

Información periódica semestral
2º semestre 2018



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

**Información financiera correspondiente
al segundo semestre
Ejercicio 2018**

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Euros)

ACTIVO	Ejercicio	Ejercicio	PATRIMONIO NETO Y PASIVO		Ejercicio	Ejercicio
	2018	2017			2018	2017
ACTIVO NO CORRIENTE:						
Inmovilizado Intangible	15.880.609	14.103.685	PATRIMONIO NETO:		8.501.876	10.910.438
Inmovilizado material	640	640	FONDOS PROPIOS-		8.501.587	10.910.164
Inversiones inmobiliarias	5.972	5.972	Capital-		4.666.536	4.666.536
Inversiones financieras a largo plazo	14.968.466	14.082.224	Capital estructurado		4.666.536	4.666.536
Activos por impuesto diferido	899.044	8.363	Prima de emisión		6.072.042	6.072.042
	6.487	6.487	Reservas de la Sociedad Dominante		(96.086)	(943.220)
			Reservas en Sociedades Consolidadas		224.526	620.965
			Acciones de la Sociedad Dominante		(350)	(350)
			Resultado del ejercicio		(2.365.081)	494.191
			SOCIOS EXTERNOS		289	274
			PASIVO NO CORRIENTE:		3.344.352	1.128.255
			Provisiones a largo plazo		343.751	343.751
			Deudas a largo plazo-		3.000.601	784.504
			Otros pasivos financieros		3.000.601	784.504
			PASIVO CORRIENTE:		21.919.081	21.033.201
ACTIVO CORRIENTE:	17.884.700	18.968.209	Provisiones a corto plazo		71.424	71.424
Existencias	16.601.379	14.723.150	Deudas a corto plazo-		20.538.008	20.598.273
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	838.823	2.206.271	Deudas con entidades de crédito		4.365.186	4.114.047
Deudores varios	381.078	867.455	Otros pasivos financieros		16.172.822	16.484.226
Otros créditos con las Administraciones Públicas	457.745	1.338.816	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		1.309.649	363.504
Inversiones financieras a corto plazo-	380.321	1.099.170	Proveedores		52.684	10.569
Valores representativos de deuda	11.958	200.000	Otros acreedores		953.631	316.651
Otros activos financieros	368.363	899.170	Otras deudas con las Administraciones Públicas		22.580	34.980
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	64.177	939.618	Anticipos de clientes		280.754	1.304
TOTAL ACTIVO	33.765.309	33.071.894	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		33.765.309	33.071.894

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2018

(Euros)

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Importe neto de la cifra de negocios-	-	2.186.407
Ventas		2.186.407
Variación de existencias	1.773.928	5.849.707
Aprovisionamientos-	(1.772.471)	(6.287.162)
Consumo de mercaderías	(1.772.471)	(7.564.477)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		1.277.315
Otros ingresos de explotación-	-	165.732
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		165.732
Gastos de personal-	(294.555)	(246.146)
Sueldos, salarios y asimilados	(262.551)	(219.967)
Cargas sociales	(32.004)	(26.179)
Otros gastos de explotación-	(812.531)	(685.454)
Servicios exteriores	(651.167)	(320.440)
Tributos	(161.364)	(21.262)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones corrientes		(343.751)
Excesos de provisiones		
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(1.105.629)	983.084
Ingresos financieros		2.122
Gastos financieros	(1.259.452)	(471.477)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-
RESULTADO FINANCIERO	(1.259.452)	(469.355)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(2.365.081)	513.729
Impuesto sobre Beneficios		(19.538)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(2.365.081)	494.191
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(2.365.081)	494.191
RESULTADO ATRIBUIBLE A TENEDORES DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD DOMINANTE	(2.226.529)	494.218
RESULTADO ATRIBUIBLE A SOCIOS EXTERNOS	138.552	(27)
BENEFICIO/(PÉRDIDA POR ACCIÓN)		
De operaciones continuadas:		
Básico	-	0,01
Diluido	0,00	0,00

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2018**

(Euros)

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(2.365.081)	494.191
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
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	(2.365.081)	494.191
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	(2.226.529)	494.164
Total de ingresos y gastos atribuidos a socios externos	138.552	(27)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2018
(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 2016	4.159.259	3.704.751	(653.054)	618.324	(20.426)	23.787	-	3.679.854
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
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(2.365.081)	138.552	(2.226.529)
Distribución de resultado del ejercicio anterior	-	-	494.191	-	-	(494.191)	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	352.943	(396.439)	-	-	(138.263)	(181.759)
Ampliación capital	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2018	4.666.536	6.072.042	(96.086)	224.526	(350)	(2.365.081)	289	8.501.876

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2018

(Euros)

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(1.895.705)	(14.179.947)
Ajustes al resultado-		
Variación de provisiones	-	343.751
Correcciones valorativas de deterioro	-	(1.277.315)
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	87.351	(78.381)
Ingresos financieros	-	(2.122)
Gastos financieros	1.259.452	471.477
Otros ingresos y gastos	-	-
Cambios en el capital corriente-		
Existencias	(1.878.229)	(8.710.413)
Deudores y otras cuentas a cobrar	1.367.448	(1.700.199)
Acreedores y otras cuentas a pagar	946.145	(3.217.779)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		
Cobro de intereses	-	2.122
Pagos de intereses	(1.259.452)	(471.477)
Otros cobros (pagos)	(53.339)	(53.339)
	1.245.374	(2.709.016)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Pagos por inversiones-		
Inmovilizado material	-	-
Inversiones inmobiliarias	(886.242)	(2.761.555)
Cobros por desinversiones-		
Otros activos financieros corrientes y no corrientes	2.044.265	(34.812)
Fianzas	-	-
Inmovilizado material	87.351	87.351
	(225.110)	12.807.211
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		
Emisión de deudas	2.155.231	19.575.054
Ampliación de capital	-	2.607.157
Devolución y amortización de deudas	(2.380.341)	(9.375.000)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(875.441)	(4.081.752)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	939.618	5.021.370
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	64.177	939.618

Ayco Grupo Inmobiliario S.A

**Información financiera correspondiente
al segundo semestre
Ejercicio 2018**

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(F. Jmcs)

