 el capital social está constituido por 15.555.120 acciones de 0,30 euros de valor nominal, todas ellas suscritas, desembolsadas y de la misma clase.

La composición del accionariado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 con un porcentaje de participación relevante, es la siguiente de acuerdo con la información publicada en la CNMV:

Accionista	Nº Acciones	% Participación
Alpha Luna LLC	2.817.710	18,11
Grupo Corporativo Laiman	2.655.417	17,07
Rufatec LLC	1.083.333	6,96
Spain Real Estate Partners LLC	970.370	6,24
Bejomi S.A.	833.333	5,36
West end Inversiones S.L.U	684.341	4,40
Wakka Licensing LLC	666.666	4,29
Latcom international LLC (en pershing)	625.000	4,02
PERSHING LLC	543.334	3,49
BANK JULIUS BAR AND CO AG	532.986	3,43
Otros accionistas con participación inferior al 3%	4.142.630	26,63
	15.555.120	100

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao en el mercado de corros. La cotización de la acción al 31 de diciembre de 2017 era de 1,84 euros por acción (0,19 euros al 31 de diciembre de 2016, valor anterior a la formalización del contrasplit 10x1 realizado en mayo 2017 (fecha de inscripción en el registro mercantil en el mes de abril)).

12.2 Reservas de la Sociedad Dominante

En este epígrafe se incluyen las siguientes reservas:

	Euros	
	2017	2016
Reserva voluntaria	(966.145)	(652.883)
Reserva legal	6.095	6.095
Otras reservas	350	20.426
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(29.370)	(26.693)
Reservas de la Sociedad Dominante	(943.220)	(653.055)

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.

Al cierre del ejercicio 2017 la reserva legal no se encuentra completamente constituida.

Otras reservas

Estas reservas están formadas por una reserva indisponible de 350 euros por las acciones propias.

Durante el ejercicio 2017, se han adquirido acciones provenientes del contrasplit realizado por el Grupo en el mes de abril de 2017 de acuerdo a la inscripción en el Registro Mercantil. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, la Junta General de Accionistas no ha tomado una decisión sobre el destino final previsto para las acciones propias antes indicadas.

12.3 Prima de emisión

La Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

En este sentido, durante el mes de octubre de 2017 se ha procedido a la ampliación de capital mediante la emisión de 1.690.922 acciones de 0,30 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión unitaria de 1,40 euros (véase Nota 10.1.).

Asimismo, en noviembre de 2016 se efectuó una ampliación de capital por importe de 4.630.939 euros mediante la emisión de 30 millones de acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión unitaria de 0,12 euros (véase Nota 10.1).

12.4 Acciones propias

La Sociedad Dominante mantenía acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

Ejercicio 2017

	Nº de Acciones	Euros	
		Coste Medio Adquisición	Coste Total de Adquisición
Acciones propias	190	1,84	350

Ejercicio 2016

	Nº de Acciones	Euros	
		Coste Medio Adquisición	Coste Total de Adquisición
Acciones propias	1.240	16,47	20.426

Durante el ejercicio 2017, se han adquirido acciones provenientes del contrasplit realizado en el mes de abril de 2017. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, el Consejo de Administración no ha tomado una decisión sobre el destino final previsto para las acciones propias antes indicadas.

12.5 Gestión del capital

Los objetivos del Grupo en la gestión del capital son salvaguardar la capacidad de continuar como una empresa en funcionamiento, de modo que pueda seguir dando rendimientos a los accionistas además de mantener una estructura financiero-patrimonial óptima para reducir el coste del capital. Esta política permite compatibilizar la creación de valor para el accionista con el acceso a los mercados financieros a un coste competitivo para cubrir las necesidades tanto de refinanciación de deuda como de financiación del plan de inversiones no cubiertas por la generación de caja del negocio.

En este sentido, tras los procesos de saneamiento financiero y mercantil que han acometido los Administradores de la Sociedad Dominante en los últimos tres ejercicios, tal y como se muestra en el cuadro siguiente donde se detalla el ratio de apalancamiento financiero al 31 de diciembre de 2017.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el ratio de apalancamiento es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Otros pasivos financieros a largo plazo	784.504	600
Deudas con entidades de crédito	4.114.047	686.480
Otros pasivos financieros a corto plazo	16.484.226	9.711.739
Deuda bruta	21.382.777	10.398.819
Menos-		
Activos financieros corrientes	1.099.170	278.840
Tesorería y otros activos líquidos equivalentes	939.618	5.021.370
Activos financieros	2.038.788	5.300.210
Total deuda neta	19.343.989	5.098.609
Total patrimonio neto	10.910.438	7.832.641
Apalancamiento financiero	1,77	0,65

13. Provisiones

13.1 Provisiones a largo y corto plazo

El detalle de las provisiones a largo plazo del balance de situación consolidado al cierre del ejercicio 2017 y 2016, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

Ejercicio 2017

	Euros		
	Saldo Inicial	Variación	Saldo Final
Provisiones a largo plazo:			
Otras responsabilidades	-	343.751	343.751
	-	343.751	343.751

Al cierre del ejercicio 2017, la provisión por otras responsabilidades a largo plazo corresponde al importe estimado por la Sociedad Dominante para hacer frente a responsabilidades provenientes de sus sociedades participadas no consolidadas.

No había provisiones a largo plazo al cierre del ejercicio 2016.

El detalle de las provisiones a corto plazo del balance de situación consolidado al cierre del ejercicio 2017 y 2016, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

Ejercicio 2017

	Euros				
	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Reversiones	Saldo Final
Provisiones a corto plazo:					
Otras responsabilidades	71.424	-	-	-	71.424
	71.424				71.424

Ejercicio 2016

	Euros				
	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Reversiones	Saldo Final
Provisiones a corto plazo:					
Otras responsabilidades	392.232	-	-	320.808	71.424
	392.232	-	-	320.808	71.424

A cierre del ejercicio 2017, la provisión a corto plazo registrada corresponde al pago pendiente de un Impuesto sobre el incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana por importe de 71.424 euros al Ayuntamiento de Ojén (Málaga).

Con fecha 21 de Abril de 2014, la Sociedad Dominante interpuso recurso contencioso-administrativo contra la resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada, desestimatoria del recurso de reposición interpuesto contra la liquidación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), emitida el 13 de Enero de 2014, por importe de 320.808 Euros, a causa de la transmisión al Banco Mare Nostrum S.A. el día 30 de diciembre de 2013 de 48 parcelas urbanas ubicadas todas ellas en la Unidad de Ejecución del Sector 1 "Los Pocillos", Villanueva de la Cañada. En relación a la reposición interpuesta por parte del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada, la Sociedad Dominante tenía provisionada a 31 de diciembre de 2015 la liquidación del impuesto sobre el valor añadido de dichas plusvalías. Posteriormente, con fecha 28 de junio de 2016, se estimó íntegramente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Sociedad Dominante, contra la resolución que se describe anteriormente, anulando totalmente la misma, así como la liquidación tributaria que confirma, por no ser conformes a Derecho, por lo que la Sociedad procedió en el ejercicio 2016 a revertir la provisión dotada por la reposición anteriormente mencionada.

14. Deudas (Largo y corto plazo)

14.1 Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas deudas a corto plazo al cierre del ejercicio 2017 y 2016 es el siguiente:

Clases	Euros					
	Instrumentos Financieros a Corto Plazo					
	Deudas Financieras		Acreedores y Otros		Total	
Categorías	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Débitos y partidas a pagar	20.598.273	10.398.219	327.220	760.162	20.925.493	11.158.381
	20.598.273	10.398.219	327.220	760.162	20.925.493	11.158.381

Acreeedores comerciales y otros a corto plazo

El detalle de los débitos y partidas a pagar de pasivo al cierre del ejercicio 2017 y 2016 es como sigue:

	Euros	
	2017	2016
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Proveedores	10.569	120.336
Acreeedores varios	316.651	639.826
	327.220	760.162

Al 31 de diciembre de 2016, en este epígrafe se registraba la deuda, por importe de 318.750 euros, mantenida por la sociedad dependiente Byblos Costa del Sol, S.L.U. con la Agencia Tributaria de la Junta de Andalucía por la liquidación del impuesto de actos jurídicos documentados (AJD) derivado de la compra del Hotel Byblos. Asimismo, dicho epígrafe registraba a dicha fecha el importe pendiente de pago a Técnicas Empresariales Hipser, S.L.U. por importe de 196.781 euros, por la compra de las 5 parcelas para la promoción de Son Catlar de Dalt, Sa Rapita.

Otros pasivos financieros

El resumen al 31 de diciembre de 2017 se indica a continuación:

	Euros	
	2017	2016
Préstamos	20.598.273	10.398.219
	20.598.273	10.398.219

Dentro de este epígrafe se incluyen las siguientes financiaciones:

1. Con fecha 21 de noviembre de 2017, la Sociedad Dominante firmó tres préstamos hipotecarios con La Caixa asociados a la adquisición de las fincas de Camas en Sevilla (véase Nota 11) por importe de 1.335.584 euros, 550.612 euros y 451.303 euros. Dichos préstamos tienen un tipo de interés referenciado al Euribor anual más un diferencial del 2% (hasta 28 de febrero de 2018 se aplicará un tipo de interés fijo del 2%) y vencimiento el 1 de marzo de 2020. Si bien los préstamos tienen un vencimiento a largo plazo, el Grupo ha clasificado los mismos en el corto plazo al tratarse de préstamos con garantía hipotecaria asociados a activos clasificados dentro de su activo corriente como Existencias.

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad Dominante firmó una línea de crédito con un límite de 600.000 euros y vencimiento el 21 de noviembre de 2018, cuyo importe dispuesto ascendía al 31 de diciembre de 2017 a 593.888 euros y cuyo tipo de interés se calcula sobre la base de Euribor anual más un margen del 2% (hasta el 31 de diciembre de 2017 el tipo de interés a aplicar es del 2%).

A 31 de diciembre de 2017 los anteriores préstamos han devengado intereses por importe de 14.340 euros, pendientes de pago.

2. Con fecha 13 de septiembre de 2016, la sociedad dependiente, Byblos Costa del Sol S.L.U., suscribió un contrato por el que la sociedad LLJ Inversiones Exclusivas Españolas, S.L.U. (propiedad 100% de la sociedad LLJ Spain Ventures 1 LLC) le concedió un préstamo por importe de 8.000.000 euros de principal y a un tipo de interés del 15%, con vencimiento a un año, pagadero como máximo el día 6 de noviembre de 2017, destinado a la adquisición del Hotel Byblos de Mijas (Málaga), así como una Instalación de Talasoterapia y terreno que forman parte de dicho activo inmobiliario. Como parte de los acuerdos alcanzado en relación con la anterior operación, Ayco Grupo Inmobiliario concedió a LLJ Spain Ventures 1 LLC una opción de venta en favor que suponía para ésta el derecho incondicional de requerir a la primera la compra de la totalidad de las participaciones de la sociedad Inversiones Exclusivas Españolas, S.L.U., por importe de 9.200.000 euros al cabo de 1 año (no más tarde del día 6 de noviembre de 2017), dando además como garantía una hipoteca sobre los activos inmobiliarios anteriormente descritos y una garantía pignoraticia sobre las acciones de Byblos Costa del Sol, S.L.U.

En relación con los anteriores acuerdos, con fecha 31 de octubre de 2017, la Sociedad Dominante ha adquirido, a LLJ Spain Ventures 1 LLC, 3.000 participaciones sociales de valor nominal un euro cada una, constituyentes de la totalidad del capital social de la sociedad LLJ Inversiones Exclusivas Española, S.L. Unipersonal, por importe de 9.375.000 euros, quedando ejercitado el derecho de Opción de venta anteriormente descrito y liberadas las garantías asociadas a la misma. Inmediatamente después de ejercitarse la compra anteriormente descrita, se ha acordado entre la Sociedad Dominante y sus dependientes la cancelación de

todos los créditos y débitos intragrupo surgidos de esta operación, habiendo quedado saldado el préstamo original.

