

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.
Cuentas Anuales del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2018 e
Informe de Gestión

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA
BALANCES DE SITUACIÓN 31/12/2018
(Expresados en euros)

ACTIVO	Nota de la memoria	31/12/2018	31/12/2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota de la memoria	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE		2.029.564,88	1.575.441,43	PATRIMONIO NETO	Nota 10	9.954.566,36	10.735.538,93
Inmovilizado intangible	Nota 5	639,71	639,71	Fondos propios		9.954.566,36	10.735.538,93
Aplicaciones informáticas		639,71	639,71	Capital		4.666.536,00	4.666.536,00
Inmovilizado material		5.971,72	5.971,72	Capital escrutado		4.666.536,00	4.666.536,00
Terrenos y construcciones		1.282,00	1.282,00	Capital no exigido		-	-
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		4.689,72	4.689,72	Prima de emisión		6.072.041,92	6.072.041,92
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 7	2.019.753,45	1.565.630,00	Reservas		(96.086,11)	(913.849,59)
Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas		2.019.753,45	1.565.630,00	Legal y estatutarias		100.148,20	6.095,00
				Otras Reservas		(196.234,31)	(919.944,59)
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 7.1	3.200,00	3.200,00	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)		(349,60)	(349,60)
Otros activos financieros		3.200,00	3.200,00	Resultados de ejercicios anteriores		-	(29.370,18)
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		-	(29.370,18)
ACTIVO CORRIENTE		19.040.832,89	16.447.887,76	Resultado del ejercicio		(687.575,85)	940.530,38
Existencias	Nota 9	16.705.922,17	12.622.837,58	PASIVO NO CORRIENTE		3.344.351,75	1.128.254,45
Materias primas y otros aprovisionamientos		14.018.164,53	11.760.433,21	Provisiones a largo plazo	Nota 11.1	343.750,74	343.750,74
Productos en curso y semi-terminados		2.013.188,99	173.828,54	Otras provisiones		343.750,74	343.750,74
Anticipos a proveedores		674.568,65	688.575,83	Deudas a largo plazo	Nota 12.2	3.000.601,01	784.503,71
				Otros pasivos financieros		3.000.601,01	784.503,71
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		644.579,84	1.199.156,78	PASIVO CORRIENTE		7.771.479,66	6.159.535,81
Clientes por ventas y Prestaciones de servicios.	Nota 7.2	296.627,19	-	Provisiones a corto plazo	Nota 11.2	71.424,34	71.424,34
Deudores varios	Nota 7.2	204.578,72	77.457,28	Deudas a corto plazo	Nota 12.1	4.364.992,00	2.945.674,42
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 13	143.373,93	1.121.699,50	Deudas con entidades de crédito		4.364.992,00	2.945.674,42
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 7.2 y 15.1	1.493.070,23	2.523.629,27	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 12.1 y 15.1	2.149.613,31	3.028.992,16
Inversiones financieras a corto plazo		168.363,30	-	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.185.450,01	113.444,89
Otros instrumentos de patrimonio a corto plazo	Nota 7.2 y 15.1	168.363,30	-	Proveedores	Nota 12.1	50.119,12	6.945,34
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 8	28.897,35	102.264,13	Acreedores varios	Nota 12.1	833.565,79	90.229,65
Tesorería		28.897,35	102.264,13	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 13	21.011,09	16.269,90
				Anticipos de clientes	Nota 12.1	280.754,01	-
TOTAL ACTIVO		21.070.397,77	18.023.329,19	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		21.070.397,77	18.023.329,19

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2018

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2018
(Expresados en euros)

	EJERCICIO 2018	EJERCICIO 2017
Importe neto de la cifra de negocio	535.625,00	552.850,00
Prestaciones de servicios	535.625,00	552.850,00
Var. de existencias de prod. terminados y en curso de fabricación	1.876.660,23	7.280.484,03
Aprovisionamientos	(1.876.660,21)	(6.008.669,45)
Consumo de mercaderías	(9.543,33)	(46.000,00)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	(1.867.116,88)	(7.239.984,83)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	-	1.277.315,38
Otros ingresos de explotación	-	165.731,96
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	-	165.731,96
Gastos de personal	(294.555,02)	(246.146,46)
Sueldos, salarios y asimilados	(262.550,96)	(219.967,14)
Cargas sociales	(32.004,06)	(26.179,32)
Otros gastos de explotación	(655.749,19)	(476.112,75)
Servicios exteriores	(495.332,29)	(461.316,97)
Tributos	(160.416,90)	(14.795,78)
Excesos de provisiones	-	110.874,00
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(414.679,19)	1.379.011,33
Ingresos financieros	-	-
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros	-	-
Gastos financieros	(272.896,66)	(440.058,50)
Por deudas con terceros	(272.896,66)	(440.058,50)
Diferencias de cambio	-	1.577,55
RESULTADO FINANCIERO	(272.896,66)	(438.480,95)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(687.575,85)	940.530,38
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(687.575,85)	940.530,38

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2018

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO EJERCICIO 2018
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Expresados en euros)

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(687.575,85)	940.530,38
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	(687.575,85)	940.530,38

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2018

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO EJERCICIO 2018
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Expresados en euros)

	Capital Escriturado	Prima Emision	Otras Reservas	Reserva Legal	Reservas para acciones propias	Acciones propias	Resultados Negativos ej. ant.	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016	4.159.259,00	3.704.751,00	(652.883,00)	6.095,00	20.425,60	(20.425,60)	(26.694,18)	(2.676,00)	7.187.851,82
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	940.530,38	940.530,38
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	(2.676,00)	2.676,00	-
Aumentos de capital	507.277,00	2.367.290,92	(267.411,19)	-	-	-	-	-	2.607.156,73
Otros movimientos	-	-	-	-	(20.076,00)	20.076,00	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017	4.666.536,00	6.072.041,92	(920.294,19)	6.095,00	349,60	(349,60)	(29.370,18)	940.530,38	10.735.538,93
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(687.575,85)	(687.575,85)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	817.107,00	94.053,20	-	-	29.370,18	(940.530,38)	-
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	(93.396,72)	-	-	-	-	-	(93.396,72)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018	4.666.536,00	6.072.041,92	(196.583,91)	100.148,20	349,60	(349,60)	-	(687.575,85)	9.954.566,36

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2018

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO EJERCICIO 2018
(Expresados en euros)

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	(687.575,85)	940.530,38
2. Ajustes al resultado	272.896,66	(951.531,43)
Amortización del inmovilizado	-	-
Correcciones valorativas por deterioro	-	(1.277.315,38)
Variación de provisiones	-	(110.874,00)
Ingresos financieros	-	-
Gastos financieros	272.896,66	440.058,50
Diferencias de cambio	-	(1.577,55)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	-	-
Otros ingresos y gastos	-	(1.823,00)
3. Cambios en el capital corriente	(2.456.502,53)	(11.882.784,00)
Existencias	(4.083.084,59)	(7.969.061,00)
Deudores y otras cuentas a cobrar	554.576,94	(977.546,00)
Otros activos corrientes	-	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	1.072.005,12	(2.936.177,00)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(272.896,66)	(439.657,50)
Pago de intereses	(272.896,66)	(440.058,50)
Otros pagos (cobros)	-	401,00
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(3.144.078,38)	(12.333.442,55)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones	(890.980,00)	(439.209,00)
Empresas del grupo y asociadas	(890.980,00)	(437.928,00)
Inmovilizado material	-	(1.281,00)
7. Cobros por desinversiones	1.467.415,59	2.953.700,00
Empresas del grupo y asociadas	1.467.415,59	2.943.299,00
Inmovilizado material	-	3.000,00
Otros activos financieros	-	7.401,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión	576.435,59	2.514.491,00
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	-	2.607.156,00
Emisión de instrumentos de patrimonio	-	2.607.156,00
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	2.494.276,01	6.758.569,00
Emisión (Devolución)	-	-
Deudas con entidades de crédito	3.635.414,88	2.945.674,00
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas	(879.378,85)	3.028.992,00
Otras	(261.760,02)	783.903,00
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	-	-
Dividendos	-	-
Remuneración de otros instrumentos de patrimonio	-	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación	2.494.276,01	9.365.725,00
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(73.366,78)	(453.226,55)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	102.264,13	555.490,68
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	28.897,35	102.264,13

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2018

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2018

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA
BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2018
 (Expresados en euros)