ACTIVO	Ejercicio	Ejercicio	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Ejercicio	Ejercicio
	2018	2017		2018	2017
ACTIVO NO CORRIENTE:					
Inmovilizado Intangible-	2.029.565	1.575.442	PATRIMONIO NETO:	9.566.204	10.735.540
Aplicaciones financieras	640	640	FONDOS PROPIOS-	9.566.204	10.735.540
Otro inmovilizado intangible	639	639	Capital-	4.566.536	4.666.536
Inmovilizado material-	1	1	Capital estructurado	4.666.536	4.666.536
Terrenos y construcciones	5.972	5.972	Prima de emisión	6.072.042	6.072.042
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	1.282	1.282	Reservas-	(96.086)	(913.848)
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	4.690	4.690	Legal	100.746	6.096
Instrumentos de patrimonio	2.019.753	1.565.630	Legal estructura	350	350
Inversiones financieras a largo plazo-	3.200	3.200	Otras reservas	(196.584)	(920.294)
Otras acciones financieras	3.200	3.200	Acciones propias	(350)	(350)
			Resultados de ejercicios anteriores	(279.994)	(29.370)
			Resultado del ejercicio	940.530	940.530
ACTIVO CORRIENTE:	18.750.740	16.447.847	PASIVO NO CORRIENTE:	3.344.352	1.138.255
Existencias-	16.501.379	12.622.838	Provisiones a largo plazo-	343.751	343.751
Terrenos y Soeros	15.454.047	13.236.316	Otras provisiones	343.751	343.751
Promociones en curso	1.908.646	173.829	Deudas a largo plazo-	3.000.601	784.504
Aplicaciones a proveedores	674.569	688.576	Otras deudas financieras	3.000.601	784.504
Deudores	(1.475.883)	(1.475.883)			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	459.030	1.199.158	PASIVO CORRIENTE:	7.769.745	6.159.534
Deudores varios	315.656	77.458	Provisiones a corto plazo	71.424	71.424
Otros créditos con las Administraciones Públicas	143.374	1.121.700	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	4.364.992	2.945.674
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo-	1.493.070	2.523.629	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	2.149.613	3.028.992
Créditos a empresas	1.493.070	2.523.629	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	1.103.715	113.444
Inversiones financieras a corto plazo-	160.263	-	Proveedores	50.119	6.945
Otras acciones financieras	160.263	-	Acreedores varios	1.112.594	90.239
Perfido y otros activos líquidos equivalentes-	26.897	102.263	Otras deudas con las Administraciones Públicas	21.012	16.270
			TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	20.780.306	18.023.329
TOTAL ACTIVO	20.780.306	18.023.329			

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2018

(Euros)

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Importe neto de la cifra de negocios-	350.000	552.850
Ventas	350.000	552.850
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación-	1.773.928	7.280.484
Aprovisionamientos-	(1.772.471)	(6.008.670)
Consumo de mercaderías		(46.000)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	(1.772.471)	(7.239.985)
Deterioro de mercaderías		1.277.315
Otros ingresos de explotación-	-	165.732
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		165.732
Gastos de personal-	(294.555)	(246.146)
Sueldos, salarios y asimilados	(262.551)	(219.967)
Cargas sociales	(32.004)	(26.179)
Otros gastos de explotación-	(665.293)	(476.113)
Servicios exteriores	(504.876)	(461.317)
Tributos	(160.417)	(14.796)
Excesos de provisiones		110.874
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(608.391)	1.379.011
Ingresos financieros	-	-
Gastos financieros-	(367.542)	(440.059)
Por deudas con terceros	(367.542)	(440.059)
Diferencias de cambio		1.578
RESULTADO FINANCIERO	(367.542)	(438.481)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(975.934)	940.530
Impuesto sobre Beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(975.934)	940.530

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2018
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 (Euros)

	Capital	Prima de Emisión	Otras Reservas	Reserva Legal	Reservas para Acciones Propias	Acciones Propias	Resultados de Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio	Total
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2016	4.159.259	3.704.751	(652.683)	6.096	20.426	(20.426)	(26.693)	(2.676)	7.167.854
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(2.676)	940.530	940.530
Distribución de resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	-	2.676	-
Aumentos de capital	507.277	2.367.291	(267.411)	-	-	-	-	-	2.607.157
Otros movimientos	-	-	-	-	(20.076)	20.076	-	-	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2016	4.666.536	6.072.042	(920.294)	6.096	350	(350)	(29.370)	940.530	10.735.541
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(975.934)	(975.934)
Distribución de resultado del ejercicio anterior	-	-	817.107	94.052	-	-	29.370	(940.530)	(1)
Aumentos de capital	-	-	(93.396)	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	350	(350)	-	-	(93.396)
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2017	4.666.536	6.072.042	(196.883)	100.148	350	(350)	-	(975.934)	9.666.209

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2018
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio	Ejercicio
		2018	2017
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(975.934)	940.530
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-	-
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		(975.934)	(2.676)

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2018

(Euros)

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:	(4.420.991)	(12.333.443)
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(975.934)	940.330
Ajustes al resultado-		
Correcciones valorativas del deterioro	(1.277.315)	(1.277.315)
Variación de provisiones	-	(110.874)
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	-	-
Gastos financieros	307.542	440.059
Diferencias de cambio	-	(1.578)
Otros ingresos y gastos	-	(1.823)
Cambios en el capital corriente-		
Exatención	(3.078.542)	(7.060.061)
Deudores y otras cuentas a cobrar	740.128	(977.546)
Acreedores y otras cuentas a pagar	1.070.271	(2.936.177)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		
Pagos de intereses	(307.542)	(440.059)
Otros Labros (pagos)	401	431
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	409.790	2.514.491
Pagos por inversiones-		
Inmovilizado material	(1.282)	(1.282)
Empresas del Grupo y asociadas	(454.123)	(437.928)
Fianzas	-	-
Cobros por desinversiones-		
Otros activos financieros	(168.363)	7.401
Inmovilizado material	3.000	3.000
Empresas del Grupo y asociadas	1.030.559	2.943.299
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:	3.937.235	9.365.735
Cobros y pagos por Instrumentos de patrimonio		
Emisión de instrumentos de patrimonio	-	2.607.156
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		
Emisión de otras deudas	2.216.097	233.903
Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	302.410	3.028.992
Emisión de deudas con entidades de crédito	1.419.318	2.945.674
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(73.366)	554.563
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	102.263	555.490
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	28.897	102.253

Ayco Grupo Inmobiliario S.A.

Memoria abreviada correspondiente
al segundo semestre ejercicio 2018

1) Actividad de la empresa

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

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

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

Su objeto social consiste, fundamentalmente, en:

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

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

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

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Capital y reservas	8.501.876	10.910.438
Resultado neto del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante	-2.226.529	494.218
Activos totales	33.765.309	33.071.894
Importe neto de la cifra de negocios	0	2.186.407

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el mercado de corros en la Bolsa de Madrid, Barcelona y Bilbao. La cotización al cierre del ejercicio 2018 asciende a 1,82 euros por acción.

2) Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus adaptaciones sectoriales, en concreto, la de empresas inmobiliarias.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias y el Real Decreto 1564/1989 de 22 de diciembre y modificaciones posteriores, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad que se han producido en el ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Salvo que se indique lo contrario, los importes incluidos en las cuentas anuales se expresan en euros.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 4.3 y 4.5).
- El valor razonable de determinados activos no cotizados, en particular los activos inmobiliarios (véase Nota 4.6).
- El valor de mercado de las existencias (Nota 4.6).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 4.9).
- La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 7.3).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 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.

2.5 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria abreviada referida al 2 semestre del ejercicio 2018 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2017.

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.7 Cambios en criterios contables y corrección de errores

Durante periodo, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2017. En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la modificación de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2017.