El Grupo ha registrado durante 2017 intereses por importe de 1.051.667 euros que han sido capitalizados como mayor valor de la inversión inmobiliaria (véase Nota 7).

3. Asimismo, con fecha 31 de octubre de 2017 la sociedad Varia Structured Opportunities, S.A. ha concedido a la sociedad dependiente Byblos Costa del Sol, S.L.U un préstamo hipotecario por importe de 13.300.000 euros (de los cuales, 9.375.000 euros destinados a la cancelación de la financiación descrita en el punto 2 anterior) a través de la compra de LLJ Exclusivas Españolas, S.L. Este préstamo devenga un tipo de interés anual del 13%, tiene establecido su vencimiento el 31 de octubre de 2018 y tiene como garantía la hipoteca de los activos inmobiliarios que forman el proyecto Byblos (véase Nota 7). Dicho préstamo ha devengado durante 2017 intereses por importe de 292.969 euros que han sido capitalizados como mayor valor de la inversión inmobiliaria (véase Nota 7).
4. Préstamo hipotecario concedido en 2016 por BMN a la sociedad Técnicas Empresariales Hipser con un importe pendiente de liquidar al 31 de diciembre de 2017 de 1.168.178 euros. El mencionado préstamo se amortiza anualmente, teniendo vencimiento final en 2026 y devenga un interés fijo del 2,5%, habiéndose devengado durante el ejercicio 2017 gasto financiero asociado de 29.596 euros. Asimismo, tiene en garantía hipotecaria los terrenos y proyectos asociados a los terrenos en Sa Rápita (Málaga) (véase Nota 11).
5. Durante el ejercicio 2016, la sociedad dependiente, Byblos Costa del Sol, S.L.U. suscribió un préstamo convertible en capital por importe de 2.495.000 euros con la sociedad vinculada Belaunde Dos Ibérica, S.L. estando dispuesto al 31 de diciembre de 2016 en 1.377.178 euros y al 31 de diciembre de 2017 en su totalidad. El mencionado préstamo tenía vencimiento el 30 de noviembre de 2017 y ha sido prorrogado a su vencimiento en un año más. Devenga un tipo de interés del 15%, salvo en caso de conversión a su vencimiento en capital de Byblos Costa del Sol, S.L.U. Dicho préstamo ha devengado durante 2017 intereses por importe de 374.250 euros que han sido capitalizados como mayor valor de la inversión inmobiliaria (véase Nota 7).

Los intereses pendientes de pago correspondientes a los préstamos descritos anteriormente ascendían al 31 de diciembre de 2017 y 2016 a 711.155 y 340.569 euros, respectivamente.

En relación con los préstamos cuyo vencimiento está previsto en 2018, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que el proyecto inmobiliario Byblos genere resultados positivos para el Grupo una vez se desarrolle y comience su explotación en arrendamiento. En este sentido los Administradores estiman que a lo largo de 2018 tendrá lugar la refinanciación de las deudas, las cuales, en todo caso no afectan al patrimonio del Grupo, al ser sin recurso a la Sociedad Dominante.

Información sobre el Periodo medio de pago

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	
	2017	2016
Periodo medio de pago a proveedores	16	48
Ratio de operaciones pagadas	3	24
Ratio de operaciones pendientes de pago	156	213

	Euros	
	2017	2016
Total pagos realizados	9.667.626	1.988.027
Total pagos pendientes	856.221	175.488

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.

Para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

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

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo en el ejercicio 2017 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.

14.2 Deudas a largo plazo

El saldo al 31 de diciembre de 2017 corresponde principalmente a la deuda mantenida con Grupo Allyne Spain, S.L. con vencimiento el 31 de mayo de 2019 (véase Nota 2).

15. Administraciones Públicas y situación fiscal

15.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Saldos deudores:		
Otros Activos por impuesto diferido	6.487	6.487
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	-	-
Hacienda Pública, deudora por Impuesto sobre el Valor Añadido	1.338.816	324.637
	1.345.303	329.327
Saldos acreedores:		
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	2.808.143
Hacienda Pública acreedora por IRPF	12.417	10.474
Organismos de la Seguridad Social acreedores	2.546	2.504
Hacienda Pública acreedora por IS	20.017	-
	34.980	2.821.121

En ejercicios anteriores, la Sociedad Dominante solicitó el aplazamiento de la liquidación del IVA correspondiente a la autoliquidación del mes de mayo de 2009, siendo concedido por la Administración Tributaria en noviembre de 2009. Una vez vencido el citado aplazamiento, mediante escrito de fecha 31 de agosto de 2011 la Dependencia Regional de Recaudación de la AEAT, dictó providencia de apremio relativa a la deuda en concepto de IVA requiriendo a la Sociedad Dominante el abono de la deuda principal más los recargos aplicables. En enero de 2017, la Sociedad Dominante efectuó el pago de la citada deuda por un importe total de 3,2 millones de euros, de los cuales 0,4 millones de euros han sido registrados en epígrafe Gastos financieros de la cuenta de

pérdidas y ganancias (véase Nota 16.5). Tras dicho pago, el suelo de la Línea de la Concepción que servía de garantía de dicho aplazamiento ha quedado libre de dicha carga (véase Nota 11).

15.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La Sociedad Dominante a efectos del impuesto sobre Sociedades no presenta declaración consolidada con sus filiales. No obstante, lo anterior, la conciliación del resultado contable consolidado del ejercicio con la base imponible de Impuesto sobre Sociedades declarado por las sociedades del Grupo es la siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	513.729	23.787
Resultado contable ajustado del ejercicio antes de impuestos	513.729	23.787
Diferencias permanentes:		
Multas y sanciones	-	-
Gastos ampliación capital y otros	(267.512)	(450.645)
Diferencias temporales:		
Gastos financieros no deducibles	-	-
Base imponible/Resultado fiscal	246.217	(426.858)

Las diferencias permanentes registradas corresponden a los gastos derivados de la ampliación de capital imputados al Patrimonio Neto.

15.3 Impuestos reconocidos directamente en el Patrimonio Neto

Durante los ejercicios 2017 y 2016 no se reconocieron impuestos en el Patrimonio Neto.

15.4 Conciliación entre resultado contable y gasto/ (ingreso) por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es la siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	513.729	23.787
Corrección de errores	-	-
Resultado contable ajustado del ejercicio antes de impuestos	513.729	23.787
Diferencias permanentes	(267.512)	(450.645)
Cuota (25%)	61.554	(106.714)
Impacto diferencias temporarias		-
Compensación de bases imponibles negativas	(42.016)	-
Gasto/(Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades	19.538	-

La cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del ejercicio 2017 recoge un gasto por impuesto sobre sociedades por importe de 19.538 euros correspondiente a la cuota a pagar por la Sociedad Dependiente Urban Sa Rápita por el resultado obtenido durante el ejercicio por la venta de sus existencias.

15.5 Activos por impuesto diferido no registrados

La Sociedad Dominante no ha registrado en el balance de situación consolidado adjunto determinados activos por impuesto diferido, al considerar que su compensación futura no cumple con los requisitos de probabilidad previstos en la norma contable. El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensación al cierre del ejercicio 2017 y para las que no existen activos por impuesto diferido registrados es el siguiente:

Ejercicio 2017

Año de Origen	Euros
2016	448.738
2015	135.187
2012	25.843.321
	26.427.246

Los Administradores de la Sociedad Dominante no han considerado la activación de los créditos fiscales existentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016 al no existir certeza sobre su recuperación, al estar la Sociedad Dominante todavía en la fase de inicio de su actividad.

15.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Al cierre del ejercicio 2017 el Grupo tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios (10 para las bases imponibles negativas) para todos los impuestos que le son de aplicación.

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

16. Ingresos y gastos

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

Las ventas del Grupo en el ejercicio 2017 se corresponden íntegramente con las ventas de la sociedad Urban Sa Rápita, S.L., la cual ha vendido en julio de 2017 cinco viviendas sitas en Campos (Mallorca) por importe de 2.186.407 euros todas ellas desarrolladas en territorio nacional.

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.

16.2 Aprovisionamientos y variación de existencias

El detalle y movimiento de este epígrafe al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Aprovisionamientos:		
Variación de existencias	5.849.707	1.321.448
Consumo de mercaderías	(6.287.162)	(1.321.448)
	(437.455)	-

Durante el ejercicio 2017, el Grupo ha adquirido varios terrenos en Sevilla y Málaga así como se ha registrado la baja de existencias en Urban Sa Rapita que se detallan en la Nota 11. Por su parte, el epígrafe "Aprovisionamientos" incluye la reversión del deterioro asociado a la finca La Línea de la Concepción (Cádiz) por importe de 1.277.315 euros (véase Nota 11).

16.3 Gastos de personal

El detalle del epígrafe al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, es el siguiente, en euros:

	Euros	
	2017	2016
Gastos de personal:		
Sueldos y salarios	219.967	230.167
Seguridad Social a cargo de la empresa	26.179	26.281
	246.146	256.448

16.4 Servicios exteriores

El detalle del epígrafe al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, es el siguiente, en euros:

	Euros	
	2017	2016
Servicios exteriores:		
Arrendamientos	28.280	33.455
Reparaciones y conservación	1.129	2.142
Servicios de profesionales independientes	235.021	129.136
Primas de seguros	-	1.390
Servicios bancarios y similares	229	382
Suministros	16.532	1.524
Otros servicios	39.249	13.877
	320.440	181.906

16.5 Resultado financiero

El detalle de ingresos y gastos financieros por intereses durante el ejercicio 2017 y 2016 es el siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Ingresos:		
Otros ingresos financieros	2.122	9.475
	2.122	9.475
Gastos:		
Otros gastos financieros	(2.195.708)	(332.848)
Gastos activados (Nota 7)	1.724.231	323.333
	(471.477)	(9.515)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	17.387
Resultado financiero	(469.355)	17.347

Los gastos financieros no activados en 2017 se corresponden, fundamentalmente, con intereses de demora asociados a la liquidación de IVA aplazado descrita en la Nota 11 en relación a la finca de la Línea de la Concepción.

17. Saldos y transacciones con partes vinculadas

17.1 Saldos con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, durante los ejercicios 2017 y 2016, es el siguiente:

Saldos con Vinculadas	Euros	
	2017	2016
Inversiones financieras a corto plazo:		
Créditos	424.322	424.322
<i>De los cuales:</i>		
<i>Royaltur España</i>	373.773	373.773
<i>El Encinar del Guadairo</i>	50.549	50.549
<i>Belaunde Dos Ibérica, S.L.</i>	892.048	-
Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	(424.322)	(424.322)
<i>De los cuales:</i>		
<i>Royaltur España</i>	(373.773)	(373.773)
<i>El Encinar del Guadairo</i>	(50.549)	(50.549)
Total activo corriente	892.048	-
Deudas a corto plazo:		
Otros pasivos financieros	2.495.000	1.394.414
<i>De los cuales:</i>		
<i>Belaunde Dos Ibérica, S.L.</i>	2.495.000	1.394.414
Total pasivo corriente	2.495.000	1.394.414

En el mes de julio 2017, la Sociedad Dominante firmó la concesión a Belaunde Dos Ibérica, S.A. de un préstamo convertible por importe de 892.048 euros con vencimiento el 30 de noviembre de 2017, prorrogable por plazos de un año salvo renuncia de alguna de las partes. El mencionado crédito, relacionado con los acuerdos alcanzados para la financiación de Byblos Costa del Sol S.L.U., devenga un interés del 15% hasta el vencimiento inicial y es convertible en acciones de Belaunde Dos Ibérica, S.A. a opción de la Sociedad, no devengando en dicho caso el préstamo interés alguno. En este sentido, al vencimiento del préstamo, la Sociedad ha comunicado su intención de capitalizar el mismo, contando la sociedad Belaunde Dos Ibérica, S.A. con un plazo de seis meses para efectuar la correspondiente ampliación de capital, que esperan sea suscrita por el resto de sus accionistas, no modificándose el porcentaje de participación de la Sociedad Dominante.