ACTIVO	Nota de la Memoria	31/12/2018	31/12/2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota de la Memoria	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE		17.300.682,31	14.103.684,96	PATRIMONIO NETO	Nota 12.1	10.023.324,03	10.910.437,35
Inmovilizado intangible		639,71	639,71	Fondos propios		10.038.184,40	10.910.164,45
Fondo de comercio de consolidación		0,00	0,00	Capital	Nota 12.1	4.666.536,00	4.666.536,00
Otro inmovilizado intangible		639,71	639,71	Prima de emisión	Nota 12.3	6.072.041,92	6.072.041,92
Inmovilizado material	Nota 6	5.971,72	5.971,72	Reservas de la Sociedad Dominante	Nota 12.2	(96.086,11)	(943.219,69)
Terrenos y construcciones		1.282,00	1.282,00	Reservas en Sociedades Consolidadas		223.209,88 €	620.964,96
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		4.689,72	4.689,72	Acciones de la Sociedad Dominante	Nota 12.4	(349,60)	(349,60)
Inmovilizado en curso y anticipos		0,00	0,00	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante		(827.167,69)	494.190,86
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	16.388.540,35	14.082.234,00	Socios externos	Nota 2	(14.860,37)	272,90
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 9.1	899.043,68	8.362,68	PASIVO NO CORRIENTE		3.344.351,75	1.128.254,45
Activos por impuesto diferido	Nota 15	6.486,85	6.486,85	Provisiones a largo plazo	Nota 13.1	343.750,74	343.750,74
				Deudas a largo plazo	Nota 14.2	3.000.601,01	784.503,71
				Otros pasivos financieros		3.000.601,01	784.503,71
ACTIVOS CORRIENTES		18.014.316,55	18.968.208,43	PASIVO CORRIENTE		21.947.523,08	21.033.201,29
Existencias	Nota 11	16.705.922,17	14.723.149,95	Provisiones a corto plazo	Nota 13.1	71.424,34	71.424,34
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		838.748,61	2.206.270,21	Deudas a corto plazo	Nota 14.1	20.546.049,63	20.598.272,62
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Notas 9.2	111.002,19	0,00	Deudas con entidades de crédito		4.364.992,00	4.114.046,42
Deudores varios	Notas 9.2	270.000,87	867.454,23	Otros pasivos financieros		16.181.057,63	16.484.226,20
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 15	457.745,55	1.338.815,98	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.049.095,10	362.199,06
Inversiones financieras a corto plazo	Notas 9.2	387.003,77	1.099.169,93	Proveedores	Nota 14.1	53.844,28	10.568,70
Valores representativos de de deuda		215.586,02	200.000,00	Otros acreedores	Nota 14.1	954.204,14	316.650,59
Otros activos financieros		171.417,75	899.169,93	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 15.1	41.046,68	34.979,77
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 10	82.642,00	939.618,04	Anticipos de clientes		280.754,01	1.305,27
TOTAL ACTIVO		35.314.998,86	33.071.893,09	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		35.314.998,86	33.071.893,09

Las Notas I a 22 descritas en la memoria forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2018

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2018
(Expresados en euros)

	Nota de la Memoria	2018	2017
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 16.1	535.625,00	2.186.406,56
Ventas		535.625,00	2.186.406,56
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 16.2	1.876.660,23	5.849.707,26
Aprovisionamientos	Nota 16.2	(1.876.660,21)	(6.287.162,05)
Consumo de mercaderías		(1.876.660,21)	(7.564.477,43)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		-	1.277.315,38
Otros ingresos de explotación		-	165.732,00
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	165.732,00
Gastos de personal	Nota 16.3	(294.555,02)	(246.146,46)
Sueldos, salarios y asimilados		(262.550,96)	(219.967,14)
Cargas sociales		(32.004,06)	(26.179,32)
Otros gastos de explotación		(802.987,28)	(685.453,63)
Servicios exteriores	Nota 16.4	(641.623,20)	(320.440,16)
Tributos		(161.364,08)	(21.262,47)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	(343.751,00)
Amortización del inmovilizado		-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.		-	-
Otros resultados		-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(561.917,28)	983.083,68
Ingresos financieros	Nota 16.5	-	2.121,83
De valores negociables y otros instrumentos financieros.		-	2.121,83
Gastos financieros	Nota 16.5	(280.357,22)	(471.476,92)
RESULTADO FINANCIERO		(280.357,22)	(469.355,09)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(842.274,50)	513.728,59
Impuestos sobre beneficios.	Nota 15.4	-	(19.537,73)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(842.274,50)	494.190,86
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(842.274,50)	494.190,86
Resultado atribuido a la sociedad dominante		(827.167,69)	494.217,96
Resultado atribuido a socios externos		(15.106,81)	(27,10)
BENEFICIO / (PÉRDIDA) POR ACCIÓN			
De operaciones continuadas	Nota 5.16		
Básico		(0,05)	0,03
Diluido		(0,05)	0,03

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 2018

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO EJERCICIO 2018
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Expresados en euros)

	2018	2017
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(842.274,50)	494.190,86
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
Efecto Impositivo	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		
Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
Efecto Impositivo	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS	(842.274,50)	494.190,86
Total ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	(827.167,69)	494.217,96
Total ingresos y gastos atribuidos a socios externos	(15.106,81)	(27,10)

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria forman parte integrante
del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2018

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO EJERCICIO 2018
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Expresados en euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en Sociedades Consolidadas	Acciones propias	Resultado del ejercicio	Socios externos	Total
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2016	4.159.259,00	3.704.750,92	(653.053,69)	618.323,96	(20.425,60)	23.787,00	-	7.832.641,59
Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	-	494.190,86	(27,10)	494.163,76
Distribución de resultados del ejercicio anterior.	-	-	23.787,00	-	-	(23.787,00)	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	(46.542,00)	2.641,00	20.076,00	-	300,00	(23.525,00)
Ampliación de capital	507.277,00	2.367.291,00	(267.411,00)	-	-	-	-	2.607.157,00
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2017	4.666.536,00	6.072.041,92	(943.219,69)	620.964,96	(349,60)	494.190,86	272,90	10.910.437,35
Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	-	(827.167,69)	(15.106,81)	(842.274,50)
Distribución de resultados del ejercicio anterior.	-	-	891.945,94	(397.755,08)	-	(494.190,86)	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	(44.812,36)	-	-	-	(26,46)	(44.838,82)
Ampliación de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2018	4.666.536,00	6.072.041,92	-96.086,11	223.209,88	-349,60	(827.167,69)	(14.860,37)	10.023.324,03

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2018

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO EJERCICIO 2018
(Expresados en euros)

	2018	2017
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	(842.274,50)	513.728,59
2. Ajustes al resultado	280.357,22	(542.590,29)
Correcciones valorativas por deterioro	-	(1.277.315,38)
Variación de provisiones	-	343.751,00
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	-	(78.381,00)
Ingresos financieros	-	(2.121,83)
Gastos financieros	280.357,22	471.476,92
3. Cambios en el capital corriente	71.645,42	(13.628.391,00)
Existencias	(1.982.772,22)	(8.710.413,00)
Deudores y otras cuentas a cobrar	1.367.521,60	(1.700.199,00)
Acreedores y otras cuentas a pagar	686.896,04	(3.217.779,00)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(280.357,22)	(522.694,09)
Pago de intereses	(280.357,22)	2.121,83
Cobro de intereses	-	(471.476,92)
Otros pagos (cobros)	-	(53.339,00)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(770.629,08)	(14.179.946,79)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones	2.306.316,35	(2.761.555,00)
Inversiones inmobiliarias	2.306.316,35	(2.761.555,00)
7. Cobros por desinversiones	-	52.539,00
Inmovilizado material	-	87.351,00
Otros activos financieros	-	(34.812,00)
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión	2.306.316,35	(2.709.016,00)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	-	22.182.211,17
Emisión de deudas	-	19.575.054,00
Ampliación de capital	-	2.607.157,17
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(2.392.663,31)	(9.375.000,34)
Devolución y amortización de		
Deudas	(2.392.663,31)	(9.375.000,34)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(2.392.663,31)	12.807.210,83
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(856.976,04)	(4.081.751,96)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	939.618,04	5.021.370,00
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	82.642,00	939.618,04

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2018

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2018

1. Actividad de la Empresa

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

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

Con fecha 27 de junio 2013 la Junta General de Accionistas modificó el objeto social de la Sociedad Dominante a efectos de su adecuación al artículo 2 de la Ley 1/2009, de 26 de octubre, sobre Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), si bien a la fecha la Sociedad no ha solicitado acogerse a dicho régimen.

Su objeto social consiste, fundamentalmente, en:

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

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Ayco del ejercicio 2018, han sido formuladas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo.

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

2. Consolidación

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

Según se indica en la Nota 1, Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. posee participaciones directas e indirectas en diversas sociedades nacionales. Al 31 de diciembre de 2018, se ha efectuado la consolidación de las sociedades integrantes del Grupo, a excepción de diversas sociedades que por su pequeña importancia relativa no afectan sustancialmente a la situación patrimonial global, figurando su detalle en la Nota 9.1.