2.8 Principio de empresa en funcionamiento

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

- Ampliación de capital por importe de 3 millones de euros, totalmente suscrita y desembolsada el 26 de septiembre de 2015, dejando la cifra de capital en un total de 3.233.072 euros.
- Ampliación de capital en el mes de noviembre de 2016, por un importe de 926.187,78 € y una prima de emisión de 3.704.751,12 €
- En el ejercicio 2017 se ha realizado un contrasplit por el que se ha redenominado el nominal de la acción a 0,3 €/acc. Por lo que se formaliza la conversión de las acciones en el ratio 1 a 10 pasando el Capital de 138.641.980 acciones de valor nominal 0,03 a estar constituido por 13.864.198 acciones de valor nominal 0,3 €/acc.
- Ampliación de capital en el mes de octubre de 2017, por un importe de 507.276,60 € de Capital y una prima de emisión de 2.367.290,80 €
- Actividad inversora mediante el desarrollo de una promoción 13 chalets unifamiliares en Mallorca, cuya primera fase de 5 viviendas fue finalizada en el ejercicio 2017 habiendo sido vendida en su totalidad. Durante este ejercicio se ha comenzado la segunda fase de 8 viviendas, estando prevista su finalización y venta para el primer semestre de 2019. Además, se han adquirido solares en Camas, Sevilla, para la realización de viviendas de primera residencia y 2 solares en Calahonda, para la promoción de viviendas de segunda residencia, y se opcionaron otros tres solares, dos de los cuales se han adquirido en los primeros meses del 2019. También se ha continuado con los trabajos previos del complejo Hotelero Byblos en la Costa del Sol, habiendo sido aprobado el Estudio de Detalle estando pendiente de la obtención de la licencia de obra.

En este sentido, el plan de negocio elaborado para los próximos cinco años, que está siendo presentado a potenciales inversores, tiene por objeto el desarrollo de un nuevo plan de inversiones que permita alcanzar a la Sociedad un volumen de operaciones razonable. Los Administradores

confían en el éxito del proceso, lo que unido al reequilibrio financiero alcanzado permita a la Sociedad mantener y consolidar la actividad inmobiliaria alcanzando un volumen de operaciones razonable para una compañía cotizada.

.Por estos motivos, los Administradores de la Sociedad han elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2018 adjuntas, bajo el principio de empresa en funcionamiento.

3) Distribución del resultado

Los resultados se aplicarán a reservas.

4) Normas de registro y valoración

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

1. Inmovilizado intangible

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

Aplicaciones informáticas

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

2. Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora, inicialmente, por su precio de adquisición o coste de producción y, posteriormente, se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio establecido en la Nota 4.3.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

Durante los el periodo la Sociedad no ha incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado material.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Construcciones	2	50
Otras instalaciones	10	10
Mobiliario	10	10
Equipos informáticos	25	4
Elementos de transporte	12,00 25,00	4,00 - 8,33
Otro inmovilizado material	25	4

3. Deterioro de valor de activos materiales

Al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

4. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

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

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

5. Instrumentos financieros

4.5.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar.
- b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- c) Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control.
- d) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista e inversiones realizadas con vencimiento anterior a tres meses en activos no expuestos a fluctuaciones de valor.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. En el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior

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

Las inversiones en empresas del Grupo, multigrupo o asociadas se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, obtenido este por norma general de las valoraciones a valor razonable realizadas por tasadores independientes de los activos que desarrollan dichas sociedades, dado que, en su mayoría, desarrollan una única promoción o gestión urbanística.

Deterioro

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad evalúa esta existencia de evidencia objetiva de deterioro, en el caso de los préstamos y cuentas por cobrar, considerando las dificultades financieras del deudor así como los incumplimientos de cláusulas contractuales, si bien tiene en consideración otros aspectos tales como el retraso en los pagos, entre otros. Para las inversiones en empresas del Grupo, multigrupo o asociadas, la Sociedad evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro considerando el valor recuperable, de acuerdo a lo indicado anteriormente en esta misma nota. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada.

Baja de activos financieros

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

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

La Sociedad no ha descontado efectos sin recurso durante los ejercicios 2018 y el 2017.

4.5.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.5.3 Instrumentos de patrimonio

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

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

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 la Sociedad mantiene 190 acciones propias valoradas por un importe de 350 euros. Durante los ejercicios 2018 y el ejercicio 2017 la Sociedad no ha realizado transacciones con acciones propias (véase Nota 10).

Al final del periodo de los actuales EEF la cifra total de acciones de la Sociedad en el balance representaba el 0,0009% del total de acciones de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A (0,0009 % en 2017).

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

4.6 Existencias

Este epígrafe del balance recoge los activos que la Sociedad:

- a) Mantiene para su venta en el curso ordinario de su negocio,
- b) Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o
- c) Prevé consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los "Terrenos y Solares" se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante los seis meses previos al comienzo de ejecución de las obras de construcción, o a su valor de mercado, si éste fuera menor.

En las "Promociones en curso" e "Inmuebles terminados" se incluyen los costes incurridos hasta el cierre del ejercicio, en la construcción de las promociones inmobiliarias. En estos costes se incluyen básicamente: la urbanización, el proyecto, las licencias, la construcción y los gastos financieros específicos correspondientes al período de construcción, así como el coste de los terrenos.

Para aquellas existencias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, el coste incluye los gastos financieros que han sido girados por el

proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la fabricación o construcción. Durante los ejercicios 2018 se han activado los costes financieros propios de cada una de las promociones en curso que han generado, para la financiación de los proyectos y en el ejercicio 2017 se han activado intereses financieros en las construcciones. No obstante lo anterior, los gastos financieros generados en el Proyecto Byblos, no se han activado en el ejercicio 2018, dado que el proyecto al estar en venta, ya no permite la activación de gastos financieros.

El valor en libros de las existencias de la Sociedad se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación. En este sentido, la Sociedad realizó con en el último trimestre de 2018 una valoración de su cartera inmobiliaria a través de la sociedad GESVAL, Tinsa y UVE. Dicha valoración se realizó conforme a la metodología valorativa establecida en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles y no ha supuesto el registro de provisiones por deterioro de valor de existencias inmobiliarias por su importe ser superior al valor en libros, si bien estas valoraciones han dado lugar a la reversión del deterioro de algunos activos, para ajustar su valor en libros a su valor de tasación. Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen deterioros adicionales al 31 de diciembre de 2018.

4.7 Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre beneficios relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuesto diferido sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuesto diferido registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuesto diferido no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

4.8 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, la Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida.

La Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo cuando se transmiten los riesgos y beneficios de la propiedad del mismo, lo cual habitualmente sucede cuando se firma la escritura de compraventa.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y, los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.9 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La tipología de provisiones que recogen las cuentas anuales de la Sociedad corresponden a:

- Provisiones para impuestos por el importe estimado de litigios y otras posibles obligaciones con las Administraciones Públicas.
- Provisiones por el importe estimado de los distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entabladas contra la Sociedad con origen en el desarrollo habitual de sus actividades.

Los asesores legales de la Sociedad así como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales.

4.10 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto.