Asimismo, durante el ejercicio 2016, la sociedad dependiente, Byblos Costa del Sol, S.L.U. suscribió un préstamo convertible en capital por importe dispuesto al 31 de diciembre de 2017 en 2.495.000

euros y al 31 de diciembre de 2016 en 1.377.178 euros con la sociedad vinculada Belaunde Dos Ibérica, S.L. (véase Nota 14).

17.2 Transacciones con vinculadas

En el ejercicio 2015, la Sociedad Dominante formalizó un contrato con Bardolino Business S.L., cuyo accionista único es Alpha Luna LLC, accionista a su vez de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. El objeto del contrato consiste en la prestación de servicios de asesoramiento y supervisión a distintos departamentos de la Sociedad Dominante, así como del estudio y análisis de las oportunidades de inversión y gestión de los activos de la Sociedad Dominante. Las transacciones efectuadas durante el ejercicio 2017 con dicha sociedad ascienden a 131.715 euros (180.000 euros durante el ejercicio 2016).

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad Dominante firmó un contrato de prestación de servicios de gestión y asesoramiento con su sociedad dependiente Byblos Costa del Sol (Málaga) que está desarrollando el proyecto inmobiliario Byblos, no contando para ello con medios materiales ni humanos, debiendo proporcionarle la Sociedad Dominante los mismos. En base al mencionado contrato, ambas partes han acordado que como contraprestación a los mencionados servicios, la Sociedad Dominante tendrá derecho a recibir las siguientes comisiones:

- 4% sobre el coste teórico del proyecto, en concepto de gestión y control del proyecto
- 3% sobre el coste teórico del proyecto, en concepto de repercusión de gastos de estructura empresarial
- 3% sobre el precio de venta de los terrenos y/o unidades, excluidos impuestos, de aquellos terrenos/y o unidades resultantes del proyecto que se comercialicen mediante transmisión a terceros, en concepto de comisión por gestión de ventas

A efectos del cálculo de las mencionadas comisiones se ha acordado un coste teórico del proyecto desarrollado por Byblos Costa del Sol de 12.500.000 euros, que podrá ser revisado de mutuo acuerdo, una vez que el proyecto este definitivamente elaborado. Las mencionadas comisiones corresponden a la duración completa del proyecto, estimada en el caso de Byblos Costa del Sol en dos años, habiendo activado como mayor inversión inmobiliaria durante 2017 un importe de 355.710 euros (véase Nota 7).

Adicionalmente, al cierre del ejercicio la Sociedad tiene firmado un contrato de préstamo convertible con Belaunde Dos Ibérica, S.A. que se describe en la Nota 17.1. que no ha devengado intereses al haberse optado por su capitalización.

18. Aavales y contingencias

La Sociedad Dominante y sus dependientes ha prestado y recibido avales ante entidades bancarias y organismos públicos según el siguiente detalle durante los ejercicios 2017 y 2016:

Banco	Euros	
	2017	2016
Constituidos a favor de la Sociedad:		
BMN	179.382	186.750
Deutsche Bank	494.000	493.598
Caja España	229.056	229.056
Banco Sabadell	418.606	-
	1.321.044	909.404

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

19. Retribuciones a los Administradores y a la Alta Dirección

En cumplimiento del artículo 260 de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que los importes recibidos por el Consejo de Administración, compuesto por cinco hombres y una mujer, durante los ejercicios 2017 (5 hombres y 1 mujer en 2016), se detallan a continuación:

	Euros	
	2017	2016
Dietas	-	3.000
Sueldos y salarios	120.000	127.200
	120.000	130.200

Ni al cierre del ejercicio 2017 ni al cierre del ejercicio 2016 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. En este sentido, el Grupo no ha satisfecho ninguna cantidad en concepto de prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores.

Asimismo, en cumplimiento del artículo 260 de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que la Alta Dirección de la Sociedad está compuesta por un hombre y su retribución en los ejercicios 2017 y 2016 asciende a 63.224 euros en ambos ejercicios.

20. Información sobre medioambiente

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.

21. Otra información

21.1. Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2017 y 2016, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2017	2016
Alta Dirección	1	1
Personal administrativo y comercial	1	1
	2	2

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2017 y 2016, detallado por categorías, es el siguiente:

	2017			2016		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos (no consejeros)	1	-	1	1	-	1
Directivos y técnicos	1	-	1	1	-	1
Total personal al término del ejercicio	2	-	2	2	-	2

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad no mantiene en su plantilla personas con discapacidad mayor o igual del 33%.

21.2. Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2017 y 2016, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad Dominante se detallan a continuación. Ni la Sociedad Deloitte, S.L. ni ninguna empresa vinculada al auditor posee control, propiedad común o gestión han prestado servicios adicionales a los siguientes:

	Euros	
	2017	2016
Servicios de auditoría	45.000	32.000
	45.000	32.000

21.3 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

Al cierre del ejercicio 2017 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no han comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

22. Hechos posteriores al cierre

En el mes de marzo de 2018 se ha formalizado un contrato de préstamo entre Varia Structured Opportunities, S.A. y la Sociedad Dominante por importe de 3.000.000 de euros, con garantía hipotecaria sobre el solar que la Sociedad tiene en La Línea de la Concepción (véase Nota 11). Dicho préstamo que devenga un interés del 13,5% y tiene vencimiento a 2 años. Los Administradores consideran que dicha financiación dota de tesorería suficiente al Grupo para hacer frente a su estructura en el próximo ejercicio.

En marzo de 2018, Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. ha firmado un contrato de arras relacionado con la futura compraventa de un conjunto urbanístico dividido en varias fases en construcción de viviendas en una parcela en San Roque, Cádiz. El precio a pagar, en caso de perfeccionarse la compra, asciende a 9.019 miles de euros, habiendo entregado 500 miles de euros en concepto de arras. La compra está condicionada a la obtención de financiación para la compra del suelo por Ayco antes del 30 de abril de 2018, en caso de no obtenerse dicha financiación, el vendedor devolverá a la Sociedad las mencionadas arras.

El 26 de marzo 2018, Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. como socio único de Técnicas Empresariales Hipser, S.L.U, acuerda la cesión global de activos y pasivos de Técnicas Empresariales Hipser, S.L.U a Ayco como medio de liquidación de la misma.

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2017

Situación de la entidad

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:

1. Alpha Luna LLC.: 18,14%.
2. Grupo Corporativo Laiman 17.07%
3. Rutaced LLC.: 6.96 %.
4. Spain Real State Partners LLC: 6.24%.
5. Bejomi SA de CV 5,35 %
6. Otros accionistas con participación inferior al 5%.: 46,24%.

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

Presidente y Consejero Delegado:

- FGB Nostrum Advisors S.L. Representante persona física: D. Francisco García Beato en calidad de consejero ejecutivo.

Vocales:

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

2.- EVOLUCIÓN Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

2.1 Variaciones en la cartera de participaciones financieras.

Durante el presente ejercicio 2017, se han producido las siguientes modificaciones en las participaciones empresariales con el objetivo de desarrollar los proyectos a través de sociedades constituidas ad hoc.

2.2 Evolución y resultados de los negocios. - Principales magnitudes

Durante este ejercicio, se ha finalizado la promoción en Sa Rápita, de 5 viviendas unifamiliares, habiendo formalizado la venta de la totalidad de la promoción, generando unos ingresos de 2.186.406,56 euros.

Así mismo, se ha formalizado las ventas de 7 plazas de garaje, que la Sociedad mantenía en el edificio Arroyofresno de Puerta de Hierro y que se corresponden a promociones históricas.

Los ingresos generados en las cuentas individuales se deben fundamentalmente a refacturación con las filiales, por los servicios de gestión realizados por la matriz y a los ingresos derivados de las ventas de las plazas de garaje en Puerta de Hierro. En cuanto al balance consolidado, la cifra de negocios se corresponde a la actividad desarrollada por Urban Sa Rapita SL con la venta de las 5 viviendas unifamiliares de la fase 1 Promoción NEW SA RAPITA.

La cifra de ingresos ascendió a 552.850 € en el balance individual y 2.186.407 € en el consolidado.

Por otro lado, la actividad de la Sociedad se ha centrado en la adquisición y desarrollo preliminar de nuevos proyectos que doten al grupo inmobiliario de una cartera en desarrollo para los próximos ejercicios.

2.3 Actividad Inmobiliaria

Ventas

Durante el ejercicio 2017 se ha proseguido con la actividad de venta de los "restos" de activos que mantenían de etapas anteriores, por lo que se ha materializado la venta de 7 plazas de garaje que la Sociedad mantenía en el edificio Arroyofresno 22 de Puerta de Hierro, Madrid, quedando pendiente de venta las últimas 3 plazas de garaje. Se ha obtenido un resultado de 83.000 € que se encuentra contabilizado en el capítulo de Enajenaciones del Inmovilizado, al ser un elemento patrimonial de la Sociedad.

Asimismo, se ha finalizado la obra de la fase 1 para la construcción de 5 viviendas en Sa Rapita, habiendo procedido a la venta de la totalidad de la promoción obteniendo un volumen de negocio de 2,18 millones de euros y un resultado de 144.000€.

Reservas de suelo

El Vicario I fase V.- OJEN, Málaga.

Solar ubicado en el término municipal de Ojén, Málaga.

En esta sierra de Ojén, calificada como reserva de la biosfera de Europa, rodeada de urbanizaciones de lujo, campos de golf y playas se encuentra el Vicario.

A pocos minutos de Marbella y a 30 minutos del aeropuerto de Málaga.

Cuenta con dos piscinas y zona deportiva con paddle.

Actualmente solo queda en cartera la fase V que se encuentra en estudio para la construcción de 18 viviendas.



Handwritten signature in blue ink.

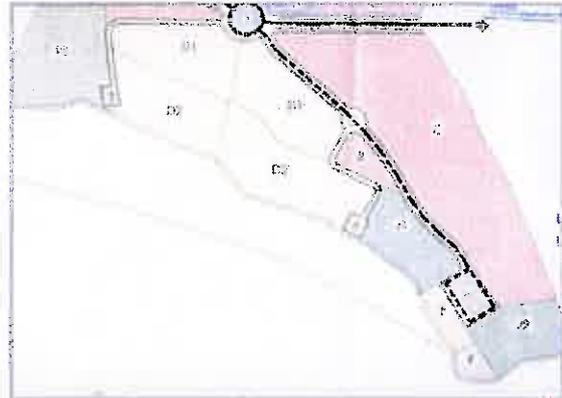
La Línea de la Concepción.

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.



Promociones en curso, desarrolladas por las filiales

Técnicas Reunidas Hipser S.L.

Sa Rapita, Mallorca.

La Sociedad Técnicas Reunidas Hipser SL, 100 % de AYCO, es propietaria de un proyecto para la realización de 30 viviendas unifamiliares en Sa Rapita, Mallorca.



New Sa Ràpita es un proyecto inmobiliario único por su diseño, villas en la isla de Mallorca ubicadas en el Municipio de Campos.