El detalle de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2018 y 2017, es el siguiente:

Ejercicio 2018

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

Ejercicio 2017

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

Con fecha 19 de junio de 2018, se elevó a público el acuerdo de cesión global de activos y pasivos y de disolución y extinción de la sociedad participada "Técnicas Empresariales Hipser, S.L.U.", por lo que el coste de participación ha sido cancelado contra la incorporación de los activos y pasivos recibidos. Los principales activos y pasivos adquiridos como consecuencia de dicha operación estructural han sido unos terrenos en Mallorca, registrados en Existencias por importe de 2.257.71 euros y la financiación hipotecaria asociada a los mismos (véase Nota 14.2).

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad Dominante adquirió a Grupo Allyne Spain, S.L. la totalidad del capital social de la sociedad Técnicas Empresariales Hipser, S.L.U. por 436.857 euros así como un crédito por 738.238 euros que Grupo Allyne Spain, S.L. tenía pendiente de cobro a Técnicas Empresariales Hipser, S.L.U. Del precio conjunto de ambos activos, 391.192 euros fueron pagados en el acto, quedando el importe restante de 783.903 euros aplazado, sin intereses, hasta el 31 de mayo de 2019 (véase Nota 14.2). La parte del precio que queda aplazada, podrá ser satisfecha a elección de Grupo Allyne Spain, S.L. bien en efectivo o bien en acciones de Ayco Grupo Inmobiliaria, S.A. valoradas a razón de 2,10 euros por acción. Los principales activos y pasivos adquiridos como consecuencia de dicha compra han sido unos terrenos en Mallorca, registrados en Existencias por importe de 2.100.312 euros y la financiación hipotecaria asociada a los mismos (véase Nota 14.2).

Una breve descripción de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2018 y 2017, es la que se indica a continuación:

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

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

3.1 Marco normativo aplicable e imagen fiel

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

- a. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b. Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.
- c. Las normas de obligado cumplimiento aportadas por el Instituto de contabilidad y auditoría de cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d. El resto de la normativa contable que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales consolidadas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2018, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Ayco, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 28 de marzo de 2019.

Por su parte, las cuentas anuales consolidadas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2017 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 30 de junio de 2018.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2018 y

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

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2018 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

3.2 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

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

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que comenzó el 1 de enero de 2018

Durante el ejercicio 2018 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por lo tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas. Dichas normas son las siguientes:

- NIIF 4 (Modificación) "Aplicación de la NIIF 9 "Instrumentos financieros" con la NIIF 4 "Contratos de seguro" - Modificaciones de la NIIF4"
- NIIF 9 "Instrumentos financieros"
- NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes"
- NIIF 15 (Modificación) "Aclaraciones a la NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes"
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2014 – 2016: Las modificaciones afectan a la NIIF 1 y NIC 28 y aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018. Las principales modificaciones se refieren a:
 - NIIF 1, "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera".
 - NIC 28, "Inversiones en entidades asociadas y en negocios conjuntos".
- NIIF 2 (Modificación) "Clasificación y valoración de las transacciones con pagos basados en acciones"
- NIC 40 (Modificación) "Transferencias de inversiones inmobiliarias"
- CINIIF 22 "Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas"

El impacto de la interpretación de las mismas no ha sido significativo.

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2018 (aplicables de 2019 en adelante)

- NIIF 16 "Arrendamientos"

La aplicación de la NIIF 16 entrará en vigor con fecha 1 de enero de 2019

- NIIF 9 (Modificación) "Componente de pago anticipado con compensación negativa"
- CINIIF 23, "Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias"

Por otro lado, a la fecha de firma de las presentes cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas, modificaciones o interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no han entrado aún en vigor, estando sujetas a su aprobación por la Unión Europea:

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos"
- NIIF 17 "Contratos de seguros"
- NIC 28 (Modificación) "Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos"
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2015 – 2017: Las modificaciones afectan a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23 y aplicarán a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019, todas ellas sujetas a su adopción por la UE. Las principales modificaciones se refieren a:
 - NIIF 3 "Combinaciones de negocios".
 - NIIF 11 "Acuerdos conjuntos".
 - NIC 12 "Impuesto sobre las ganancias".
 - NIC 23 "Costes por intereses".
- NIC 19 (Modificación) "Modificación, reducción o liquidación del plan"
- NIIF 3 (Modificación) "Definición de un negocio"
- NIC 1 (Modificación) y NIC 8 (Modificación) "Definición de material"
- La aplicación de nuevas normas, modificaciones o interpretaciones será objeto de consideración por parte del Grupo una vez ratificadas y adoptadas, en su caso, por la Unión Europea.

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

3.3 Moneda funcional

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

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

3.4 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas ratificadas posteriormente por sus Administradores para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a:

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2018, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

3.5 Principios contables no obligatorios aplicados

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

3.6 Comparación de la información

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

3.7 Agrupación de partidas

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

3.8 Cambios en criterios contables y corrección de errores

Durante el ejercicio 2018, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2017.

3.9 Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo (véase Nota 5.14) resultado, fundamentalmente, de la financiación a corto plazo, sin recurso a la sociedad dominante, concedida por un tercero a la sociedad dependiente, Byblos Costa del Sol, S.L.U. para adquirir y desarrollar los terrenos y construcciones que constituyen el Hotel Byblos Andaluz y el Instituto de Talasoterapia (véanse Notas 7 y 14). Estas inversiones constituían el primer paso del plan de negocio elaborado para los próximos años y que actualmente pasa por la enajenación a terceros del citado activo inmobiliario con un margen suficiente que permitirá la cancelación de la deuda y la obtención de tesorería para acometer nuevas inversiones, todo ello unido al apoyo financieros de los accionistas, a la obtención de financiación ajena adicional y la realización de nuevas ampliaciones de capital para la captación de recursos propios.

En este sentido, en el mes de marzo de 2018 se formalizó un contrato de préstamo entre Varia Structured Opportunities, S.A. y la Sociedad por importe de 3.000.000 euros, con objeto de financiar el plan de negocio de la Sociedad, el cual prevé acometer nuevas inversiones que permitan alcanzar a la Sociedad un volumen de operaciones razonable y el desarrollo sostenible a largo plazo de la actividad.

Adicionalmente, en el mes de febrero de 2019 se formalizó un contrato de préstamo entre Fiduciam Nomines LTD. y la Sociedad por importe de 2.500.000 euros. Los Administradores consideran que dicha financiación dota de tesorería suficiente a la Sociedad para hacer frente a su estructura en el próximo ejercicio.

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

4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2018 formulada por sus Administradores y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Euros	Euros
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
A reserva legal	-	94.053,20
A reserva voluntaria	-	817.107,00
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	-	29.370,18
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(687.575,85)	29.370,18
	(687.575,85)	940.530,38

5. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 han sido las siguientes:

5.1 Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil. Cuando la vida útil de estos activos no puede estimarse de manera fiable se amortizan en un plazo de diez años.

Aplicaciones informáticas

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 existen en el Grupo aplicaciones informáticas totalmente amortizadas que continúan en uso por valor de 20.862 euros.

5.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 5.4.

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

Durante los ejercicios 2018 y 2017 el Grupo no ha incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado material.

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

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

5.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. El valor recuperable se calcula para cada unidad generadora de efectivo, efectuando los cálculos de deterioro elemento a elemento, de forma individualizada.

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

El valor en libros de las inversiones inmobiliarias del Grupo se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación. En este sentido, el Grupo ha realizado durante el ejercicio 2018 la valoración de sus inversiones inmobiliarias a través de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. Dichas tasaciones se han realizado conforme a la metodología valorativa establecida en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles y no ha supuesto el registro de provisiones por deterioro de valor de inversiones inmobiliarias (véase Notas 7). Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen deterioros adicionales a los registrados ya en las cuentas anuales adjuntas al 31 de diciembre de 2018.

5.5 Arrendamientos

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

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

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

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

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

5.6 Instrumentos financieros

5.6.1 Activos financieros

Clasificación

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

- a. Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b. Inversiones en asociadas: activos financieros mantenidos con empresas sobre las que se ejerce una influencia significativa en su gestión, entendida como el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de la participada, pero sin llegar a tener el control ni tampoco el control conjunto. La influencia significativa de una sociedad se presume en aquellas sociedades en las que la participación es igual o superior al 20%.
- c. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que el Grupo manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- d. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista e inversiones realizadas con vencimiento anterior a tres meses en activos no expuestos a fluctuaciones de valor.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

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

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

El Grupo evalúa esta existencia de evidencia objetiva de deterioro, en el caso de los préstamos y cuentas por cobrar, considerando las dificultades financieras del deudor, así como los incumplimientos de cláusulas contractuales, si bien tiene en consideración otros aspectos tales como el retraso en los pagos, entre otros.