4.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

4.12 Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

4.13 Partidas corrientes y no corrientes

La Sociedad y sus filiales presenta los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

	Euros	
	2018	2017
Existencias	14.968.466	14.082.224
Total activos corrientes	14.968.466	14.082.224

4.14 Estado de flujos de efectivo

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

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

5) Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en el ejercicio 2018, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2018

	Euros			
	31/12/17	Altas	Bajas	31/12/2018
Coste:				
Inversiones inmobiliarias	14.082.224	886.242		14.968.466
Terrenos y Construcciones	1.281			1.281
Instalaciones técnicas y maquinaria	2.001	-	-	2.001
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	120.576			120.576
Equipos proceso de información	131.420	-	-	131.420
Elementos de transporte		-		
Otro inmovilizado material	394	-	-	394
	14.328.504	886.242		15.214.746
Amortización Acumulada:				
Construcciones		-		
Instalaciones técnicas y maquinaria	(2.001)	-	-	(2.001)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(118.430)	-	-	(118.430)
Equipos proceso de información	(129.271)	-	-	(129.271)
)		-		
	(240.308)	-		(240.308)
Neto	14.088.196	-		14.974.438

Al cierre del periodo y del ejercicio 2017 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle:

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Construcciones	1.282	1.282
Maquinaria	2.001	2.001
Otras instalaciones	44.331	44.331
Mobiliario	66.851	66.851
Equipos proceso de información	131.419	131.419
Otro inmovilizado material	394	394
	244.998	244.998

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

Durante el periodo de los actuales EEEF del los ejercicios 2018 no se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material de la Sociedad, correspondiente a las inversiones inmobiliarias.

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

6) Arrendamientos

Arrendamiento operativo

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 28.280 euros (29.815 euros en el ejercicio 2017).

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Euros	
	Valor Nominal	
	2018	2017
Menos de un año		
Entre uno y cinco años	21.544	28.280
Total	21.544	28.280

Al 31 de diciembre de 2018, el contrato de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad se corresponde con el arrendamiento de sus oficinas situadas en la calle Almagro nº 14 de Madrid que fue firmado con fecha 15 de octubre de 2015, con duración de dos años, prorrogables, a partir de la fecha del contrato. Asimismo, el importe por renta pagado durante el periodo 2018 ha ascendido a 21.544 euros, sin incluir los gastos asimilados.

7) Activos financieros (largo y corto plazo)

7.1 *Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo e Inversiones financieras a largo plazo*

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo” al cierre del ejercicio 2018 y 2017 es el siguiente, en euros:

Clases Categorías	Instrumentos Financieros a Largo Plazo					
	Instrumentos de Patrimonio		Créditos, Derivados y Otros		Total	
	31/12/2018	2017	31/12/2018	2017	31/12/2018	2017
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	2.019.753	1.565.630	-	-	2.019.753	1.565.630
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	3.200	3.200	3.200	3.200
Total	2.019.753	1.565.630	3.200	3.200	2.022.9533	1.568.830

Instrumentos de Patrimonio

Durante el periodo se han producido adiciones la fusión, por absorción de activos, de la sociedad Técnicas Empresariales Hipser, S.L..

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo y multigrupo al cierre del ejercicio 2018 y 2017 es la siguiente (Información obtenida de los estados financieros no auditados):

31 de diciembre 2018

Denominación	Actividad	Porcentaje De Participación	Euros					
			Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en libros	
							Coste	Deterioro Acumulado
R. Cala Millor	En liquidación	47	43.243	-	-	43.243	28.248	(7.330)

Royalquívir S.A.	En liquidación	100	156.263	-	(2.308)	153.955	96.313	(96.313)
Cofeba C.J. Mat/H Cupido	Sin actividad	100	1	-	-	1	4.431	(4.429)
Altos del Brijan S.A.	Sin actividad	100	4.060.101		(5.111.080)	(1.051.080)	4.063.525	(4.063.525)
Promociones Can Batliu S.L.	Sin actividad	100	2.200.000		(2.763.627)	(583.236)	2.200.000	(2.200.000)
Royaltur España	En liquidación	55	144.243	-	(690.515)	(546.272)	3.005.061	(3.005.061)
Residencia Senior Cañ Picafort	Sin actividad	100	3.005	-	-	3.005	3.382	-
El Encinar del Guadairo	Sin actividad	100	3.002.919	-	(3.002.209)	710	3.512.601	(3.512.601)
Promociones y Alojamiento Residenciales	Sin actividad	100	1.500.000	-1.361	(570.801)	1.266.217	1.589.699	(470.113)
Urban Sa Rapita, S.L.		100	3.000	58.577	(1.000)	2.000	2.000	59.537
Byblos Costa del Sol, S.L.		90	3.000	(271)	3.000	2.735	3.000	-1.83.052

7.2 Activos financieros a corto plazo

El detalle de activos financieros a corto plazo al cierre del ejercicio 2018 es el siguiente, en euros:

Clases	Activos Financieros a Corto Plazo				
	Valores Representativos de Deuda		Créditos, Derivados y Otros		Total
	2018	2017	2018	2017	2018
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	368.363	275.000	-	-	368.363
Préstamos y partidas a cobrar		-	1.493.070	2.093.220	1.493.070
Total	368.363-	275.000	1.493.070	2.093.220	1.861.433

Créditos, derivados y otros

Al cierre del periodo 2018 y 2017, el detalle de los créditos pendientes de cobro por parte de la Sociedad es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Créditos por operaciones comerciales		
Deudores varios		
Total créditos por operaciones comerciales		
Créditos por operaciones no comerciales		
Créditos a empresas del grupo	910.039	893.170
Fianzas y depósitos	3.840	3.840
Total créditos por operaciones no comerciales	913.879	897.010
Total	913.879	897.010

En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, el valor razonable de los créditos concedidos y cuentas por cobrar registradas no difiere significativamente de su coste contable.

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

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

a) Riesgo de crédito:

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

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance neto de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección de la Sociedad en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

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

b) Riesgo de liquidez:

La Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 102.265 euros a nivel individual y 939.618 en los estados financieros consolidados

En los dos últimos ejercicios la sociedad ha realizado:

- Ampliación de capital por importe de 10 millones de euros para la compensación de créditos subordinados titularidad del principal accionista.
- Reducción de capital social para compensación de pérdidas acumuladas, hasta dejar la cifra de capital social en 233.072 euros.
- Ampliación de capital por importe de 3 millones de euros, totalmente suscrita y desembolsada a 26 de septiembre de 2015, dejando la cifra de capital y fondos propios en un total de 3.233.072 euros.
- Con fecha 30 de noviembre de 2016 la sociedad matriz, ha realizado una nueva ampliación de capital con la emisión de 30.872.926 acciones de nominal 0,03 euros con una Prima de emisión de 0,12 €, por lo que se obtienen fondos por valor de 4.630.938,90 € (926.187,78 €, en concepto de capital social y 3.704.751,12 € como prima de emisión), por lo que al final de esta operación queda un capital social de 4.159.259 € y una prima de emisión de 3.704.751 €.
- En el ejercicio 2017 se ha realizado un contrasplit por el que se ha redenominado el nominal de la acción a 0,3 €/acc. Por lo que se formaliza la conversión de las acciones en el ratio 1 a 10 pasando el Capital de 138.641.980 acciones de valor nominal 0,03 a estar constituido por 13.864.198 acciones de valor nominal 0,3 €/acc.
- Con fecha 30 de octubre de 2017 la sociedad matriz, ha realizado una nueva ampliación de capital con la emisión de 1.690.922 acciones de nominal 0,3 euros con una Prima de emisión de 1,4 €, por lo que se obtienen fondos por valor de 2.874.567,40 € (507.276,60 €, en concepto de capital social y 2.367.290,80 € como prima de emisión), por lo que al final de esta operación queda un capital social de 4.666.536,00 € y una prima de emisión de 6.072.141,92 €

c) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad está expuesta, 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.