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

La ubicación de **New Sa Ràpita** ofrece una riqueza paisajística y unas playas extraordinarias con aguas cristalinas y grandes arenales que constituyen una oferta turística inmejorable. A tan sólo 2 km de la playa de Es Trenc.

Las villas están situadas en el pueblo costero de Sa Ràpita, a poca distancia de su magnífica oferta patrimonial, cultural y gastronómica.

En sus alrededores encontrará paz y tranquilidad, lejos del turismo de masas, pero también con oportunidades ideales para actividades deportivas y de ocio en contacto con la naturaleza, tenis, paseos a caballo, senderismo, además de 2 puertos deportivos ideales para la práctica de deportes acuáticos como vela o buceo.

Muy cerca también se halla el Marriott's Club Golf de Son Antem considerado como el mejor campo de Golf de toda la Isla, y todo ello a tan solo 20 minutos del Aeropuerto y de la hermosa ciudad de Palma de Mallorca.

Durante el ejercicio 2017, se han finalizado las obras de edificación de la primera fase de 5 unidades, que han sido vendidas y habiéndose iniciado una segunda fase de 8 viviendas cuya finalización se prevé para finales del 2018.



Byblos Costa del Sol S.L.

Hotel Byblos, Mijas (Málaga).

Byblos Costa del Sol S.L. Se adquiere en el ejercicio 2016 para la gestión y promoción del Hotel Byblos de Mijas, Málaga.

Esta Sociedad adquiere el proyecto del Hotel Byblos de Mijas, que se encontraba en una fase de abandono y notable deterioro.

El Gran Hotel Byblos fue un hotel de cinco estrellas con 144 habitaciones que fue construido en 1986, y renovado en 2004.



Cerró en 2010 como consecuencia de la crisis inmobiliaria en España.

Con vistas a dos magníficos campos de golf de 18 hoyos (Mijas Golf diseñado por Robert Trend Jones), el hotel fue muy exclusivo y ofrecía habitaciones y suites decoradas en diferentes estilos: Árabe, andaluz, romano y rústico.

Obras de arte, muebles antiguos y antigüedades completaban la decoración y dieron a cada espacio una personalidad única.

Este exquisito hotel reflejaba la armonía de su arquitectura árabe y occidental.

La belleza de sus patios andaluces, el sonido del agua siempre presente y su exquisita cocina y ambiente refinado conferían a este Hotel como uno de los balnearios más famosos en el sur de Europa.

Tuvo también un centro de Spa de 2.500 m2 totalmente equipado, incluyendo el centro exclusivo de belleza "La Prairie" y tres exclusivos restaurantes y bares que proporcionaban una experiencia gastronómica muy diversificada.

El hotel incluye excelentes instalaciones para conferencias: espacios de aire a diferentes salas así como terrazas y maravillosas con vistas a los campos de golf que cada configuración o distribución posible.

Byblos Costa de Sol SL planea su renovación como Hotel de cinco estrellas con 288 habitaciones (353 llaves), dotado con modernas instalaciones de salud, bienestar y salas de reuniones con el fin recuperar el prestigio y ser un referente del sector turístico español.

Resumen del PATRIMONIO AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y GRUPO

Situación	Promoción	Tipología	Superficie de terreno	Uso y destino
Madrid	Robledo de Chavela	Parcelas para viv unif.	2 parcelas	Parcelas finalistas
Málaga	Vicario V	Solar	2.000 m ²	Solar en estudio
	Hotel <u>Byblos</u> , Mijas <u>Calahonda</u> , Mijas	Hotelero Solar urbanizado	5.976,85 m ²	Complejo en rehabilitación Viviendas 2 Residencia
Sevilla	Camas	Solar urbanizado	24.809 m ²	Viviendas 1 residencia
Cádiz	La Línea.- suelo hotelero	Hotelero	12.000 m ²	Suelo urbanizado
Mallorca	Sa Rapita	Residencial	6.646 m ²	En promoción

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), Urban Sa Rapita S.L. y Técnicas Empresariales HIPSER SL, participadas al 100%, y Byblos Costa del Sol S.L., participada al 90%,

La Sociedad "El Encinar de Guadiaro, Sociedad en liquidación, se excluye del perímetro de consolidación, por no tener actividad alguna y encontrarse en liquidación.

Los criterios y prácticas contables aplicadas son las previstas en la normativa contable en vigor para las entidades del sector inmobiliario.

INGRESOS

La cifra de negocio, en el Balance Individual de la matriz, ha sido de 552.850 euros, que responden, sobretudo, a facturación con las filiales.

En el Balance Consolidado la cifra de negocios alcanza el importe de 2.186.407 €, que provienen de la venta de las primeras 5 viviendas en la urbanización en promoción el Sa Rapita, Mallorca.

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

Actividad	Balance Individual	Balance Consolidado
Ventas	-	2.186.407
Otros	552.850	-
TOTAL	552.850	2.186.407

INVERSIONES

Durante este ejercicio, las inversiones se corresponden a las obras realizadas por la filial Urban Sa Rápita S.L. y los costes incorporados al proyecto Hotel Byblos, realizada por la filial Byblos Costa del Sol S.L.

Asimismo, hay que reseñar las inversiones realizadas en Sociedades que aportan proyectos, tales como Técnicas Empresariales Hipser SL,

Por otro lado, Ayco Grupo Inmobiliario ha adquirido la propiedad de 3 parcelas en Camas, Sevilla, para la realización de 186 viviendas de primera residencia, garajes, trasteros y locales comerciales. El precio de la adquisición de los solares asciende a 4,7 millones de euros que se financian parcialmente con un préstamo hipotecario de 2,53 millones de euros y con una línea de crédito de 600 mil euros.

También se ha adquirido dos parcelas urbanizadas en Calahonda, Mijas, así como una opción de compra para la adquisición de otras tres parcelas con uso residencial.

Las parcelas se han adquirido por un importe de 2,5 millones de euros.

El detalle de las inversiones es el siguiente

- New Sa Rápita.- 1,2 mm €
- Hotel Byblos.- 2.1 mm €
- Camas, Sevilla 4,7 mm €
- Calahonda, Mijas 2,5 mm €

RESULTADOS

AYCO presenta en este ejercicio un resultado consolidado, después de impuestos de 494.191 euros de beneficio.

Los resultados obtenidos en el Balance individual de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. han dado un beneficio después de impuestos de 940.530 euros.

PATRIMONIO NETO (en Balance Consolidado)

El Patrimonio neto de la Sociedad a 31/12/17 asciende a 10.735.540 euros en el Balance Individual. En el Balance Consolidado, el Patrimonio atribuido a la Sociedad Dominante asciende a 10.910.164 euros.

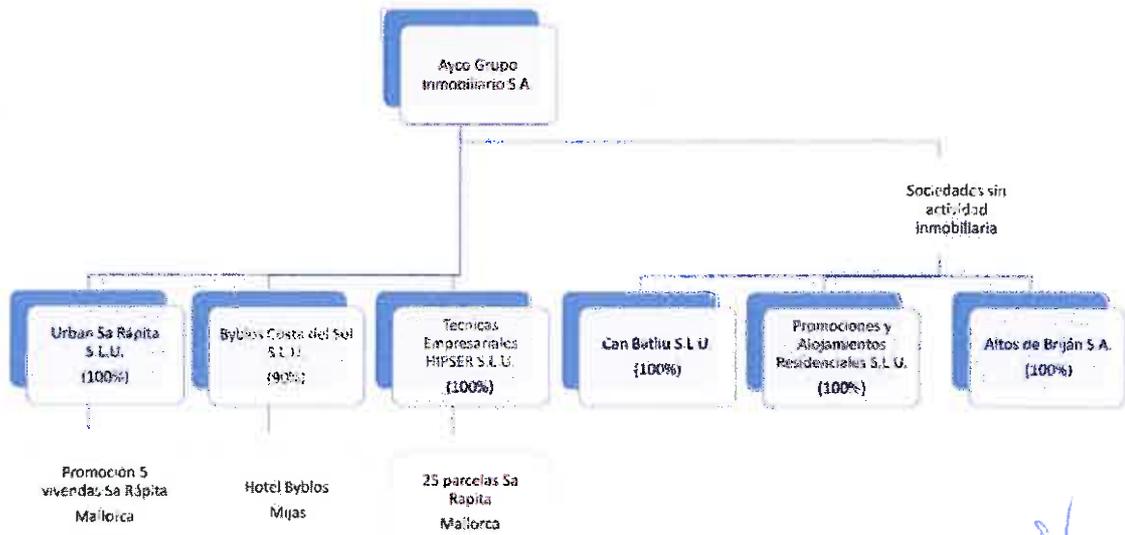
A 31 de Diciembre de 2017, la distribución del patrimonio neto queda como sigue:

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	(913.850)	(943.220)
Reservas sociedades consolidadas		620.965
Acciones Propias	(350)	(350)
Resultados de ejercicios anteriores	(29.370)	
Resultado del ejercicio	940.530	494.191
TOTAL	10.735.540	10.910.164

PARTICIPACIÓN EN FILIALES

El siguiente cuadro detalla el coste de las participaciones financieras, a 31 de Diciembre de 2017, en las Sociedades consolidadas.

Inversión	%	Euros
Altos de Briján, S.A.	100,0%	4.063.525
Promociones y Alojamientos Residenciales SL	100,0%	1.589.700
Can Batliu, S.L.	100,0%	2.200.000
Urban Sa Rapita S.L.	100,0%	2.000
Byblos Costa del Sol S.L.	90,0%	2.700
Técnicas Empresariales Hipser SL	100%	436.856



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 que influye en el sector de la promoción inmobiliaria y arrendamiento de oficinas, 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, es planificada de forma que las oscilaciones del mercado, tengan el mínimo impacto en nuestra estrategia.

Riesgo de tipos de interés.

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

Riesgo de crédito.

El grupo no tiene riesgo de crédito pues la entrega de la posesión de los inmuebles vendidos está supeditado al pago del precio total, y en caso de aplazamiento, éste siempre está avalado por entidades financieras.

5.- CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES ACAECIDAS DURANTE EL EJERCICIO

5.1 COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Durante el ejercicio 2017 se produjo el cese del Consejero Javier Fernández Sobrino y se produjo la incorporación, de D. Eduardo Escayol como Consejero en calidad de "otro externo".

5.2 FONDOS PROPIOS

Durante el ejercicio social de 2017, la Sociedad ha proseguido con su política de reestructuración del capital social, con objeto de lograr acomodar la estructura de los Fondos Propios con el fin de poder acometer los nuevos proyectos y oportunidades del futuro.

Con tal motivo, a lo largo de ejercicio se procedió a una nueva ampliación de capital con la emisión de 1.690.922 acciones nuevas de nominal 0,3 € y con una Prima de emisión de 1,4 €, por lo que se obtienen fondos por valor total de 2.874.567,40 €, (507.276,60 € en concepto de Capital y 2.367.290,80 € como prima de emisión), por lo que el capital social final de la Compañía queda en 4.666.536 € y una prima de emisión de 6.072.141,92 €.

6.- INFORMACIÓN SOBRE EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA ENTIDAD

Se ha continuado con la actividad inmobiliaria del proyecto de viviendas en Sa Rapita, Mallorca, adquiriendo, a través de la compra de Técnicas Empresariales Hipser SL, la propiedad de 25 parcelas para la construcción de nuevas viviendas unifamiliares. Para el 2018 se realizará la promoción de 8 viviendas unifamiliares, y se está realizando el proyecto para la realización de otras 6 viviendas.

También se ha proseguido con la realización del proyecto de edificación de la promoción hotelera de Byblos, habiendo sido aprobado el estudio de detalle y estando en elaboración el proyecto final y la solicitud de licencia.