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

Por el contrario, el Grupo no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

El Grupo no ha descontado efectos sin recurso durante los ejercicios 2018 y 2017.

5.6.2 Pasivos financieros

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

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

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

5.6.3 Instrumentos de patrimonio

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad mantiene 190 acciones propias valoradas por un importe de 349,60 euros. Durante los ejercicios 2018 y 2017 la Sociedad no ha realizado transacciones con acciones propias (véase Nota 12.4).

Al 31 de diciembre de 2018 la cifra total de acciones de la Sociedad en el balance representaba el 0,0012% del total de acciones de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A (0,0012% en 2017).

5.7 Existencias

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

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

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

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

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

Para aquellas existencias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, el coste incluye los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la fabricación o construcción.

El valor en libros de las existencias del Grupo se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación. En este sentido, el Grupo ha realizado durante el ejercicio 2018 la valoración de su cartera inmobiliaria a través de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A, Ibertasa, S.A. y Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Dichas tasaciones se han realizado conforme a la metodología valorativa establecida en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles y no ha supuesto el registro de provisiones por deterioro de valor de existencias inmobiliarias (véanse Notas 7 y 11). Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen deterioros adicionales a los registrados ya en las cuentas anuales adjuntas al 31 de diciembre de 2018.

5.8 Impuesto sobre Beneficios

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

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

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

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

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

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

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

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

5.9 Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

5.10 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

5.11 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las presentes cuentas anuales consolidadas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que al 31 de diciembre de 2018 no están previstas situaciones de esta naturaleza.

5.12 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

La actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

5.13 Transacciones con vinculadas

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

5.14 Partidas corrientes y no corrientes

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

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

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

	Euros	
	2018	2017
Existencias	16.705.922,17	14.723.150,95
Total activos corrientes	16.705.922,17	14.723.150,95
Deudas con entidades de crédito	4.364.992,00	4.114.046,42
Total pasivos corrientes	4.364.992,00	4.114.046,42

5.15 Estado de flujos de efectivo

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, 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 del Grupo, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

5.16 Resultado por acción

Resultado básico por acción

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

De acuerdo con ello:

	2018	2017
Beneficio/(Pérdida) atribuible del ejercicio (en euros)	(842.274,50)	494.190,86
Número medio ponderado de acciones en circulación (número de acciones)	15.555.120	15.555.120
Beneficio/(Pérdida) básica por acción (euros)	(0,05)	0,03

Resultado diluido por acción

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el resultado diluido por acción coincide con el resultado básico por acción al no tener el Grupo instrumentos con efecto dilutivo.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado durante los ejercicios 2018 y 2017, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, es el siguiente:

Ejercicio 2018:

	Euros			
	31-12-2017	Altas	Bajas	31-12-2018
Coste:				
Terrenos y Construcciones	1.282,00	-	-	1.282,00
Instalaciones técnicas y maquinaria	-	-	-	-
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	113.184,38	-	-	113.184,38
Equipos proceso de información	131.420,40	-	-	131.420,40
Elementos de transporte	-	-	-	-
Otro inmovilizado material	394,23	-	-	394,23
	246.280,01	-	-	246.280,01
Amortización acumulada:				
Construcciones	-	-	-	-
Instalaciones técnicas y maquinaria	-	-	-	-
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(111.037,46)	-	-	(111.037,46)
Equipos proceso de información	(129.270,83)	-	-	(129.270,83)
Elementos de transporte	-	-	-	-
	(240.308,29)	-	-	(240.308,29)
Neto	5.971,72	-	-	5.971,72

Ejercicio 2017:

	Euros			
	31-12-2016	Altas	Bajas	31-12-2017
Coste:				
Terrenos y Construcciones	-	1.282,00	-	1.282,00
Instalaciones técnicas y maquinaria	-	-	-	-
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	113.184,38	-	-	113.184,38
Equipos proceso de información	131.420,40	-	-	131.420,40
Elementos de transporte	15.565,00	-	(15.565,00)	-
Otro inmovilizado material	394,23	-	-	394,23
	260.564,01	1.282,00	(15.565,00)	246.280,01
Amortización acumulada:				
Construcciones	-	-	-	-
Instalaciones técnicas y maquinaria	-	-	-	-
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(111.037,46)	-	-	(111.037,46)
Equipos proceso de información	(129.270,83)	-	-	(129.270,83)
Elementos de transporte	(15.565,00)	-	15.565,00	-
	(258.87,29)	-	15.565,00	(240.308,29)
Neto	4.690,72	1.282,00	-	5.971,72

Al cierre del ejercicio 2018 y 2017 el Grupo tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle:

	Euros	
	2018	2017
Construcciones	-	-
Maquinaria	-	-
Otras instalaciones	77.110	77.110
Mobiliario	18.830	18.830
Equipos proceso de información	127.930	127.930
Elementos de transporte	-	-
	223.870	223.870

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

No se han identificado deterioros sobre los activos materiales al cierre de los ejercicios 2018 y 2017.

Durante los ejercicios 2018 y 2017 no se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material del Grupo.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existen compromisos en firme de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales. Asimismo, no existen activos materiales fuera del territorio nacional.

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

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado durante los ejercicios 2018 y 2017, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, es el siguiente (en euros):

	Euros			
	31-12-2017	Altas	Bajas	31-12-2018
Coste:				
Inversiones en curso	14.082.224,00	2.306.316,35	-	16.388.540,35
	14.082.224,00	2.306.316,35	-	16.388.540,35

	Euros			
	31-12-2016	Altas	Bajas	31-12-2017
Coste:				
Inversiones en curso	11.320.669,00	2.761.555,00	-	14.082.224,00
	11.320.669,00	2.761.555,00	-	14.082.224,00

Durante el ejercicio 2016, la sociedad dependiente Byblos Costa del Sol, S.L.U. adquirió las fincas que componen el Hotel Byblos de Mijas (Málaga) y que se corresponden con las edificaciones del Hotel Byblos Andaluz e Instituto de Talasoterapia. Durante dicho ejercicio, el Grupo capitalizó los gastos necesarios para llevar a cabo dicha inversión, así como gastos financieros.

Durante el ejercicio 2017, la mencionada sociedad dependiente ha continuado realizando actividades necesarias para el desarrollo del proyecto, y procedido a la capitalización de los gastos incurridos por importe total de 2.761.555,00 euros, de los cuales 1.724.231,26 euros corresponden a gastos financieros y el resto a gastos generales del proyecto, honorarios y tasas (véase Nota 16.5)

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

Durante el ejercicio 2018, la mencionada sociedad dependiente ha continuado realizando actividades necesarias para el desarrollo del proyecto, y ha procedido a la capitalización de los gastos incurridos por importe total de 2.306.316,35 euros, de los cuales 1.645.891,38 euros corresponden a gastos financieros y el resto a gastos generales del proyecto, honorarios y tasas (véase Nota 16.5)

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo, se estima en función de las valoraciones realizadas por parte de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., experto independiente no vinculado al Grupo. En este sentido, la valoración de los activos inmobiliarios que posee el Grupo realizada por Gesvalt al 31 de diciembre de 2018 asciende a 31.670 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo no tenía compromisos de inversión relevantes adicionales a los indicados en estas cuentas anuales.

El detalle por localización geográfica de las Inversiones Inmobiliarias al 31 de diciembre de 2018 que posee el Grupo es el siguiente:

Nombre	Euros			Tipo de Garantía
	Terrenos y Solares	Construcción	Total Bruto	
Mijas, Málaga	9.750.000,00	6.638.540,35	16.388.540,35	Hipotecaria
	9.750.000,00	6.638.540,35	16.388.540,35	

8. Arrendamientos

Arrendamiento operativo

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2018 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 21.544,33 euros (28.280,40 euros en el ejercicio 2017) (Nota 16.4).

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

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Euros	
	Valor Nominal	
	2018	2017
Menos de un año	16.000	16.000
Entre uno y cinco años	-	-
	16.000	16.000

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 a partir de la fecha del contrato y el cual se renueva tácitamente por períodos anuales.