Los tipos de interés de referencia de la deuda contratada por la Sociedad son, fundamentalmente, el Euribor, a los que se añade un diferencial.

Al cierre del ejercicio la sociedad ha contratado un nuevo préstamo de inversores, con garantía hipotecaria y convertibles en capital a un tipo de interés del 13,5%.

d) Riesgo de tipo de cambio

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

8) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

Al 31 de diciembre de 2018 no existen restricciones sobre el uso de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad.

9) Existencias

El detalle de las existencias, en la Sociedad y sus filiales, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2018

	Euros			
	31/12/2018	Altas	Bajas	31/12/2017
Terrenos y solares	15.494.047	157.419		15.336.628
Promociones en curso	1.908.646	1.734.818		173.828
Inmuebles Terminados Anticipos	674.568	261.262	14.008	688.576
Deterioros	(1.475.882)	-		(1.475.882)
Total	16.601.379	1.892.237	14.008	14.723.150

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad ha capitalizado gastos financieros como mayor valor de las existencias.

Durante el ejercicio 2018, se han incorporado como altas en existencias de New Sa Rapita, proyecto Camas, en Sevilla y Calahonda, Mijas, por un importe de 1.892.237 €. Este valor se corresponde al valor de las obras realizadas en New Sa Rapita y a los incrementos por labores previas realizadas en los nuevos suelos en Sevilla y Mijas y a los costes que se incorporan en el suelo en promoción de La Línea.

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

Ejercicio 2018

Nombre	Euros				
	Terrenos y Solares	Promociones en curso	Inmuebles Terminados	Total Bruto	
Calahonda (Mijas-Málaga)	2.650.926				
La Suiza (Madrid)	17.842	-	-		
La Línea de la Concepción (Cádiz)	5.452.002	132.118	-		
Vicario V Fase (Málaga)	534.887	38.810	-		
Sa Rapita (Palma Mallorca)	2.150.202	1.232.756	-		
Camas (Sevilla)	4.688.185	475.040	-		
Total	15.494.044	1.878.724			-

10) Patrimonio neto y fondos propios

10.1 Capital Social

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

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

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

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

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

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

Durante el ejercicio 2016 se ha realizado una ampliación de capital de 30.872.926 acciones con un nominal de 0,03 € y prima de emisión por 0,12 € por lo que se incrementan los fondos propios de la compañía en 4.630.938,90 €.

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

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

10.1.2 Patrimonio y fondos propios consolidados

<i>EL 31 DE DICIEMBRE 2018</i>	
<i>Capital social</i>	<i>4.666.536</i>
<i>Prima de emisión</i>	<i>6.072.042</i>
<i>Reservas de la sociedad dominante</i>	<i>(96.086)</i>
<i>Reserva de sociedades consolidadas</i>	<i>224.526</i>
<i>Acciones de la sociedad dominante</i>	<i>(350)</i>
<i>Resultado del ejercicio</i>	<i>(2.365.081)</i>
<i>Socios externos</i>	<i>289</i>
<i>FONDOS PROPIOS A 31/12/2018</i>	<i>8.501.876</i>

La composición del accionariado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 con un % de participación superior al 5 %, es la siguiente de acuerdo con la información publicada en la CNMV:

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

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao en el mercado de corros. La cotización de la acción al 31 de diciembre de 2018 era de 1,82 euros por acción.

10.2 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

La Sociedad tiene dotada a 31 de diciembre de 2018 la reserva legal, por un importe de 6.095 € puesto que ha sido compensada con los resultados negativos de ejercicios anteriores tras la reducción de capital.

10.3 Acciones propias

Al cierre del periodo la Sociedad mantenía acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de Acciones	Coste medio adquisición (Euros)	Coste Total de Adquisición (Euros)
Acciones propias	190	1.82	350

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

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.

11) Provisiones

11.2 Provisiones a corto plazo

Ejercicio 2018

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

Ejercicio 2017

Provisiones a Corto Plazo	Euros				
	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Reversiones	Saldo Final
Otras responsabilidades	392.232		320.808		71.424
Total a largo plazo	1.149.613		752.446)	4.935	71.424

12) Deudas (Largo y corto plazo)

12.1 Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a corto plazo” al cierre del periodo y ejercicio 2017 es el siguiente, en euros:

Clases Categorías	Instrumentos Financieros a Corto Plazo					
	Deudas con Entidades de Crédito		Créditos y Otros		Total	
	31/12/2018	2017	31/12/2018	2017	31/12/2018	2017
Débitos y partidas a pagar	4.365.186	4.114.047	16.172.822	16.484.226	20.538.008	20.598.273
Total	4.365.186	4.114.047	16.172.822	16.484.226	20.538.008	20.598.273

Créditos y otros a corto plazo –

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

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Otros pasivos financieros	3.000.000	
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.309.649	363.504
Proveedores	52.684	10.569
Acreedores varios	976.211	351631
Total	4.309.649	363.504

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

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar –

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

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

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

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a los de las sociedades españolas del conjunto consolidable que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a la partida

“Proveedores” y “Acreedores varios” del pasivo corriente del balance adjunto, excluyendo proveedores de terrenos.

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

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

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

13) Administraciones Públicas y situación fiscal

13.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

Saldos acreedores

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Hacienda Pública acreedora aplazamiento IVA 2009		
Hacienda Pública acreedora por IRPF	19.318	32.435
Organismos de la Seguridad Social acreedores	3.263	2.545
Total	22.580	34.980

13.2 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación (10 para las bases imponibles negativas).

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales del ejercicio 2018.