Asimismo, se está trabajando en el proyecto para una primera fase de 106 viviendas en Camas, Sevilla, esperando que la obra se pueda iniciar a lo largo de este ejercicio.

7. ACTIVIDADES DE I +D+ I

Inexistentes en la actualidad.

8. ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

No se ha producido, durante este ejercicio, ninguna adquisición ni enajenación de acciones propias, salvo en lo que concierne a la adquisición de las acciones provenientes del contrasplit que no fueran convertibles al no ser múltiplo de 10.

9.- OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

9.1- INFORMACIÓN BURSÁTIL

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

Cotiza en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao. Al cierre del ejercicio 2017, la cotización de la acción de Ayco Grupo Inmobiliario, S. A. quedó fijada en 1,84 €.

Durante el ejercicio social de 2017, la compañía ha proseguido con su política de reestructuración del capital social, con objeto de lograr acomodar la estructura de los Fondos Propios a fin de poder acometer los nuevos proyectos y oportunidades del futuro.

Con tal motivo, a lo largo de ejercicio se procedió a una nueva ampliación de capital con la emisión de 1.690.922 acciones de nominal 0,3 € y con una Prima de emisión de 1,4 €, por lo que se obtienen fondos por valor total de 2.674.567,40€, (507.276,60 € en concepto de Capital y 2.367.290,80 € como prima de emisión), por lo que queda un capital social de 4.666.536 € y una prima de emisión de 6.072.141,92 €.

9.2- POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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

9.3- ORGANIZACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

La plantilla de la Compañía no ha experimentado variación en el ejercicio 2017, manteniéndose, por tanto, compuesta por dos personas.

10.- Hechos relevantes del ejercicio y otros acaecidos con posterioridad

Durante el ejercicio 2017 se han producido los siguientes hechos relevantes:

22/09/2017

Se comunica que: En relación con el Aumento de Capital con derechos de suscripción preferente por importe nominal de 1.764.705,60 euros y efectivo de 9.999.998,40 euros, aprobado por el Consejo de Administración de AYCO, en su reunión celebrada el pasado 13 de julio de 2017, y que fue comunicado al mercado mediante hechos relevantes de fecha 14 de julio de 2017 y 4 de agosto de

2017, se informa que la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("CNMV") ha aprobado en el día de hoy la Nota de Valores la cual contiene los términos y condiciones del Aumento de Capital y que se encuentra a disposición del público en el domicilio social de AYCO y, en formato electrónico, tanto en la página web de la CNMV (www.cnmv.es) como en la página web corporativa de AYCO (www.ayco.es).

14/07/2017

Se comunica la adopción por el Consejo de Administración de la Sociedad, en sesión celebrada ayer día 13 de de julio de 2017, de los siguientes acuerdos, que tienen la consideración de Hechos Relevantes:

1.- Aumento del capital social El Consejo de Administración de la Sociedad, ha acordado por unanimidad ampliar el capital social de la Sociedad en el importe nominal de 1.764.705,90 Euros, mediante la emisión de 5.882.353 nuevas acciones (las "Acciones Nuevas"), de 0,30 euros de valor nominal cada una, de la misma serie y clase que las actualmente en circulación, con contravalor de aportaciones dinerarias, en uso de la autorización conferida al Consejo de Administración de acuerdo con el artículo 297.1 (b) de la Ley de Sociedades de Capital, por el acuerdo consignado en el punto octavo de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 27 de junio de 2013. Las 5.882.353 Acciones Nuevas se emiten por el mismo valor nominal que el resto de acciones de la Sociedad, esto es 0,30 céntimos de euro y con una prima de emisión de 1,40 céntimos por cada nueva acción. En consecuencia, el tipo de emisión es de 1.70 euros. Se prevé la suscripción incompleta. En consecuencia, el desembolso total en concepto de capital social nominal puede ascender hasta 1.764.705,90 euros. El desembolso total en concepto de prima de emisión puede ascender hasta el importe de 8.235.294,20 euros y el desembolso global en concepto de nominal y prima de emisión puede ascender hasta el importe de 10.000.000,10 euros. Asimismo, la efectividad del aumento queda condicionada a una suscripción mínima de 999.999,50 euros (esto es, 588.235 Acciones Nuevas).

Tan pronto como conste la aprobación por la CNMV del correspondiente Documento de Registro y Nota de Valores, se publicarán como Hechos Relevantes, tanto el hecho de dicha aprobación, como el completo texto de la oferta de suscripción de las Acciones Nuevas, en el que se harán constar en detalle todos los pormenores del aumento de capital acordado.

2.- Aprobación de la información financiera correspondiente al primer semestre de 2017. El Consejo de Administración de la Sociedad, ha acordado por unanimidad aprobar la información financiera correspondiente al primer semestre de 2017, la cual será remitida a esa Comisión dentro del plazo reglamentario.

3.- Aceptación de la dimisión del Consejero independiente D. Francisco Javier Fernández Sobrino. El Consejo de Administración de la Sociedad, ha acordado por unanimidad aceptar la dimisión como miembro del Consejo y miembro de las Comisiones de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones, de D. Francisco Javier Fernández Sobrino, con efectos de 13 de julio de 2017.

4.- Aceptación de la dimisión de D. Manuel Álvarez Cienfuegos García, como Secretario no Consejero del Consejo de Administración y Secretario no miembro de las Comisiones de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones. El Consejo de Administración de la Sociedad, ha acordado por unanimidad aceptar la dimisión como Secretario no Consejero del Consejo de Administración y Secretario no miembro de las Comisiones de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones, de D. Manuel Álvarez Cienfuegos García, con efectos del 13 de julio de 2017.

5.- Nombramiento de D. Emilio Javier Carrera Rodríguez como Secretario no Consejero del Consejo de Administración.

16/05/2017

Se comunica al mercado el siguiente Hecho Relevante: Precio acciones Como complemento al hecho relevante comunicado por la Sociedad en el día de hoy (nº 252088), se informa que, el precio de cotización de las acciones de la Sociedad al cierre del mercado del día de hoy, asciende a 0,19 euros por acción, resultando este precio de aplicación a la compra, en su caso, de los picos de acciones existentes tras la operación de contrasplit.

Asimismo, como consecuencia de la agrupación de acciones, el precio de referencia de las nuevas acciones en el inicio de la sesión de cotización de mañana día 17 de mayo de 2017 ("Fecha de Efectos") será de 1,9 euros por acción.

31/03/2017

Con fecha 30 de marzo de 2017, el Consejo de Administración de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. ha acordado por unanimidad ejecutar la agrupación de acciones (contrasplit) aprobada en el punto segundo del orden del día de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el mismo día (30 de marzo de 2017) (el "Contra-Split"). Ejecución del Contra-Split A tal efecto, el Consejo de Administración ha acordado agrupar y cancelar las 138.641.980 acciones en circulación de la Sociedad, para su canje por acciones nuevas (las "Acciones Nuevas"), en una proporción de una (1) acción nueva por cada diez (10) acciones preexistentes. Es decir, las 138.641.980 acciones serán agrupadas, canceladas y sustituidas por Acciones Nuevas, con modificación del valor nominal de las acciones de 0,03 € a 0,3 € y consiguiente reducción del número de acciones representativas del capital social en circulación, sin modificación de la cifra de capital social, que se mantendrá en 4.159.259,40 €.

Las Acciones Nuevas serán igualmente acciones ordinarias, representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable estaría atribuido a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("Iberclear") y sus entidades participantes o la entidad o entidades encargadas de conformidad con la normativa vigente en el momento de la emisión. Las Acciones Nuevas serán de la misma serie y clase y tendrán los mismos derechos económicos y políticos que las acciones actuales, en proporción a su valor nominal.

Para ello, se solicitará en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao la exclusión técnica de la negociación en bolsa de las acciones de la Sociedad en circulación y la simultánea admisión a negociación de las Acciones Nuevas de la Sociedad resultantes del Contra-Split.

Fecha de efectos Está previsto que el Contra-Split surta efectos a partir del día 17 de mayo de 2017 (la "Fecha de Efectos"), por lo que las acciones antiguas se excluirán de negociación previsiblemente tras el cierre del mercado del día anterior (16 de mayo de 2017) y las Acciones Nuevas comenzarán a cotizar a la apertura de mercado del día siguiente, 17 de mayo de 2017. Todo ello siempre que los acuerdos de reducción de capital, Contra-Split y la consiguiente modificación estatutaria hayan quedado debidamente inscritos en el Registro Mercantil. En caso de que se produjera alguna modificación de la fecha de inscripción y, por ello, de la proyectada Fecha de Efectos del Contra-Split, la Sociedad lo comunicaría al mercado e informaría a las Sociedades Rectoras, a Iberclear y a la CNMV. Canje y fracciones El canje de acciones se efectuará con arreglo a los procedimientos establecidos para los valores representados por medio de anotaciones en cuenta, a través de las correspondientes entidades participantes, conforme a las instrucciones emitidas al efecto por la entidad agente designada, Banco de Sabadell y por Iberclear. Tendrán derecho a recibir una (1) acción nueva por cada diez (10) antiguas los accionistas que figuren legitimados como tales al cierre de los mercados del día bursátil anterior a la Fecha de Efectos (previsiblemente, el 16 de mayo de 2017) conforme a los registros contables de Iberclear. Aquellos accionistas titulares de un número de acciones que no sea divisible entre 10 podrán: - Adquirir o transmitir las acciones necesarias para completar un número de acciones que sea múltiplo del establecido en la relación de canje; o - Agruparse con otros accionistas hasta alcanzar un número de acciones que sea múltiplo del establecido en la relación de canje. Para el caso de que, al cierre de la sesión del día anterior a la Fecha de Efectos, quedaran (como previsiblemente ocurrirá) accionistas titulares de un número de acciones antiguas que no sea múltiplo del establecido en la relación de canje (diez acciones), Banco de Sabadell, como entidad agente designada gestionará la adquisición, en nombre y por cuenta de la Sociedad, de las citadas fracciones de acciones. El precio de adquisición será el de cotización de la acción de la Sociedad al cierre de ese día y no se repercutirá coste alguno para los accionistas titulares, salvo gastos corretajes y comisiones que pudieran repercutir sus respectivas entidades depositarias. Modificación estatutaria y publicidad Como consecuencia del Contra-Split, el artículo 5 ("Capital Social") de los estatutos sociales de la Sociedad quedará modificado con el fin de adaptar su contenido al nuevo valor nominal y número de Acciones Nuevas. El texto íntegro del artículo 5 de los estatutos sociales pasará a ser, en consecuencia, el siguiente: "Artículo 5º.- Capital El capital social se fija en la cifra de CUATRO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS (4.159.259,40.- Euros), dividido en 13.864.198 acciones de 0,3 Euros nominales cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta."

20/01/2017

Se comunica al mercado el siguiente Hecho Relevante: Designación de Consejero Dominical por cooptación El Consejo de Administración, en sesión celebrada el día 19 de enero de 2017, previo informe del propio Consejo y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, ha designado, por el método de cooptación, nuevo miembro del Consejo de Administración, con la categoría de Consejero Dominical, a D. Rafael Escalante Guevara.

No se han producido otras noticias, circunstancias o datos relativos a la gestión que sean relevantes para los usuarios.

11.- Previsiones Futuras

Durante el ejercicio 2018 se prevé la continuación de las obras para la promoción de 8 viviendas unifamiliares en Mallorca, que espera esté terminada al cierre del ejercicio 2018.

También se espera el inicio de la promoción del Hotel Byblos de Mijas, para la que se ha solicitado la licencia de obra.