9. Inversiones financieras (largo y corto plazo)

9.1 Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al cierre del ejercicio 2018 y 2017 es el siguiente:

Categorías	Clases	Euros					
		Instrumentos Financieros a Largo Plazo					
		Instrumentos de Patrimonio		Créditos, Derivados y Otros		Total	
		2018	2017	2018	2017	2018	2017
Inversiones en Empresas Asociadas Préstamos y partidas a cobrar		895.166,99	4.186,99	-	-	895.166,99	4.186,99
		-	-	3.876,69	4.175,69	3.876,69	4.175,69
		895.166,99	4.186,99	3.876,69	4.175,69	899.043,68	8.362,68

Instrumentos de Patrimonio

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

Ejercicio 2018

Denominación	Actividad	% Participación Directa	Euros				Valor en Libros			
			Capital	Rtdo.	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Coste	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Desembolso Pendiente
R. Cala Millor, S.A.	En liquidación	47	43.243,00	-	-	43.243,00	28.247,57	-	(7.330,00)	(21.185,67)
Royalquívir S.A.	En liquidación	100	156.263,00	-	(2.308,00)	153.955,00	96.313,39	-	(96.312,19)	-
Cofeba-AC J. Mat/H-Cupido	Sin actividad	100	1,00	-	-	1,00	4.430,66	-	(4.429,46)	-
Royaltur España	En liquidación	55	144.243,00	-	(690.515,00)	(546.272,00)	3.005.060,75	-	(3.005.060,75)	-
Residencia Senior CanPicafort, S.L.	Sin actividad	100	3.005,00	-	-	3.005,00	3.381,69	-	-	-
El Encinar del Guadalro, S.A.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	3.002.919,00	-	(3.002.209,00)	710,00	3.512.601,02	-	(3.512.601,02)	-
LLJ Inversiones Exclusivas Españolas S.L.U.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	3.000,00	(158,50)	(1.489,34)	1.352,16	1,00	-	-	-
Belaunde Dos Ibérica, S.L.	Sin actividad	36	2.495.000,00	(5,05)	-	2.494.994,95	892.050,00	-	-	-
			5.847.674,00	(163,55)	(3.696.521,34)	2.150.989,11	7.542.086,08	-	(6.625.733,42)	(21.185,67)

Durante el ejercicio 2018 la sociedad Belaunde Dos Iberica, S.L. acordó el aumento de su capital social mediante la emisión y puesta en circulación de 249.000 nuevas participaciones sociales para ser suscritas y desembolsadas mediante compensación de los créditos que los socios ostentaban frente a la compañía estando estos vencidos y exigibles. En consecuencia y en concordancia con su porcentaje de participación, la Sociedad suscribió 89.098 nuevas participaciones por su valor nominal de 890.980 euros incrementando así su valor en libros de la participación y minorando el crédito concedido a la mencionada sociedad participada en dicho importe.

Por otra parte, con fecha 19 de junio de 2018, se elevó a público el acuerdo de cesión global de activos y pasivos y de disolución y extinción de la sociedad participada "Técnicas Empresariales Hipser, S.L.U.", por lo que el coste de participación ha sido cancelado contra la incorporación de los activos y pasivos recibidos por el valor que figuraban en las cuentas consolidadas del grupo correspondientes al ejercicio 2017.

Ejercicio 2017

Denominación	Actividad	% Participación Directa	Euros				Valor en Libros			
			Capital	Rtdo.	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Coste	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Desembolso Pendiente
R. Cala Millor, S.A.	En liquidación	47	43.243,00	-	-	43.243,00	28.247,57	-	(7.330,00)	(21.185,67)
Royalquiver S.A.	En liquidación	100	156.263,00	-	(2.308,00)	153.955,00	96.313,39	-	(96.312,19)	-
Cofeba-AC J. Mat/H-Cupido	Sin actividad	100	1,00	-	-	1,00	4.430,66	-	(4.429,46)	-
Royaltur España	En liquidación	55	144.243,00	-	(690.515,00)	(546.272,00)	3.005.060,75	-	(3.005.060,75)	-
Residencia Senior CanPicafort, S.L.	Sin actividad	100	3.005,00	-	-	3.005,00	3.381,69	-	-	-
El Encinar del Guadairo, S.A.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	3.002.919,00	-	(3.002.209,00)	710,00	3.512.601,02	-	(3.512.601,02)	-
LLJ Inversiones Exclusivas Españolas S.L.U.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	3.000,00	-	-	-	1,00	-	-	-
Belaunde Dos Ibérica, S.L.	Sin actividad	36	3.000,00	-	-	-	1.070,00	-	-	-
			3.349.674,00	-	(3.695.032,00)	(345.358,00)	6.651.106,08	-	(6.625.733,42)	(21.185,67)

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

Inmediatamente después de ejercitarse la compra anteriormente descrita, LLJ Inversiones Exclusivas Españolas, S.L.U., acordó la cesión sin contraprestación del préstamo que mantenía con Byblos Costa del Sol, S.L.U. a Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., que ya no resultaba exigible al tener un carácter meramente instrumental de la obligación principal asumida por el Grupo Ayco al conceder una opción de venta en favor de LLJ Spain Ventures LLC que suponía para ésta un derecho incondicional de requerir la compra de la totalidad de las participaciones de la sociedad Inversiones Exclusivas Españolas, S.L.U., por importe de 9.200.000 euros al cabo de 1 año (no más tarde del día 6 de noviembre de 2017), dando además como garantía de dicha estructura financiera una hipoteca sobre los activos inmobiliarios anteriormente descritos y una garantía pignoratícia sobre las acciones de Byblos Costa del Sol, S.L.U. Estas garantías quedaron también levantadas.

En consecuencia, aplicando la normativa de aplicación, Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. redujo el valor de su inversión en LLJ Inversiones Exclusivas Españolas, S.L.U. en 9.375.000 euros, quedando registrada la misma al cierre del ejercicio por 1 euro. Los Administradores no han consolidado al cierre del ejercicio 2017 los estados financieros de la mencionada sociedad al considerar que dicha consolidación no tendría impacto significativo en las presentes cuentas anuales.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 existen desembolsos pendientes sobre participadas en importe de 21.185,67 euros que se encuentran minorando el valor de la participación. Ninguna de las sociedades participadas cotiza en Bolsa.

En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante no existen riesgos adicionales al coste de la inversión ligados a las sociedades participadas en liquidación o sin actividad. Durante los ejercicios 2018 y 2017 no se han registrado deterioros en dichas sociedades participadas.

Créditos derivados y otros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo incluye en la presente cuenta 3.876,69 y 4.175,69 euros, respectivamente, en relación a fianzas entregadas en el curso normal de sus operaciones.

9.2 Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

Categorías	Euros					
	Instrumentos Financieros a Corto Plazo					
	Valores Representativos de Deuda		Créditos, Derivados y Otros		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Inversiones financieras a corto plazo	215.586,00	200.000,00	-	-	215.586,00	200.000,00
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	441.418,62	1.766.624,16	441.418,62	1.766.624,16
	215.586,00	200.000,00	441.418,62	1.766.624,16	675.004,64	1.966.624,16

Valores representativos de deuda

En este epígrafe del balance consolidado al 31 de diciembre de 2018 y 2017 adjunto se incluyen depósitos a tipo fijo con una rentabilidad de mercado.

Créditos derivados y otros

Al cierre del ejercicio 2018, el detalle de los créditos pendientes de cobro por parte del Grupo es el siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Créditos por operaciones comerciales:		
Clientes	111.002,19	-
Deudores terceros	270.000,87	867.454,23
	381.003,06	867.454,23
Créditos por operaciones no comerciales:		
Fianzas y depósitos	-	6.001,00
Créditos a empresas vinculadas	171.417,75	893.170,93
	171.417,75	899.169,93
	441.418,62	1.766.624,16

En el mes de julio 2017, la Sociedad Dominante firmó la concesión a Belaunde Dos Ibérica, S.A. (actual entidad asociada) de un préstamo convertible por importe de 892.048 euros con vencimiento el 30 de noviembre de 2017, prorrogable por plazos de un año salvo renuncia de alguna de las partes. El mencionado crédito, relacionado con los acuerdos alcanzados para la financiación de Byblos Costa del Sol S.L.U., devengaba un interés del 15% hasta el vencimiento inicial y es convertible en acciones de Belaunde Dos Ibérica, S.A. a opción de la Sociedad, no devengando en dicho caso el préstamo interés alguno. En este sentido, al vencimiento del préstamo, la Sociedad Dominante ha comunicado su intención de capitalizar el mismo, contando la sociedad Belaunde Dos Ibérica, S.A. con un plazo de seis meses para efectuar la correspondiente ampliación de capital, que esperan sea suscrita por el resto de sus accionistas, no modificándose el porcentaje de participación de la Sociedad Dominante. Con fecha 27 de junio de 2018 se ha procedido a la ampliación de capital (Véase Nota 9.1)

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

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

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

a. Riesgo de crédito:

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

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

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

b. Riesgo de liquidez:

El Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 82.642,00 euros (939.618,04 euros al 31 de diciembre de 2017). El Grupo posee a su vez inversiones financieras a corto plazo por importe de 215.586,00 euros (200.000 euros al 31 de diciembre de 2017).

Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo (véase Nota 5.14) resultado, fundamentalmente, de la financiación a corto plazo, sin recurso a la sociedad dominante, concedida por un tercero a la sociedad dependiente, Byblos Costa del Sol, S.L.U. para adquirir y desarrollar los terrenos y construcciones que constituyen el Hotel Byblos Andaluz y el Instituto de Talasoterapia (véanse Notas 7 y 14). Estas inversiones constituían el primer paso del plan de negocio elaborado para los próximos años y que actualmente pasa por la enajenación a terceros del citado activo inmobiliario con un margen suficiente que permitirá la cancelación de la deuda y la obtención de tesorería para acometer nuevas inversiones, todo ello unido al apoyo financieros de los accionistas, a la obtención de financiación ajena adicional y la realización de nuevas ampliaciones de capital para la captación de recursos propios.

En este sentido, en el mes de marzo de 2018 se formalizó un contrato de préstamo entre Varia Structured Opportunities, S.A. y la Sociedad por importe de 3.000.000 euros, con objeto de financiar el plan de negocio de la Sociedad, el cual prevé acometer nuevas inversiones que permitan alcanzar a la Sociedad un volumen de operaciones razonable y el desarrollo sostenible a largo plazo de la actividad.

Adicionalmente, en el mes de febrero de 2019 se formalizó un contrato de préstamo entre Fiduciam Nomines LTD. y la Sociedad por importe de 2.500.000 euros. Los Administradores consideran que dicha financiación dota de tesorería suficiente a la Sociedad para hacer frente a su estructura en el próximo ejercicio.

c. Riesgo de tipo de interés:

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

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

d. Riesgo de tipo de cambio:

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

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existen restricciones sobre el uso de efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

11. Existencias

El detalle de las existencias a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2018

	Euros			
	31-12-2017	Altas	Bajas	31-12-2018
Terrenos y solares	15.336.628,46	157.418,95	-	15.494.047,41
Promociones en curso	173.828,54	1.839.360,45	-	2.013.188,99
Deterioros	(1.475.882,88)	-	-	(1.475.882,88)
Anticipos	688.575,83	323.229,76	(337.236,94)	674.568,65
	14.723.149,95	2.320.009,16	(337.236,94)	16.705.922,17

Ejercicio 2017

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

Las altas producidas a lo largo del ejercicio 2018 en el epígrafe de promociones en curso corresponden a obras realizadas en las promociones que actualmente está desarrollando la sociedad entre las que se encuentran las promociones de Calahonda (Mijas), Camas (Sevilla) y Sa Rapita II (Mallorca).

En relación con las fincas descritas en el siguiente párrafo, las altas del ejercicio 2018 registradas en anticipos de proveedores corresponden fundamentalmente al pago realizado por la Sociedad al Juzgado de Calahonda por los embargos que recaen sobre la misma (comunidad autónoma andaluza, hacienda pública y Ayuntamiento de Mijas) con la finalidad de evitar la ejecución de dichos embargos y llevar a buen fin la opción de compra de dichas fincas. Por su parte las bajas corresponden principalmente a la reclasificación de saldos de anticipos otorgados a las gestorías encargadas de realizar los trámites administrativos.

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

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

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

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

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

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

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

Ejercicio 2018

Nombre	Euros			Tipo de Garantía
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Total Bruto	
La Suiza (Madrid)	17.841,86	-	17.841,86	-
La Línea de la Concepción (Cádiz)	5.452.001,75	132.118,91	5.584.120,66	Hipotecaria
Vicario 1 y V Fase (Málaga)	534.887,65	38.809,63	573.697,28	-
Solares R-6.2 y R-7.2 Calahonda	2.650.926,19	91.795,00	2.742.721,19	Hipotecaria
Camas RBA 05	2.643.300,43	509.005,74	3.152.306,17	Hipotecaria
Camas RBA 07	891.636,96	-	891.636,96	Hipotecaria
Camas RBA 03	1.087.674,81	-	1.087.674,81	Hipotecaria
Camas 13,60 % TC01Camas RBA 03	65.575,32	-	65.575,32	Hipotecaria
Sa Rabita (Baleares)	2.150.202,46	1.241.459,71	3.391.662,17	Hipotecaria
	15.494.047,41	2.013.188,99	17.507.236,40	

Ejercicio 2017

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

Otra información

Existencias en La Línea de la Concepción

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad Dominante tenía en garantía por el aplazamiento de un pago del IVA por importe de 2,9 millones de euros el suelo urbano, destinado a uso hotelero, que mantiene en La Línea de la Concepción. El valor neto contable de este suelo ascendía a dicha fecha a 2,7 millones de euros. Con fecha 23 de enero de 2017, la Sociedad efectuó el pago de dichos importes (véase Nota 15.1), quedando el mencionado terreno libre de dicha carga.

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

12. Patrimonio Neto consolidado y Fondos Propios

12.1 Capital social

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el capital social está constituido por 15.555.120 acciones de 0,30 euros de valor nominal, todas ellas suscritas, desembolsadas y de la misma clase.

La composición del accionariado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 con un porcentaje de participación relevante, es la siguiente de acuerdo con la información publicada en la CNMV:

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

La totalidad de las acciones de la Sociedad 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 1,82 euros por acción (1,84 euros al 31 de diciembre de 2017).

12.2 Reservas de la Sociedad Dominante

En este epígrafe se incluyen las siguientes reservas:

	Euros	
	2018	2017
Reserva voluntaria	(196.583,91)	(966.145,27)
Reserva legal	100.148,20	6.095,00
Otras reservas	349,60	349,60
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(29.370,18)
Reservas de la Sociedad Dominante	(96.086,11)	(943.219,69)

Reserva legal

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

Al cierre del ejercicio 2018 y 2017 la reserva legal no se encuentra completamente constituida.

Otras reservas

Estas reservas están formadas por una reserva indisponible de 349,60 euros por las acciones propias.

12.3 Prima de emisión

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

En este sentido, durante el mes de octubre de 2017 se ha procedido a la ampliación de capital mediante la emisión de 1.690.922 acciones de 0,30 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión unitaria de 1,40 euros (véase Nota 12.1.).

Asimismo, en noviembre de 2016 se efectuó una ampliación de capital por importe de 4.630.939 euros mediante la emisión de 30 millones de acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión unitaria de 0,12 euros (véase Nota 12.1).

12.4 Acciones propias

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

Ejercicio 2018

	Nº de Acciones	Euros	
		Coste Medio Adquisición	Coste Total de Adquisición
Acciones propias	190	1,84	349,60

Ejercicio 2017

	Nº de Acciones	Euros	
		Coste Medio Adquisición	Coste Total de Adquisición
Acciones propias	190	1,84	349,60

12.5 Gestión del capital

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

En este sentido, tras los procesos de saneamiento financiero y mercantil que han acometido los Administradores de la Sociedad Dominante en los últimos tres ejercicios, tal y como se muestra en el cuadro siguiente donde se detalla el ratio de apalancamiento financiero al 31 de diciembre de 2018.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el ratio de apalancamiento es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Otros pasivos financieros a largo plazo	3.000.601,01	784.503,71
Deudas con entidades de crédito	4.364.992,00	4.114.046,42
Otros pasivos financieros a corto plazo	16.181.057,63	16.484.226,20
Deuda bruta	23.546.650,64	21.382.776,33
Menos-		
Activos financieros corrientes	387.003,77	1.099.169,93
Tesorería y otros activos líquidos equivalentes	82.642,00	939.618,04
Activos financieros	469.645,77	2.038.787,97
Total deuda neta	23.077.004,87	19.343.988,36
Total patrimonio neto	10.023.324,03	10.910.437,35
Apalancamiento financiero	2,30	1,72

13. Provisiones

13.1 Provisiones a largo y corto plazo

El detalle de las provisiones a largo plazo del balance de situación al cierre del ejercicio 2018 y 2017, así como los principales movimientos registrados durante los ejercicios, son los siguientes:

	Euros				
	31-12-17	Altas	Bajas	Reversiones	31-12-18
Otras responsabilidades	343.750,74	-	-	-	343.750,74
	343.750,74	-	-	-	343.750,74

	Euros				
	31-12-16	Altas	Bajas	Reversiones	31-12-17
Otras responsabilidades	454.625,00	-	-	(110.874,26)	343.750,74
	454.625,00	-	-	(110.874,26)	343.750,74

Al cierre del ejercicio 2018, la provisión para otras responsabilidades corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades provenientes de sus sociedades participadas.