14) Ingresos y gastos

14.1 Importe neto de la cifra de negocios

Información por segmentos

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

14.2 Variación de existencias de productos terminados y en curso

El detalle y movimiento de este epígrafe al 31 de diciembre de 2017 y 2018, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Variación de existencias	1.773.928	5.849.707
Reversión de deterioro		
Total	1.773.928	5.849.707

14.3 Aprovisionamientos

El detalle y movimiento de este epígrafe al 31 de diciembre de 2017 y 2018, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Consumo de mercaderías	(1.772.471)	(7.564.477)
Dotación de deterioro	-	
Reversión de deterioro		-1.227.315
Total	(1.772.471)	6.287.162

14.4 Gastos de personal

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

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Sueldos y salarios	121.550	96.967
Indemnizaciones Remuneración Consejeros	141.000	120.000
Seguridad Social a cargo de la empresa	32.004	26.179
Total Gastos de Personal	294.555	246.146

14.5 Servicios exteriores

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

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Arrendamientos	21.544	28.280
Reparaciones y conservación	1.483	1.129
Servicios de profesionales independientes	441.659	455.330
Primas de seguros	5.584	
Servicios bancarios y similares	2.499	223
Publicidad y propaganda	31.058	
Otros servicios	143.705	55.510
Total Servicios Exteriores	647.532	540.471

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

14.6 Resultado financiero

El detalle de ingresos y gastos financieros por intereses a 31 de diciembre del ejercicio 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Ingresos:		
Deterioro enajenación instrum. financieros		
Otros Ingresos Financieros		2.122
Total ingresos		2.122
Gastos:		
Intereses de deudas con entidades de Crédito	-	
Otros gastos financieros	(1.259.452))	(471.477)
Total gastos	(1.259.452)	(471.477)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		
Resultado Financiero	(1.259.452)	

15) Operaciones y saldos con partes vinculadas

15.1. Saldos con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, durante el primer semestre del ejercicio 2017, es el siguiente:

	Euros
Saldos con vinculadas	31/12/2018
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	
a) Créditos a empresas del grupo	2.720.546
- Royaltur España	373.773
- El Encinar del Guadairo	50.549
- Promociones Can Batliu	19.803
- Altos del Briján	1.132.001

- Promociones y Alojamientos Residenciales	756.973
-Urban Sa Rapita,	892.048
-Byblos Costa del Sol	738.238
-Técnicas Empresariales Hipser	
b) Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	(1.576.126)
- Royaltur España	(373.773)
- El Encinar del Guadairo	(50.549)
- Promociones Can Batliu	(19.803)
- Altos del Briján	(1.132.001)
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	
a) Obligaciones y otros valores negociables	-
- Promociones y Alojamientos Residenciales	
- Belaunde dos Iberica, S.L.	2.450.000

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

15.2. Transacciones con vinculadas

En el ejercicio 2015, la Sociedad formalizó un contrato con Bardolino Business S.L., cuyo objeto consiste en la prestación de servicios de asesoramiento y apoyo a distintos departamentos del Grupo de Sociedades, así como el estudio y análisis de oportunidades de inversión y gestión de los activos del Grupo inmobiliario. Bardolino Business S.L. tiene como accionista único a Alpha Luna LLC, que a su vez es accionista de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

Las transacciones realizadas con dicha sociedad ascienden en el ejercicio 2018 a 112.000 euros procedentes de una factura por la promoción en curso que mantiene Ayco Grupo Inmobiliario en Sa Rapita (Palma de Mallorca), Byblos en Málaga y la Línea de la Concepción (Cádiz)

16) Avaluos y contingencias

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

Banco	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Constituidos a favor de la Sociedad		
Banco de Sabadell	418.606	418.606
BMN	186.750	186.750
Deutsche Bank	493.598	493.598
Unicaja	229.056	229.056
Total	1.328.010	1.328.010

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

17) Retribuciones a los Administradores y a la alta dirección

En cumplimiento del artículo 260 de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que los importes recibidos por el Consejo de Administración, compuesto por cinco hombres y una mujer, , se detallan a continuación, en euros:

	31/12/2018	31/12/2017
Dietas Consejo	0	
Retribución Consejero Delegado	141.000	120.000
Total	141.000	120.000

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

Asimismo, en cumplimiento del artículo 260 de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que la Alta Dirección de la Sociedad está compuesta por un hombre y su retribución en los ejercicios 2018 y 2017 asciende a 63.224 euros y 63.224 euros respectivamente.

18) Información sobre medio ambiente

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

desgloses específicos en estas cuentas anuales abreviadas respecto a información sobre aspectos medioambientales.

19) Otra información

19.1. Personal

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

Categorías	31/12/2018	31/12/2017
Alta Dirección	1	1
Personal administrativo y comercial	2	1
Total	3	2

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

	31/12/2018			31/12/2017		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos (no consejeros)	1	-	1	1	-	1
Directivos y técnicos	1	1	2	1		1
Total personal al término del ejercicio	2	1	3	2	-	2

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

El Consejo de Administración está formado por seis hombres.

Ayco Grupo Inmobiliario S.A.

Informe de Gestión correspondiente al
segundo semestre del ejercicio de 2018

1.- ESTRUCTURA DE LA ENTIDAD Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO

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

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

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

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

- La realización de obras y construcciones públicas o privadas.
- La urbanización de terrenos y parcelas.
- La adquisición, tenencia, uso, disfrute, administración, enajenación de títulos valores.
- La representación de empresas y sociedades y de sus marcas, productos y patentes.

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

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

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

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

El **capital social** de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., es de 4.666.536 euros y se encuentra dividido en 15.555.120 acciones de 0,3 euros de nominal cada una, cuya titularidad principal corresponde a:

Titular	Total acciones	% final participación
ALPHA LUNA LLC	2.817.710	18,1144%
Grupo Corporativo Laiman	2.655.417	17,0710%
Spain Real Estate Partners LLC	1.449.870	9,3209%
RUTACED LLC	1.083.333	6,9645%
Latcom international LLC	925.000	5,9466%
BEJOMI S.A. DE C.V	833.333	5,3573%
WAKKA LICENSING LLC	666.666	4,2858%
Resto accionistas	5.123.791	32,9396%
Total acciones	15.555.12	100,00%

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

Presidente:

1. José Palma García en calidad de consejero independiente.

Vocales:

- a) Alpha Luna LLC. Representada por D. Jose Maria de Arcas Castro, en calidad de consejero dominical
 - D. Eduardo Escayol en calidad de consejero externo.
- c) D. Martín Federico Masló en calidad de consejero independiente.
- d) D. Rafael Escalante Guevara en calidad de consejero dominical.
- e) Luis Dominguez Cortés en calidad de consejero dominical.
- f) 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 2018, se ha procedido a la realización de la fusión por cesión de activos de la filial participada al 100%, Técnicas Empresariales Hipser SLU. Con esta fusión se pretende mejorar la gestión de los activos inmobiliarios ubicados en Mallorca.

2.2 Evolución y resultados de los negocios.- Principales magnitudes

Se ha iniciado la construcción de 8 viviendas en la promoción de Sa Rápita, estando al 60% de la obra. En la promoción se ha formalizado la venta de 2 viviendas, habiendo detectado gran interés en más unidades, que se espera que se vayan formalizando en los próximos meses. La obra, se espera esté terminada a lo largo del primer semestre 2019.

Los cifra de negocios ha sido prácticamente inexistente en este ejercicio, motivado por estar las promociones en marcha no pudiéndose contabilizar las ventas/reservas, en este capítulo hasta la entrega efectiva de las viviendas. En las cuentas individuales, la cifra de negocios, se debe, fundamentalmente a refacturación de los servicios aportados por la matriz a las compañías del grupo.

La cifra de ingresos ascendió a 350.000 € en el balance individual no habiendo cifra de negocios en el consolidado.

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

2.3 Actividad Inmobiliaria

Ventas

En la promoción New Sa Rapita, fase II, actualmente en obras, se ha formalizado la venta de 2 de las 8 unidades y se está negociando la posible venta del resto, con la idea de que la totalidad de la promoción esté vendida antes del final de la obra.