Asimismo, se prevé iniciar la promoción y precomercialización de 106 viviendas en Camas, Sevilla

Estos proyectos, junto con la promoción de Calahonda, en Mijas, y otros en negociación, generarán una cartera de promociones que garantice los resultados y la rentabilidad para los próximos ejercicios.

Informe de Gobierno Corporativo

Se adjunta como Anexo el Informe Anual de Gobierno Corporativo.



Handwritten signature or mark in blue ink.

Anexo I

Informe anual de Gobierno Corporativo de las sociedades anónimas
cotizadas

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2017
--	------------

C.I.F.	A-28004240
---------------	------------

DENOMINACIÓN SOCIAL

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

DOMICILIO SOCIAL

CALLE ALMAGRO, NÚMERO 14, 5ª PLANTA, 28010, MADRID

**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
20/11/2017	4.666.536,00	15.555.120	15.554.930

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Sí

No

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DON LUIS DOMÍNGUEZ CORTÉS	166.666	517.675	4,40%
DON JOAQUIN DULITZKY	0	2.817.710	18,11%
DON SANTIAGO DA ROCHA	0	666.666	4,29%
DON AZUBEL GUY	0	1.083.333	6,96%
HERENCIA YACENTE DE JORGE ALEMAN VELASCO	0	833.333	5,36%
DON MIKAEL GUTIERREZ	0	2.655.417	17,07%
LATCOM INTERNATIONAL LLC	625.000	0	4,02%
SPAIN REAL ESTATE PARTNERS LLC	970.370	0	6,24%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
DON LUIS DOMÍNGUEZ CORTÉS	WEST END INVERSIONES SLU	517.675
DON JOAQUIN DULITZKY	ALPHA LUNA LLC	2.817.710
DON SANTIAGO DA ROCHA	WAKKA LICENSING LLC	666.666
DON AZUBEL GUY	RUTACEC LLC	1.083.333
HERENCIA YACENTE DE JORGE ALEMAN VELASCO	BEJOMI S.A. DE C.V.	833.333
DON MIKAEL GUTIERREZ	GRUPO LAIMAN	2.655.417

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
BEJOMI S.A. DE C.V.	16/10/2017	Se ha descendido el 10% del capital Social
DON AZUBEL GUY	22/11/2017	Se ha descendido el 10% del capital Social
RUTACEC LLC	22/11/2017	Se ha descendido el 10% del capital Social
HERENCIA YACENTE DE JORGE ALEMAN VELASCO	16/10/2017	Se ha descendido el 10% del capital Social

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
DON JOAQUIN DULITZKY	21/10/2017	Se ha descendido el 20% del capital Social
ALPHA LUNA LLC	21/10/2017	Se ha descendido el 20% del capital Social
DON MIKAEL GUTIERREZ	22/11/2017	Se ha superado el 15% del capital Social
GRUPO CORPORATIVO LAIMAN	22/11/2017	Se ha superado el 15% del capital Social

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
ALPHA LUNA LLC	2.817.710	0	18,11%
FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.	138.979	0	0,89%

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	18,10%
--	--------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	Número de acciones equivalentes	% sobre el total de derechos de voto
ALPHA LUNA LLC	2.817.710	0	0	2,03%
FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.	138.979	0	0	0,10%

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí No

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

Sí No

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

No constan.

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí

No

Observaciones

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
190	0	0,00%

(*) A través de:

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 30 de marzo de 2017 acordó autorizar la adquisición derivativa de acciones propias que no superen el 10% del capital social, totalmente desembolsadas, por título de compra, fijando como contravalor mínimo el valor nominal y como contravalor máximo el precio medio ponderado correspondiente a la última sesión de Bolsa anterior a la operación, incrementado en un 20%. La autorización se concedió por plazo de 18 meses.

A.9.bis Capital flotante estimado:

	%
Capital Flotante estimado	0,00

A.10 Indique si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Sí

No

A.11 Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí

No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

A.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario.

Sí No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

B JUNTA GENERAL

B.1 Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

Sí No

B.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Sí No

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos :

La modificación de los Estatutos Sociales deberá cumplir con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 16 de los Estatutos Sociales, según el cual:

En la Junta General, deberán votarse separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes. En todo caso, aunque figuren en el mismo punto del orden del día, deberán votarse de forma separada:

- i) El nombramiento, la ratificación, la reelección o la separación de cada administrador.
- ii) En la modificación de estatutos sociales, la de cada artículo o grupo de artículos que tengan autonomía propia; y
- iii) Aquellos asuntos en los que así se disponga en los estatutos de la sociedad

Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la junta, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado.

Para la adopción de los acuerdos a que se refiere artículo 194 de la Ley de Sociedades de Capital, si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento, bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de dos tercios del capital presente o representado en la junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el cincuenta por ciento.

Cada acción da derecho a un voto, salvo lo previsto para las acciones sin voto.

Para cada acuerdo sometido a votación deberá determinarse, como mínimo, el número de acciones respecto de las que se hayan emitido votos válidos, la proporción de capital social representado por dichos votos, el número total de votos válidos y en contra de cada acuerdo y, en su caso, el número de abstenciones.

Los acuerdos aprobados y el resultado de las votaciones se publicarán íntegros en la página web corporativa dentro de los cinco días siguientes a la finalización de la Junta General.

B.4 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior:

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
30/03/2017	0,00%	52,72%	0,00%	0,00%	52,72%
29/06/2017	0,00%	60,70%	0,00%	0,00%	60,70%

B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:

Sí

No

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general	50
---	----

B.6 Apartado derogado.

B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

La dirección de la página web de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., es: www.ayco.es.

La información de interés para el accionista es accesible desde la página de inicio, y cumple con lo previsto en la normativa vigente. Existe un enlace específico denominado "Espacio Accionistas" en la página principal, donde hay documentación descargable en materia de Informes de Gobierno Corporativo, Juntas Generales, Normativa Social, Documentación Económico-Financiera, Hechos Relevantes, y otros documentos.

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:

Número máximo de consejeros	20
Número mínimo de consejeros	3

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha Primer nomb.	Fecha Último nomb.	Procedimiento de elección
DON ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE		Otro Externo	CONSEJERO	03/11/2015	22/12/2015	COOPTACION
ALPHA LUNA LLC	DON JOSÉ MARÍA DE ARCAS CASTRO	Dominical	CONSEJERO	22/12/2015	22/12/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON MARTIN FEDERICO MASLO		Independiente	CONSEJERO	22/12/2015	22/12/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.	DON FRANCISCO GARCÍA BEATO	Ejecutivo	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	24/02/2015	12/05/2015	COOPTACION
DON RAFAEL JUAN MANUEL ESCALANTE GUEVARA		Dominical	CONSEJERO	19/01/2017	30/03/2017	COOPTACION
DON EDUARDO JAVIER ESCAYOL		Otro Externo	CONSEJERO	29/06/2017	29/06/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	6
----------------------------	---

Indique los ceses que se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DON FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ SOBRINO	Independiente	13/07/2017

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad
FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.	Presidente Consejero Delegado

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	16,67%

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
ALPHA LUNA LLC	ALPHA LUNA LLC
DON RAFAEL JUAN MANUEL ESCALANTE GUEVARA	BEJOMI S.A. DE C.V.

Número total de consejeros dominicales	2
% sobre el total del consejo	33,33%

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero:

DON MARTIN FEDERICO MASLO

Perfil:

Martin Federico Maslo, es un reconocido empresario con amplia experiencia como gestor de activos especializado en fondos de inversión en Real Estate. Tiene cualidades comerciales y cuenta con una importante red de contactos internacionales.

Número total de consejeros independientes	1
% total del consejo	16,67%

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

Ninguno de los consejeros independientes percibe ninguna cantidad por un concepto distinto de la remuneración de consejero, ni mantiene ni ha mantenido, durante el último ejercicio, ninguna relación de negocios con la sociedad o con

cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social del consejero:

DON MARTIN FEDERICO MASLO

Descripción de la relación:

Es un consejero con la categoría de independiente según lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital, concretamente de acuerdo a los requisitos para ser calificado como consejero independiente establecidos en el artículo 529 duodecimos de la Ley de Sociedades de Capital.

Declaración motivada:

Martin Federico Maslo ha sido designado en atención a su experiencia profesional y numeros contactos para la captación de inversores, entendiéndose que desempeñará sus funciones sin verse condicionado por relaciones con la sociedad, sus accionistas significativos y directivos. El nombramiento de Martin Federico Maslo como miembro del Consejo de Administración con la categoría de independiente, se realiza a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y con el informe favorable del Consejo de Administración, en virtud de lo dispuesto en el artículo 529 decimos de la Ley de Sociedades de Capital.

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos o sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero:

DON ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo:

FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.

Motivos:

Existen algunas dudas para su calificación como consejera independiente, por haber sido representante persona física del Consejero Delegado FGB Nostrum Advisors, S.L., por lo que por razones de prudencia se ha acordado su calificación como otro externo.

Número total de otros consejeros externos	1
% total del consejo	16,67%

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras durante los últimos 4 ejercicios, así como el carácter de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Ejecutiva	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dominical	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Independiente	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Otras Externas	1	1	1	0	16,67%	20,00%	16,67%	0,00%
Total:	1	1	1	0	16,67%	20,00%	16,67%	0,00%

C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

Explicación de las medidas

La sociedad ha nombrado como consejera a Doña Asunción Alba Barrena, con la categoría de otro externo, y espera poder ampliar el porcentaje de mujeres en los órganos de la sociedad próximamente. Durante el ejercicio 2017 la sociedad ha intentado incrementar el número de mujeres en el consejo de administración, a pesar de lo cual no se ha podido encontrar una persona del perfil adecuado, con disponibilidad para incorporarse al consejo.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:

Explicación de las medidas

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en su informe de fecha 3 noviembre de 2015 informó favorablemente del nombramiento de Dña. Asunción Alba Barrena Valverde como nuevo miembro del Consejo de Administración de la Sociedad con la categoría de "Otro Externo", señalando específicamente en su informe que "con su elección se logra una mayor diversidad de género en el Consejo de Administración en cumplimiento del artículo 529 bis de la Ley de Sociedades de Capital". Durante 2017 la compañía ha realizado sus procesos de selección sin ningún sesgo que obstaculice la selección de consejeras y ha buscado incrementar el número de mujeres en el consejo, sin que, no obstante, se hayan podido encontrar personas con el perfil y la disponibilidad adecuados.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

La estructura de capital está en proceso de transformación y, de manera refleja, el consejo está experimentando dicha transformación, por lo que se prevé a medio plazo que la presencia de consejeras en el Consejo aumente.

C.1.6 bis Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

Explicación de las conclusiones

Nos remitimos a lo comentado en apartados anteriores

C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de los Estatutos Sociales, para la designación individual de los miembros del Consejo, podrán los accionistas agruparse en la proporción requerida por el artículo 243 de la Ley de Sociedades de Capital.

Del total de Accionistas con participaciones significativas, uno de ellos es miembro del Consejo de Administración por acuerdo de la Junta de Accionistas, Alpha Luna LLC que ostenta un 20,32% de los derechos de voto.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

Sí

No

C.1.9 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

C.1.10 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social del consejero:

FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.

Breve descripción:

Se le nombra Consejero Delegado, con delegación de todas las facultades del Consejo, salvo aquellas indelegables por ley y por estatutos, por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 29 de julio de 2015.

C.1.11 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE	Altos de Brijan, S.A.	Representante persona física de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. como Administrador Único	SI
DON ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE	Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L.	Representante persona física de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. como Administrador Único	SI
DON ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE	Promociones Can Batliu, S.L.	Representante persona física de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. como Administrador Único	SI

C.1.12 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del consejo de administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

C.1.13 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

Sí

No

C.1.14 Apartado derogado.