El detalle de las provisiones a corto plazo del balance de situación consolidado al cierre del ejercicio 2018 y 2017, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

	Euros				
	31-12-17	Altas	Bajas	Reversiones	31-12-18
Otras responsabilidades	71.424,34	-	-	-	71.424,34
	71.424,34	-	-	-	71.424,34

	Euros				
	31-12-16	Altas	Bajas	Reversiones	31-12-17
Otras responsabilidades	71.424,34	-	-	-	71.424,34
	71.424,34	-	-	-	71.424,34

A cierre del ejercicio 2018, la provisión a corto plazo registrada corresponde al pago pendiente de un Impuesto sobre el incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana por importe de 71.424 euros al Ayuntamiento de Ojén (Málaga).

14. Deudas (Largo y corto plazo)

14.1 Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas deudas a corto plazo al cierre del ejercicio 2018 y 2017 es el siguiente:

Clases	Euros					
	Instrumentos Financieros a Corto Plazo					
	Deudas Financieras		Acreedores y Otros		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Débitos y partidas a pagar	20.546.049,63	20.598.272,62	1.288.802,43	328.524,56	22.834.852,03	20.926.797,18
	20.546.049,63	20.598.272,62	1.288.802,43	328.524,56	21.834.852,03	20.926.797,18

Acreedores comerciales y otros a corto plazo

El detalle de los débitos y partidas a pagar de pasivo al cierre del ejercicio 2018 y 2017 es como sigue:

	Euros	
	2018	2017
<i>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</i>		
Proveedores	53.844,28	10.568,70
Acreedores varios	954.204,14	316.650,59
Anticipos de clientes	280.754,01	1.305,27
	1.288.802,43	328.524,56

El saldo registrado al 31 de diciembre de 2018 en el epígrafe de Acreedores varios corresponde principalmente a la deuda mantenida con Grupo Allyne Spain, S.L. con vencimiento el 31 de mayo de 2019 (véase Nota 2)

El epígrafe de Anticipos de clientes a 31 de diciembre de 2018 recoge los anticipos recibidos por la venta de dos casas ubicadas en el término municipal de Sa Rabita (Baleares), adquiridas por la Sociedad por cesión global de activos de Técnicas Empresariales Hipser, S.L.U., cuyas obras se encuentran actualmente en ejecución y figuran por tanto en el epígrafe de existencias en promoción en curso.

Deudas financieras

El resumen al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se indica a continuación:

	Euros	
	2018	2017
Préstamos	20.546.049,63	20.598.272,62
	20.546.049,63	20.598.272,62

Dentro de este epígrafe se incluyen las siguientes financiaciones:

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

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

2. Asimismo, con fecha 31 de octubre de 2017 la sociedad Varia Structured Opportunities, S.A. ha concedido a la sociedad dependiente Byblos Costa del Sol, S.L.U un préstamo hipotecario por importe de 13.300.000 euros. Este préstamo devenga un tipo de interés anual del 13%, tiene establecido su vencimiento el 31 de octubre de 2018 y tiene como garantía la hipoteca de los activos inmobiliarios que forman el proyecto Byblos (véase Nota 7). Con fecha 10 de diciembre de 2018 la Sociedad ha suscrito un contrato de prestación de servicios de intermediación financiera con la entidad Stoneweg, S.A. con objeto de negociar un pacto "Stand Still no novatorio" a fin de que el prestamista no inicie acciones judiciales ni extrajudiciales contra la Sociedad en reclamación de esa deuda vencida, consiguiendo que la presentación de la demanda de ejecución hipotecaria quede en suspenso al menos hasta el 30 de abril de 2019.
3. Préstamo hipotecario concedido en 2016 por BMN a la sociedad Técnicas Empresariales Hipser (sociedad esta última disuelta y liquidada por cesión global de activos y pasivos a la Sociedad dominante -véase Nota 9.1-) con un importe pendiente de liquidar al 31 de diciembre de 2018 de 702.376,14 euros. El mencionado préstamo se amortiza anualmente, teniendo vencimiento final en 2026 y devenga un interés fijo del 2,5%. Asimismo, tiene en garantía hipotecaria los terrenos y proyectos asociados a los terrenos en Sa Rápita (Málaga) (véase Nota 11).
4. Por otra parte, con fecha 19 de septiembre de 2018 se ha suscrito un préstamo hipotecario con Banco Sabadell por importe de 3.072.784,40 euros dispuesto a 31 de diciembre de 2018 en 1.055.647 euros y con vencimiento 30 de septiembre de 2045 con un devengo de intereses del 2,5% anual y un periodo de carencia de 24 meses.

Información sobre el Periodo medio de pago

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

	Días	
	2018	2017
Periodo medio de pago a proveedores	38	16
Ratio de operaciones pagadas	34	3
Ratio de operaciones pendientes de pago	47	156

	Euros	
	2018	2017
Total pagos realizados	2.486.474	9.667.626
Total pagos pendientes	949.732	856.221

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo en el ejercicio 2017 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días.

14.2 Deudas a largo plazo

El saldo al 31 de diciembre de 2018 corresponde principalmente al contrato de préstamo hipotecario suscrito por la Sociedad dominante con la entidad Varia Structured Opportunities por un importe de 3.000.000 de euros suscrito con fecha 20 de marzo de 2018 con vencimiento 20 de marzo de 2020. Tiene como garantía terrenos en la Línea de la Concepción registrados en el epígrafe de existencias.

El saldo al 31 de diciembre de 2017 corresponde principalmente a la deuda mantenida con Grupo Allyne Spain, S.L. con vencimiento el 31 de mayo de 2019 (véase Nota 2), y que ha sido traspasado a corto plazo en 2018.

15. Administraciones Públicas y situación fiscal

15.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	Euros	
	2018	2017
Saldos deudores:		
Otros Activos por impuesto diferido	6.486,85	6.486,85
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	-	-
Hacienda Pública, deudora por Impuesto sobre el Valor Añadido	457.745,55	1.338.815,98
	464.232,40	1.345.302,83
Saldos acreedores:		
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	19.317,79	13.724,28
Organismos de la Seguridad Social acreedores	3.263,95	2.545,62
Hacienda Pública acreedora por IS	18.464,94	18.709,87
	41.046,68	34.979,77

15.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

	Euros	
	2018	2017
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	(842.274,50)	513.728,59
Resultado contable ajustado del ejercicio antes de impuestos	(842.274,50)	513.728,59
Diferencias permanentes:		
Multas y sanciones	-	-
Gastos ampliación capital y otros	-	(267.512,00)
Diferencias temporales:		
Gastos financieros no deducibles	-	-
Base imponible/Resultado fiscal	(842.274,50)	246.216,59

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

15.3 Impuestos reconocidos directamente en el Patrimonio Neto

Durante los ejercicios 2018 y 2017 no se reconocieron impuestos en el Patrimonio Neto.

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

La conciliación entre el resultado contable de la Sociedad Dominante y su gasto por Impuesto sobre Sociedades al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 es la siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	(842.274,50)	513.728,59
Corrección de errores	-	-
Resultado contable ajustado del ejercicio antes de impuestos	(842.274,50)	513.728,59
Diferencias permanentes	-	(267.512,00)
Cuota (25%)	210.568,63	61.554,14
Impacto diferencias temporarias		
Compensación de bases impositivas negativas	-	(42.016,41)
Gasto/(Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades	-	19.537,73

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

15.5 Activos por impuesto diferido no registrados

La Sociedad Dominante no ha registrado en el balance de situación consolidado adjunto determinados activos por impuesto diferido, al considerar que su compensación futura no cumple con los requisitos de probabilidad previstos en la norma contable. El detalle de las bases impositivas negativas pendientes de compensación al cierre del ejercicio 2018 y para las que no existen activos por impuesto diferido registrados es el siguiente:

Ejercicio 2018

Año de Origen	Euros
2016	448.727,77
2015	135.187,40
2012	25.706.094,83
	26.290.010,00

Los Administradores de la Sociedad Dominante no han considerado la activación de los créditos fiscales existentes al 31 de diciembre de 2018 y 2017 al no existir certeza sobre su recuperación, al estar la Sociedad Dominante todavía en la fase de inicio de su actividad.

15.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

Al cierre del ejercicio 2018 el Grupo tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación.

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

16. Ingresos y gastos

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

Las ventas del Grupo en el ejercicio 2018 se corresponden a la repercusión de costes soportados por la Sociedad dominante a la sociedad Byblos sin incorporación de margen y que ésta última activa en sus activos inmobiliarios.