Reservas de suelo

El Grupo Inmobiliario posee reservas de suelo en elaboración de proyectos y que se espera entren en promoción en fechas próximas.

El Vicario I fase V.- OJEN, Málaga.



Solar ubicado en el término municipal de Ojén, Málaga.

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

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

Cuenta con dos piscinas y zona

deportiva con paddle.

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

La Línea de la Concepción.

Solar adquirido en el año 2001.



Situado en el término de la Línea de la Concepción-Cádiz, a pocos metros de la urbanización de lujo de la Alcaidesa. Denominada urbanización Torrenueva Playa.

12.000 m², en primera línea de playa, de uso hotelero.

Obras de urbanización prácticamente terminadas, a

falta de jardinería y alumbrado.

Este suelo, dado su uso hotelero, está en venta en su situación actual.

New Sa Rapita, Mallorca.



AYCO, es propietaria de un proyecto para la realización de 25 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 2018, se han iniciado las obras de edificación de la segunda fase de 8 unidades, habiéndose formalizado la venta de 2 viviendas. Su finalización se prevé para el primer semestre 2019.

Hotel Byblos, Mijas (Málaga).



Este proyecto, pertenece a una de las filiales de Ayco Grupo Inmobiliario SA, 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.

Dada la complejidad que conlleva la gestión de un complejo hotelero, el Consejo de Administración, tiene en estudio, actualmente, varias soluciones económico financieras para el mejor desarrollo de este proyecto.

Por este motivo, en el ejercicio 2018, y siguiendo los principios Generales de Contabilidad, no se ha continuado con la activación de los gastos del proyecto. Por este motivo, la cifra de pérdidas, en el balance consolidado, se incrementa notablemente.

Residencial Puerta Sevilla, Camas (Sevilla).

Residencial Puerta Sevilla se ubica en la localidad de Camas.



La promoción se encuentra en un entorno único junto al Guadalquivir, con magníficas comunicaciones tanto en transporte público como privado (salida directa a la Autovía SE-30 y a la Autovía A-49). Engloba todo tipo de equipamientos próximos: colegios, centros comerciales, zonas de ocio,

espacios culturales, deportivos y sanitarios, pensados para el uso y disfrute familiar.

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

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

Residencial Calahonda, Mijas (Málaga).

Ayco Grupo Inmobiliario tiene adquiridas, en octubre 2017, dos parcelas en Calahonda, Mijas, denominadas R6.2 y R7.2, para la promoción de 52 viviendas plurifamiliares. También la compañía formalizó en esas mismas fechas opción de compra sobre tres parcelas más en el mismo ámbito, denominadas R5.2, R8.1 y R8.2. De estas tres parcelas se ha ejercido la opción de compra sobre dos de ellas en febrero de 2019, adquiriéndose las parcelas R5.2 y R8.1, siendo intención de la compañía ejercitar la opción sobre la parcela R8.2 más.

El proyecto actual, sobre las dos primeras parcelas adquiridas, está actualmente en fase de estudio y definición y consiste en la construcción de 52 viviendas (25 en la parcela R.6.2 y 26 en la parcela R.7.2).

Se espera que el proyecto se finalice próximamente pudiendo iniciarse la promoción al final del ejercicio 2019.

Resumen del PATRIMONIO AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y GRUPO

Situación	Promoción	Tipología	Superficie de terreno	Uso y destino
Madrid	Robledo de Chavela Puerta de Hierro	Parcelas para viv unif. 3 plazas de garaje	2 parcelas	Parcelas finalistas Finalistas
Málaga	Vicario V Hotel Byblos, Mijas Calahonda, Mijas	Solar Hotelero Solar urbanizado	2.000 m2	Solar en estudio Complejo en rehabilitación Viviendas 1ª y 2ª Resid.
Sevilla	Camas	Solar urbanizado		Viviendas 1 residencia
Cádiz	La Línea.- suelo hotelero	Hotelero	12.000 m2	Suelo urbanizado
Mallorca	Sa Rapita	Residencial	6.646 m2	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) y Urban Sa Rapita S.L., 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 350.000 euros, que responden, sobretudoo, a facturación con las filiales.

En el Balance Consolidado la cifra de negocios ha sido nula dado que en este ejercicio solo se han formalizado ventas en obra, que no podrán ser computadas como cifra de negocio hasta la entrega efectiva de las mismas al final de la obra.

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

Actividad	Balance Individual	Balance Consolidado
Ventas Otros	350.000	
TOTAL	350.000	

INVERSIONES

Durante este ejercicio, las inversiones se corresponden a las obras realizadas para la fase 2 de 8 viviendas en Sa Rapita S.L., los costes incorporados al proyecto Hotel Byblos, realizada por la filial Byblos Costa del Sol S.L. y a los costes incorporados para los proyectos de nueva adquisición en Camas, Sevilla y Calahonda, Mijas

Por otro lado, AYCO GRUPO INMOBILIARIO va a seguir con los trabajos necesarios para la ejecución de la opción de compra sobre la parcela R8.2 de Calahonda.

El detalle de las inversiones es el siguiente

- New Sa Rápita.- 1,02 mm €
- Hotel Byblos.- 0,88 mm € (*)
- Camas, Sevilla 0,48 mm €
- Calahonda, Mijas 0,40 mm €

(*) En el Hotel Byblos no se han imputado a inversión en obra los gastos financieros y otros generados después del primer trimestre 2018

RESULTADOS

AYCO presenta en este ejercicio un resultado consolidado, después de impuestos de (2.365.529) euros de pérdida.

Los resultados obtenidos en el Balance individual de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. han dado una pérdida después de impuestos de (975.934) euros.

Solo indicar que las pérdidas vienen generadas, en una parte muy importante, por el elevado coste de la financiación.

PATRIMONIO NETO

El Patrimonio neto de la Sociedad a 31/12/18 asciende a 9.666.209 euros en el Balance Individual. En el Balance Consolidado, el Patrimonio atribuido a la Sociedad Dominante asciende a 8.501.876 euros.