C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	120
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	0
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	0

C.1.16 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
DON CARLOS CERON BOMBIN	DIRECTOR GENERAL ADJUNTO

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	66
---	----

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del consejo de administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

C.1.18 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí

No

C.1.19 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Los Consejeros serán designados por la Junta General o, con carácter provisional, por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades de Capital y los Estatutos Sociales.

Las propuestas de nombramiento de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y los acuerdos de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán ser respetuosos con lo dispuesto en el Reglamento.

Art. 16 del Reglamento Interno del Consejo de Administración:

El Consejo de Administración procurará, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, que la elección de los candidatos recaiga sobre personas de reconocida competencia y experiencia.

Art. 17 del Reglamento Interno del Consejo de Administración:

1.- Los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de cuatro (4) años, pudiendo ser reelegidos.

2.- Los Consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de reunión de la primera Junta General.

Art. 18 del Reglamento Interno del Consejo de Administración:

Los Consejeros cesarán en el cargo, cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados o cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones y el Consejo de Administración elaboran las propuestas e informes, exigidos por la Ley de Sociedades de Capital para la propuesta e información de el nombramiento de Consejeros.

C.1.20 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

Los cambios producidos en el Consejo de Administración se han producido para la mejor compatibilidad de la sociedad con las normas en materia de gobierno corporativo y para representar mejor a los accionistas que han entrado en la sociedad con ocasión de la ampliación de capital.
--

C.1.20.bis Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto de la diversidad en su composición y competencias, del funcionamiento y la composición de sus comisiones, del desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad y del desempeño y la aportación de cada consejero.

C.1.20.ter Desglose, en su caso, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

C.1.21 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

(i) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

(ii) Cuando por causa de delito doloso se haya dictado contra ellos un auto de procesamiento firme en un proceso ordinario por delitos graves o una sentencia condenatoria en un proceso abreviado.

(iii) Cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados.

Los miembros de los Comités que pudieran existir cesarán, en todo caso, cuando lo hagan en su condición de Consejero.

(Art. 18 del Reglamento Interno del Consejo de Administración)

C.1.22 Apartado derogado.

C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí

No

En su caso, describa las diferencias.

Descripción de las diferencias

El Reglamento del Consejo de Administración regula las mayorías reforzadas en los siguientes supuestos:

Art. 3. Modificación.

1. El presente Reglamento sólo podrá modificarse a instancias del Presidente o de un tercio del número de Consejeros en el ejercicio del cargo, que deberán acompañar su propuesta de una memoria justificativa.

4. La modificación del Reglamento exigirá para su validez acuerdo adoptado por la mayoría absoluta de los componentes del Consejo.

Art. 14. Reuniones del Consejo de Administración.

3. Será válida la constitución del Consejo de Administración sin previa convocatoria si se hallan presentes o representados todos los Consejeros y aceptan por unanimidad la celebración del Consejo. Por razones de urgencia podrá convocarse el Consejo de Administración sin la antelación mínima prevista, en cuyo caso la urgencia deberá apreciarse por unanimidad de todos los asistentes el iniciarse la reunión, y ratificarse en la siguiente reunión del Consejo convocada regularmente.

4. La adopción de acuerdos del Consejo de Administración pro escrito y sin sesión sólo será admitida cuando ningún Consejero se oponga a este procedimiento.

5.- Serán válidos los acuerdos del Consejo de Administración celebrados por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, siempre que ninguno de los miembros del Consejo se oponga a este procedimiento, dispongan de los medios necesarios para ello y se reconozcan recíprocamente, lo cual deberá expresarse en el acta del Consejo y en la certificación de los acuerdos que se expida. En tal caso, la sesión del Consejo se considerará única y celebrada en el lugar del domicilio social.

C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

Sí No

C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Sí No

Materias en las que existe voto de calidad

El Presidente tiene voto de calidad en caso de empate en el resultado de la votación de cualquier acuerdo sometido a aprobación por parte del Consejo de Administración, o quien haga sus veces en la reunión.

C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí No

C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí No

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

Artículo 15 del reglamento del Consejo "Desarrollo de las sesiones":

2.- Cada Consejero podrá conferir su representación a otro Consejero, sin que esté limitado el número de representaciones que cada uno puede ostentar para la asistencia al Consejo. Los Consejeros no ejecutivos tan solo podrán conferir su representación a otro Consejero no ejecutivo. La representación de los Consejeros ausentes podrá conferirse por cualquier

medio escrito, siendo válido el telegrama, el correo electrónico o el telefax dirigido a la Presidencia. Cada Consejero presente o debidamente representado dispondrá de un voto.

C.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	8
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Si el presidente es consejero ejecutivo, indíquese el número de reuniones realizadas, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo y bajo la presidencia del consejero coordinador

Número de reuniones	0
---------------------	---

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Comisión	Nº de Reuniones
Comisión de Auditoría	2
Comisión Nombramientos y Retribuciones	1

C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:

Número de reuniones con las asistencias de todos los consejeros	4
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	91,66%

C.1.31 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su aprobación:

Sí No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

C.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

El mecanismo principal es el apoyo que presta la Comisión de Auditoría al Consejo de Administración. La Comisión de Auditoría tiene diversas facultades, entre las que destacan:

- Informar a la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean competencia de la comisión.
- Supervisar la eficacia del control interno de la sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.
- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.

d. Elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.

e. Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la comisión, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la entidad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a este de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.

f. Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia del auditor de cuentas. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración de la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia la letra anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría.

g. Informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley o los estatutos sociales y en particular, sobre la información financiera que la sociedad deba hacer pública periódicamente.

C.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

Sí

No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON EMILIO JAVIER CARRERA RODRIGUEZ	

C.1.34 Apartado derogado.

C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

La Comisión de Auditoría tiene, entre otras, las siguientes facultades:

- Elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.

- Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la comisión, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la entidad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a este de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.

- Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia del auditor de cuentas. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración de la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia la letra anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría.

(Art. 21 del Reglamento Interno del Consejo de Administración)

C.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Sí

No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

C.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí

No

C.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el presidente del comité de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Sí

No

C.1.39 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	7	7
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	25,27%	28,00%

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí

No

Detalle el procedimiento

Artículo 22 Reglamento del Consejo "Facultades de información e inspección":

1.- El Consejero podrá recabar, con las más amplias facultades, la información y asesoramiento que precise sobre cualquier aspecto de la Compañía, siempre que así lo exija el desempeño de sus funciones. El derecho de información se extiende a las Sociedades filiales, sean nacionales o extranjeras y se canalizará a través del Presidente, quien atenderá las solicitudes del Consejero, facilitándole directamente la información, ofreciéndole los interlocutores apropiados o arbitrando cuantas medidas sean necesarias para el examen solicitado.

2.- El Presidente podrá restringir excepcionalmente y de manera temporal el acceso a informaciones determinadas, dando cuenta de esta decisión al Consejo de Administración.

C.1.41 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí

No

Detalle el procedimiento

El artículo 10 del Reglamento del Consejo dispone lo siguiente en su apartado 2:

2.- Corresponde al Presidente, en cuanto máximo responsable del eficaz funcionamiento del Consejo de Administración:
c. Velar por que los Consejeros reciban con carácter previo la información suficiente para deliberar sobre los puntos del orden de día.

C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí

No

C.1.43 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí

No

Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

No se han celebrado acuerdos significativos.

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios: 0

Tipo de beneficiario:

[Descripción tipo de beneficiarios]

Descripción del Acuerdo:

[Descripción del acuerdo]

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	No	No

	Sí	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?		X

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

Comisión de Auditoría

Nombre	Cargo	Categoría
DON MARTIN FEDERICO MASLO	PRESIDENTE	Independiente
DON ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE	VOCAL	Otro Externo

% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	50,00%
% de otros externos	50,00%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

Comprobación y gestión de la correcta contabilización u su verificación

Identifique al consejero miembro de la comisión de auditoría que haya sido designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre el número de años que el Presidente de esta comisión lleva en el cargo.

Nombre del consejero con experiencia	DON MARTIN FEDERICO MASLO
Nº de años del presidente en el cargo	2

Comisión Nombramientos y Retribuciones

Nombre	Cargo	Categoría
DON MARTIN FEDERICO MASLO	PRESIDENTE	Independiente
DON ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE	VOCAL	Otro Externo

% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	50,00%
% de otros externos	50,00%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

Realización de las propuesta de nombramiento y la fijación de las retribuciones

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración durante los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2017		Ejercicio 2016		Ejercicio 2015		Ejercicio 2014	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión de Auditoría	1	33,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Comisión Nombramientos y Retribuciones	1	33,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%

C.2.3 Apartado derogado

C.2.4 Apartado derogado.

C.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

El régimen por el que se regula la Comisión de Auditoría se encuentra recogido en el artículo 21 del Reglamento del Consejo de Administración y en el artículo 24 bis de los Estatutos Sociales.

El régimen por el que se regula la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se encuentra recogido en el artículo 21bis del Reglamento del Consejo de Administración y en el artículo 24 ter de los Estatutos Sociales.

Durante el ejercicio 2016 se ha modificado el artículo 13 del Reglamento del Consejo al objeto de prever la asistencia del Vicesecretario no Consejero a las reuniones de las comisiones en defecto del Secretario no Consejero.

Los reglamentos de las comisiones, así como los estatutos sociales, pueden consultarse en la página web corporativa de la Sociedad.

No se ha realizado ningún informe sobre las actividades de las comisiones.

C.2.6 Apartado derogado.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPUO

D.1 Explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Procedimiento para informar la aprobación de operaciones vinculadas

Se informa con carácter previo por la Comisión de Auditoría al Consejo de Administración

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
DON AZUBEL GUY	Ayco Grupo Inmobiliario SA	Comercial	Ventas de bienes terminados o no	1.175
DON LUIS DOMÍNGUEZ CORTÉS	Ayco Grupo Inmobiliario SA	Comercial	Prestación de servicios	54

D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L. es consejero delegado (contrato con el consejero delegado)	Prestación de servicios	120

D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

Denominación social de la entidad de su grupo:

Bardolino Business SI

Importe (miles de euros): 132

Breve descripción de la operación:

Existe un contrato de prestación de servicios entre Ayco G Inmobiliario SA y Bardolino Business SI para la gestión y búsqueda de inversores. Se trata de una operación vinculada por mantener accionistas comunes

Denominación social de la entidad de su grupo:

BELLAUNDE DOS IBERICA SA

Importe (miles de euros): 892

Breve descripción de la operación:

Préstamo convertible otorgado por Ayco Grupo Inmobiliario SA a Belaunde Dos Iberica SL

Denominación social de la entidad de su grupo:

Byblos Costa del Sol SL

Importe (miles de euros): 2.495

Breve descripción de la operación:

Préstamo convertible otorgado por Bellaunde Dos Iberica SL a Byblos Costa de Sol SLU

Denominación social de la entidad de su grupo:

Byblos Costa del Sol SL

Importe (miles de euros): 355

Breve descripción de la operación:

Contrato de gestión realizado entre Byblos Costa del Sol SL y Ayco Grupo Inmobiliario SA

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

0 (en miles de Euros).

D.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

Segun se dispone en el Reglamento Interno del Consejo de Administracion:

Artículo 25.- Conflictos de interés.

- 1.- El Consejero deberá ausentarse de la reunión del órgano social del que forme parte cuando se delibere sobre cuestiones en las que, a juicio del mismo o del Consejo de Administración, tenga, directa o indirectamente intereses personales.
- 2.- En particular, el Consejero no podrá, directa o indirectamente:
 - a) Realizar transacciones con la Sociedad, excepto que se trate de operaciones ordinarias, hechas en condiciones estándar para los clientes y de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquéllas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la entidad.
 - b) Utilizar el nombre de la sociedad o invocar su condición de administrador para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas.
 - c) Hacer uso de los activos sociales, incluida la información confidencial de la compañía, con fines privados.
 - d) Aprovecharse de las oportunidades de negocio de la sociedad.
 - e) Obtener ventajas o remuneraciones de terceros distintos de la sociedad y su grupo asociadas al desempeño de su cargo, salvo que se trate de atenciones de mera cortesía.
 - f) Desarrollar actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la sociedad o que, de cualquier otro modo, le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la sociedad.
- 3.- Las previsiones anteriores serán de aplicación también en el caso de que el beneficiario de los actos o de las actividades prohibidas sea una persona vinculada al Consejero.
- 4.- En todo caso, los Consejeros deberán comunicar a los demás Consejeros y, en su caso, al Consejo de Administración, cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad. Las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en la Memoria.

Artículo 26.- Deber de confidencialidad del Consejero.

- 1.- Cada Consejero deberá guardar el más riguroso secreto sobre las deliberaciones del Consejo de Administración y de todas aquellas materias de naturaleza reservada o confidencial que conozca como consecuencia del desempeño de su cargo, aun después de cesar en el mismo. En ningún caso podrá utilizar tales informaciones mientras no sean de conocimiento general.
- 2.- El Consejero deberá preservar, asimismo, la confidencialidad de toda aquella documentación que se le facilite como consecuencia de las reuniones del Consejo y el ejercicio de su cargo.

Artículo 27.- Obligación de no competencia.

El Consejero no puede prestar sus servicios profesionales en Sociedades competidoras de la Compañía o de sus filiales y participadas. Quedan a salvo los cargos que pueda desempeñar en Sociedades que ostenten una participación significativa estable en el accionariado de la Compañía.

Artículo 28.- Uso de información y activos sociales.

El Consejero deberá abstenerse de realizar uso indebido de los activos de la Compañía, así como de valerse de su posición en esta última para obtener una ventaja patrimonial, a no ser que haya satisfecho una contraprestación adecuada.

Excepcionalmente podrá dispensarse al Consejero de la obligación de satisfacer la contraprestación, pero en ese caso la ventaja patrimonial será considerada como retribución indirecta y deberá ser autorizada por los órganos sociales competentes.

Artículo 29.- Oportunidades de negocios.

Salvo que la Compañía desista de explotar oportunidades de negocio previamente ofrecidas por el Consejero, el Consejero no podrá aprovechar en beneficio propio cualquier posibilidad de realizar una inversión u operación comercial que haya surgido o se haya descubierto en el ejercicio de su cargo, utilizando los medios de información de la Sociedad o en circunstancias tales que permitan razonablemente suponer que el ofrecimiento del tercero estaba en realidad dirigido a la Compañía.

D.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

Si

No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedad filial cotizada

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de materia fiscal.

Se analiza cada operación individualizada según informes de mercado

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos, incluido el fiscal.

Se verifican a través del Consejero Delegado

E.3 Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales, que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

Los riesgos principales se encuentran fundamentalmente en la situación económica de España y en la velocidad de reactivación del sector inmobiliario en España

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.

No

E.5 Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

Ninguno.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales.

No se han previsto al no existir riesgos internos significables.

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El Consejo de administración mantiene la responsabilidad de supervisar la existencia última y mantenimiento de un adecuado sistema que permita gestionar de forma eficiente que la información financiera es íntegra y está libre de errores. Dicha responsabilidad, dada la estructura actual del Grupo se encuentra apoyada en la Dirección de la Sociedad Dominante y el Comité de Auditoría.

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.

En relación con la información financiera, la responsabilidad de definir y mantener la información conforme a las reglamentaciones contables recae en la Dirección Financiera, que analiza las operaciones acaecidas en el ejercicio, así como su correcto registro contable en aras de la revisión posterior por el auditor externo, todo ello con el apoyo de la Comisión de Auditoría.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

No existe un manual de políticas contables, si bien dada la situación del Grupo y el personal que lo conforma, no es considerado necesario dicho proceso formal.

- Canal de denuncias, que permita la comunicación al comité de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.

No es aplicable al tamaño de la entidad.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

No aplica

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado.

El proceso no existe.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.

No aplica.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.

No aplica.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.

No aplica.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.

El Consejo de administración mantiene la responsabilidad de supervisar la existencia última y mantenimiento de un adecuado sistema que permita gestionar de forma eficiente que la información financiera es íntegra y está libre de errores, todo ello con el apoyo de sus comisiones.

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

El Consejo de administración mantiene la responsabilidad de supervisar la existencia última y mantenimiento de un adecuado sistema que permita gestionar de forma eficiente que la información financiera es íntegra y está libre de errores. Dicha responsabilidad, dada la estructura actual del Grupo se encuentra apoyada en la Dirección de la Sociedad Dominante y el Comité de Auditoría.

- F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

No aplica, más allá de las funciones propias del Consejo y de la Comisión de Auditoría.

- F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración

encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

No aplica, más allá de las funciones propias del Consejo y de la Comisión de Auditoría.

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

No aplica, más allá de las funciones propias del Consejo y de la Comisión de Auditoría.

- F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

No aplica, más allá de las funciones propias del Consejo y de la Comisión de Auditoría.

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

- F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el comité de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

No aplica, más allá de las funciones propias del Consejo y de la Comisión de Auditoría.

- F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y al comité de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

No aplica, más allá de las funciones propias del Consejo y de la Comisión de Auditoría.

F.6 Otra información relevante

No existe otra información relevante.

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

No aplica.

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple

Explique

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.

b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Desde el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de Junta General se ponen a disposición de los accionistas las propuestas de acuerdos que se someten a la Junta General cada uno de los puntos del orden del día.

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

a) Informe sobre la independencia del auditor.

b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.

c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.

d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Cumple

Explique

La sociedad no transmite en directo mediante video, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple

Explique

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.
- c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Si bien el Consejo de Administración se rige por esos principios, no dispone en la actualidad de una política debidamente aprobada, firmada y publicada en ese sentido.

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.

b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no existan vínculos entre sí.

Cumple

Explique

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple

Explique

En la actualidad el número de consejeros independientes (1) no representa la mitad del total de consejeros (6). Si bien por prudencia se ha calificado a otros dos consejeros como externos cuando podrían calificarse como independientes el total de consejeros es equilibrado, y ello teniendo en cuenta que la sociedad no es de elevada capitalización en comparación con otras sociedades cotizadas.

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

a) Perfil profesional y biográfico.

b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.

c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.

d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.

e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vayan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple

Explique

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, permitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto

hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple Cumple parcialmente Explique

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, se asegura que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Si bien el reglamento del consejo no establece explícitamente el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros, sí contiene normas específicas en materia de deber de diligencia, conflicto de intereses, y causas de por las que los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión:

- (i) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- (ii) Cuando por causa de delito doloso se haya dictado contra ellos un auto de procesamiento firme en un proceso ordinario por delitos graves o una sentencia condenatoria en un proceso abreviado.
- (iii) Cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados.

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple Cumple parcialmente Explique

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple Cumple parcialmente Explique

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas

en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple Cumple parcialmente Explique

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple Explique No aplicable

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple Cumple parcialmente Explique

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple Explique

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
- d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

El Comité de Auditoría no dispone de una unidad que realice labores de auditoría interna, pero periódicamente revisa los procedimientos

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2. En relación con el auditor externo:

- a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
- b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
- d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
- e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple Cumple parcialmente Explique

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionen, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple Cumple parcialmente Explique

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple Explique No aplicable

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
- b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
- c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
- d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

- a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.
- b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
- e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.
- f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
- g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa –incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.
- h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:

- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
- b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.
- c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
- d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
- e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.
- f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple

Explique

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se diferiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.

2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

No aplica.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 27/03/2018.

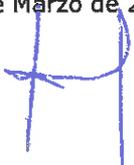
Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí No

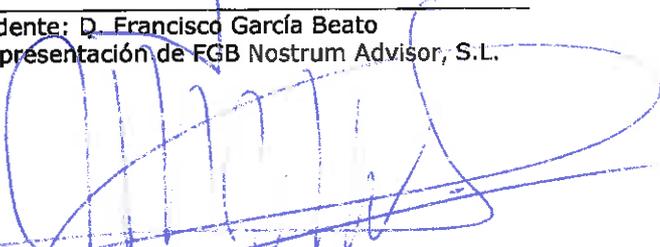
Formulación de Cuentas Anuales e Informe de Gestión

Con fecha 27 de Marzo de 2018 el Consejo de Administración de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. ha formulado las Cuentas Anuales que se corresponden de las adjuntas hojas números _____ así como el informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

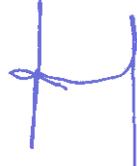
Madrid, 27 de Marzo de 2018



Presidente: D. Francisco García Beato
en representación de FGB Nostrum Advisor, S.L.



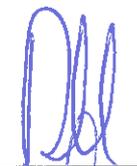
Consejero: D. José María de Arcas Castro
en representación de Alpha Luna LLC



Consejero: D. Rafael Escalante Guevara



Consejero: D. Eduardo Escayol



Consejero: D. Martín Maslo



Consejera: Dª Asunción Alba Barrena Valverde



Secretario no Consejero:
D. Emilio J. Carrera Rodriguez



**Comisión Nacional del Mercado de Valores
Departamento de Información Financiera
Calle Edison 4
28006 Madrid**

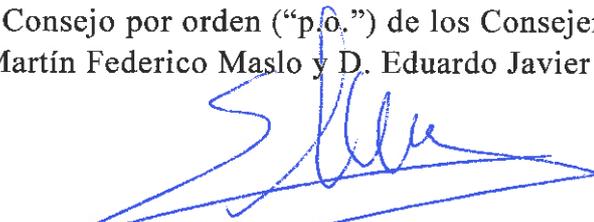
Madrid, 25 de abril de 2018

Emilio Javier Carrera Rodríguez, Secretario no Consejero de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., por medio de la presente, **CERTIFICO:**

Que las cuentas anuales individuales y consolidadas de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017, han sido formuladas por todos los Consejeros con cargo vigente, por unanimidad, habiendo todos ellos asistido, presentes o representados, a la reunión del Consejo de Administración de fecha 27 de marzo de 2018 en el que las mismas fueron objeto de formulación.

No obstante, en el ejemplar físico de las cuentas anuales, consta que el Presidente del Consejo ha firmado por orden (“p.o.”) de los Consejeros D. Martín Federico Maslo y D. Eduardo Javier Escayol, debido a que estos Consejeros asistieron a la reunión del Consejo en que dichas cuentas se formularon, no presencialmente, sino por videoconferencia, y también por orden (“p.o.”) de D. Rafael Escalante Guevara, que estuvo representado por el Presidente del Consejo, y por ello dichos Consejeros no firmaron físicamente las cuentas, sino que instruyeron al Presidente para que éste firmara por orden de aquellos.

En relación con la Declaración de Responsabilidad del Informe Financiero Anual y consolidado, certifico asimismo, en mi calidad de Secretario del Consejo, que todos los Consejeros con cargo vigente han aprobado por unanimidad la citada Declaración de Responsabilidad conforme al artículo 8 del RD 1362/2007. Por el mismo motivo indicado para la formulación de las cuentas anuales, la Declaración de Responsabilidad ha sido firmada por el Presidente del Consejo por orden (“p.o.”) de los Consejeros D. Rafael Escalante Guevara, D. Martín Federico Maslo y D. Eduardo Javier Escayol.



**El Secretario del Consejo de Administración
Emilio Javier Carrera Rodríguez**