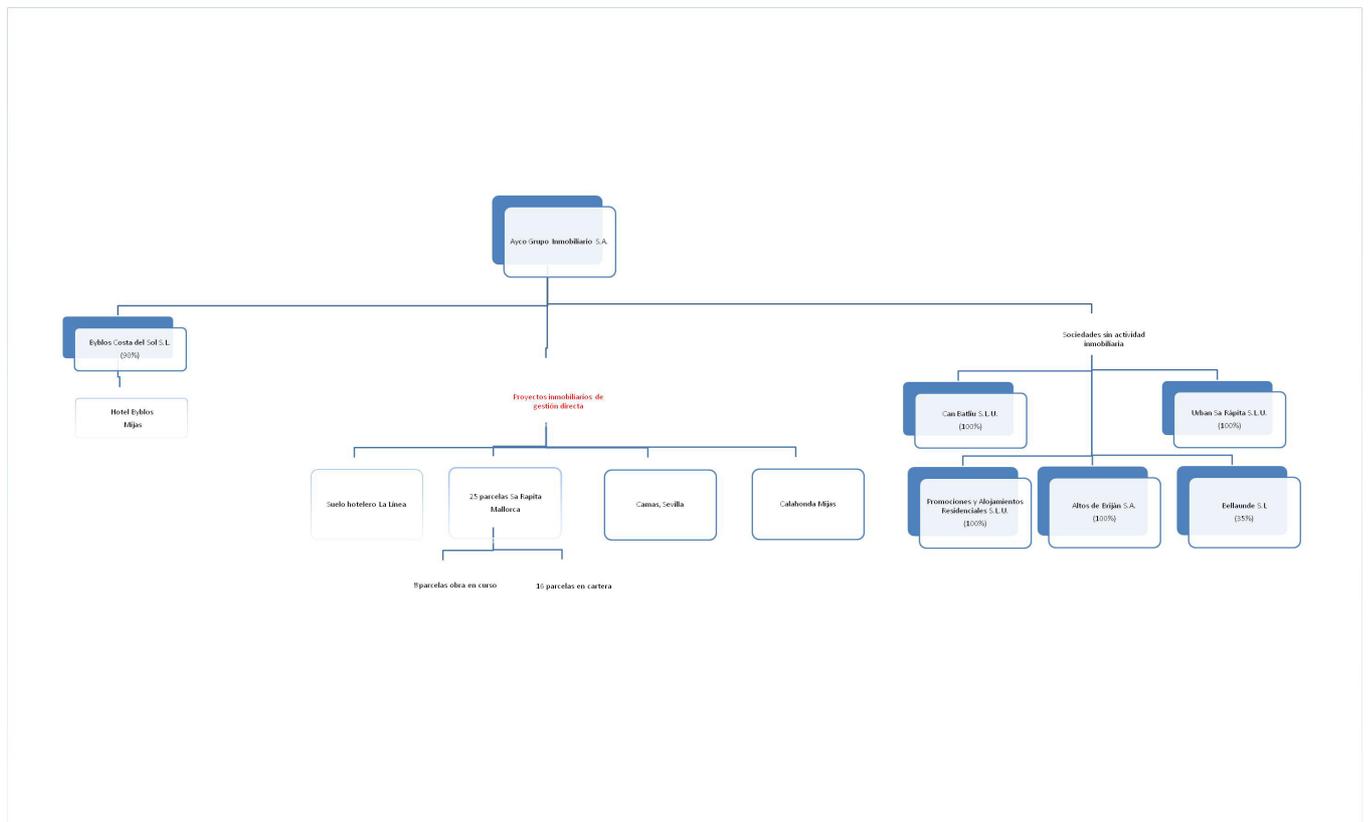
A 31 de Diciembre de 2018, la distribución del patrimonio neto queda como sigue:

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	(96.086)	(96.086)
Reservas sociedades consolidadas		224.526
Acciones Propias	(350)	(350)
Resultados de ejercicios anteriores		
Resultado del ejercicio	(975.934)	(2.365.081)
Socios externos		289
TOTAL	9.666.209	8.501.876

PARTICIPACIÓN EN FILIALES

El siguiente cuadro detalla el coste de las participaciones financieras, a 31 de Diciembre de 2018, 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
Bellaunde Dos Iberica SL	37%	1.110



4.- POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS

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

- Cumplir las normas de Buen Gobierno Corporativo
- Evaluación constante de los riesgos y factores 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

1. COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Durante el ejercicio 2018 se produjo la dimisión, por temas personales, del Presidente del Consejo de Administración, D. Francisco García Beato, y del Consejero, Doña Alba Barrena Valverde incorporándose al Consejo D. José Palma García, como consejero independiente y de D. Luis Domínguez Cortés, en calidad de consejero dominical.

D. José Palma García, fue nombrado Presidente del Consejo de Administración.

2. FONDOS PROPIOS

Durante el ejercicio social de 2018, los Fondos Propios de la Compañía no han experimentado variación alguna.

6.- INFORMACIÓN SOBRE EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA ENTIDAD

Se ha continuado con la actividad inmobiliaria del proyecto de viviendas en Sa Rapita, Mallorca, para la construcción de nuevas viviendas unifamiliares. En el 2018 se ha iniciado la promoción de 8 viviendas unifamiliares, y se está realizando el proyecto para la realización de otras 17 viviendas.

También se ha proseguido con la realización del proyecto de edificación de la promoción hotelera de Byblos, estando pendiente de obtención de la licencia de obra.

El Consejo de Administración está estudiando de entre varias soluciones económico financieras la mejor posible para el desarrollo del proyecto de edificación de la promoción hotelera de Byblos, estando en la actualidad pendiente la obtención de la licencia de obra para la remodelación del inmueble.

Asimismo, se está trabajando en el proyecto para una primera fase de 44 viviendas en Camas, Sevilla, esperando que la obra se pueda iniciar a lo largo de este ejercicio.

También se está trabajando en el proyecto de obra sobre las cuatro parcelas residenciales adquiridas en Calahonda Mijas, y para el ejercicio de la opción de compra y adquisición de la quinta parcela restante.

7. ACTIVIDADES DE I +D+ I

Inexistentes en la actualidad.

8. ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

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

9.- OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

9.1- INFORMACIÓN BURSÁTIL

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

Cotiza en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao. Al cierre del ejercicio 2018, la cotización de la acción de Ayco Grupo Inmobiliario, S. A. quedó fijada en 1,82 €.

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 se ha incrementado con la incorporación de una persona en el área administrativa central, quedando por tanto, compuesta por tres personas.

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

Durante el ejercicio 2018 se han producido los siguientes hechos relevantes:

22/12/2018

Se convoca Junta General Extraordinaria por la que se aprueba el nombramiento de los auditores de la Sociedad para el ejercicio 2018- 2019

22/11/2018

Se comunica la dimisión por temas personales del Presiden de los Comités de Auditoría y Comité de Retribuciones y Nombramientos.

29/06/2018

Se comunica la modificación en el Consejo de Administración surgida a raíz de la dimisión del Presidente del Consejo de Administración.

29/05/2018

Se informa a la CNMV de la dimisión del Presidente del Consejo de Administración.

03/04/2018

Se comunica al mercado la fusión por cesión de Activos de la filial Técnicas Empresariales Hipser SLU en Ayco Grupo Inmobiliario SA

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 2019 se prevé la finalización de las obras para la promoción de 8 viviendas unifamiliares en Mallorca, que espera esté terminada en el primer semestre 2019.

También se espera que se finalicen los estudios dirigidos a la obtención de acuerdos y medidas para la gestión hotelera que definan y optimicen la promoción del Hotel Byblos de Mijas.

Asimismo, se prevé iniciar la promoción y precomercialización de 44 viviendas en Camas, Sevilla.

Por último, durante el primer semestre se procederá a la compra de dos de las parcelas opcionadas en Calahonda.

Adicionalmente, la sociedad se encuentra en un proceso de búsqueda de capital y financiación para poder acometer nuevos proyectos de inversión y estabilizar, a medio y largo plazo, las necesidades financieras de la compañía.