Información por segmentos

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

16.2 Aprovisionamientos y variación de existencias

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

	Euros	
	2018	2017
Aprovisionamientos:		
Variación de existencias	1.876.660,23	5.849.707,26
Consumo de mercaderías	(1.876.660,21)	(6.287.162,05)
	0,02	(437.454,79)

En el ejercicio 2018 el epígrafe de "Aprovisionamientos" recoge las obras realizadas en las promociones de Sa Rapita, Camas y Calahonda que la Sociedad tiene actualmente en curso y que se detallan en la Nota 11.

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

16.3 Gastos de personal

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

	Euros	
	2018	2017
Gastos de personal:		
Sueldos y salarios	262.550,96	219.967,14
Seguridad Social a cargo de la empresa	32.004,06	26.179,32
	294.555,02	246.146,46

16.4 Servicios exteriores

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

	Euros	
	2018	2017
Servicios exteriores:		
Arrendamientos	21.544,33	28.280,40
Reparaciones y conservación	1.483,50	1.129,26
Servicios de profesionales independientes	299.314,66	235.021,95
Primas de seguros	9.429,95	-
Servicios bancarios y similares	5.317,79	229,53
Suministros	31.058,77	16.531,66
Otros servicios	273.474,20	39.247,36
	641.623,20	320.440,16

16.5 Resultado financiero

El detalle de ingresos y gastos financieros por intereses durante el ejercicio 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Ingresos:		
Otros ingresos financieros	-	2.121,83
	-	2.121,83
Gastos:		
Otros gastos financieros	(1.926.248,70)	(2.195.708,18)
Gastos activados (Nota 7)	1.645.891,38	1.724.231,26
	(280.357,22)	(471.476,92)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-
Resultado financiero	(280.357,22)	(469.355,09)

17. Saldos y transacciones con partes vinculadas

17.1 Saldos con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, durante los ejercicios 2018 y 2017, es el siguiente:

Saldos con Vinculadas	Euros	
	2018	2017
Inversiones financieras a corto plazo:		
Créditos	425.764,74	1.316.369,29
De los cuales:		
<i>Royaltur España</i>	373.772,54	373.772,54
<i>El Encinar del Guadairo</i>	50.548,75	50.548,75
<i>Belaunde Dos Ibérica, S.L.</i>	1.443,45	892.048,00
Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	(424.321,29)	(424.321,29)
De los cuales:		
<i>Royaltur España</i>	(373.772,54)	(373.772,54)
<i>El Encinar del Guadairo</i>	(50.548,75)	(50.548,75)
Total activo corriente	1.443,45	892.048,00
Deudas a corto plazo:		
Otros pasivos financieros	2.495.000,00	2.495.000,00
De los cuales:		
<i>Belaunde Dos Ibérica, S.L.</i>	2.495.000,00	2.495.000,00
Total pasivo corriente	2.495.000,00	2.495.000,00

Asimismo, durante el ejercicio 2016, la sociedad dependiente, Byblos Costa del Sol, S.L.U. suscribió un préstamo convertible en capital por importe dispuesto al 31 de diciembre de 2017 en 2.495.000 euros y al 31 de diciembre de 2016 en 1.377.178 euros con la sociedad vinculada Belaunde Dos Ibérica, S.L. (véase Nota 14).

17.2 Transacciones con vinculadas

En el ejercicio 2015, la Sociedad Dominante formalizó un contrato con Bardolino Business S.L., cuyo accionista único es Alpha Luna LLC, accionista a su vez de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. El objeto del contrato consiste en la prestación de servicios de asesoramiento y supervisión a distintos departamentos de la Sociedad Dominante, así como del estudio y análisis de las oportunidades de inversión y gestión de los activos de la Sociedad Dominante. Las transacciones efectuadas durante el ejercicio 2018 con dicha sociedad ascienden a 90.000 euros (131.715 euros durante el ejercicio 2017).

18. Avales y contingencias

La Sociedad Dominante y sus dependientes ha prestado y recibido avales ante entidades bancarias y organismos públicos según el siguiente detalle durante los ejercicios 2018 y 2017:

Banco	Euros	
	2018	2017
Constituidos a favor de la Sociedad:		
BANKIA	108.182	179.382
Deutsche Bank	595.890	494.000
UNICAJA	229.056	229.056
Banco Sabadell	605.195	418.606
	1.538.323	1.321.044

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

19. Retribuciones a los Administradores y a la Alta Dirección

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

	Euros	
	2018	2017
Dietas	-	-
Sueldos y salarios	120.000	120.000
	120.000	120.000

Ni al cierre del ejercicio 2018 ni al cierre del ejercicio 2017 existen anticipos mantenidos con miembros del Consejo de Administración ni otros compromisos por complementos de pensiones, avales o garantías concedidas a favor de los mismos. En este sentido, el Grupo no ha satisfecho ninguna cantidad en concepto de prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores.

Asimismo, en cumplimiento del artículo 260 de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que la Alta Dirección de la Sociedad está compuesta por un hombre y su retribución en los ejercicios 2018 y 2017 asciende a 63.223,58 euros en ambos ejercicios.

20. Información sobre medioambiente

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

21. Otra información

21.1. Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2018 y 2017, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2018	2017
Alta Dirección	1	1
Personal administrativo y comercial	1	1
	2	2

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2018 y 2017, detallado por categorías, es el siguiente:

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad no mantiene en su plantilla personas con discapacidad mayor o igual del 33%.

21.2. Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2018 y 2017, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad Dominante se detallan a continuación. Ni la Sociedad Deloitte, S.L. ni ninguna empresa vinculada al auditor posee control, propiedad común o gestión han prestado servicios adicionales a los siguientes:

	Euros	
	2018	2017
Servicios de auditoría	32.000	45.000
	32.000	45.000

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

Al cierre del ejercicio 2018 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no han comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

22. Hechos posteriores al cierre

En el mes de febrero de 2019 se formalizó un contrato de préstamo entre Fiduciam Nomines LTD. y la Sociedad Dominante por importe de 2.500.000 euros, con garantía hipotecaria sobre cuatro fincas en el paraje de Calahonda identificadas como R-5.2, R-8.1, R-6.2 y R-7.2 perteneciendo a la Sociedad las dos primeras mediante compra en febrero de 2019 y las dos segundas mediante compra en octubre de 2017. Dicho préstamo que devenga un interés del 1% mensual y tiene vencimiento a 12 meses. Los Administradores consideran que dicha financiación dota de tesorería suficiente a la Sociedad para hacer frente a su estructura en el próximo ejercicio.

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2018

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:

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

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

- ° La realización de obras y construcciones públicas o privadas.
- ° La urbanización de terrenos y parcelas.

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

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

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

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

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

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

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

Presidente:

- José Palma García en calidad de consejero independiente.

Vocales:

- Alpha Luna LLC. Representada por D. Jose Maria de Arcas Castro, en calidad de consejero dominical
- D. Eduardo Escayol en calidad de consejero externo.
- D. Martín Federico Masló en calidad de consejero independiente.
- D. Rafael Escalante Guevara en calidad de consejero dominical.
- Luis Dominguez Cortés en calidad de consejero dominical.
- Secretario no consejero: D. Emilio J. Carrera Rodriguez.

2.- EVOLUCIÓN Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

2.1 Variaciones en la cartera de participaciones financieras.

Durante el presente ejercicio 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.

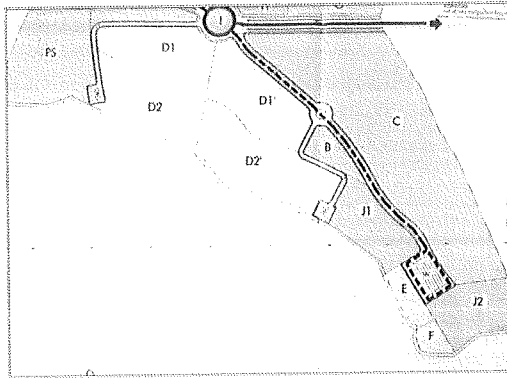
A pocos minutos de Marbella y a 30 minutos del aeropuerto de Málaga.

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.



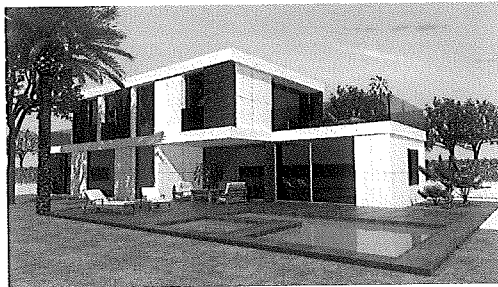
Situado en el término de la Línea de la Concepción-Cádiz, a pocos metros de la urbanización de lujo de la Alcadesa. Denominada urbanización Torrenueva Playa.

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, sobretodo, 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.

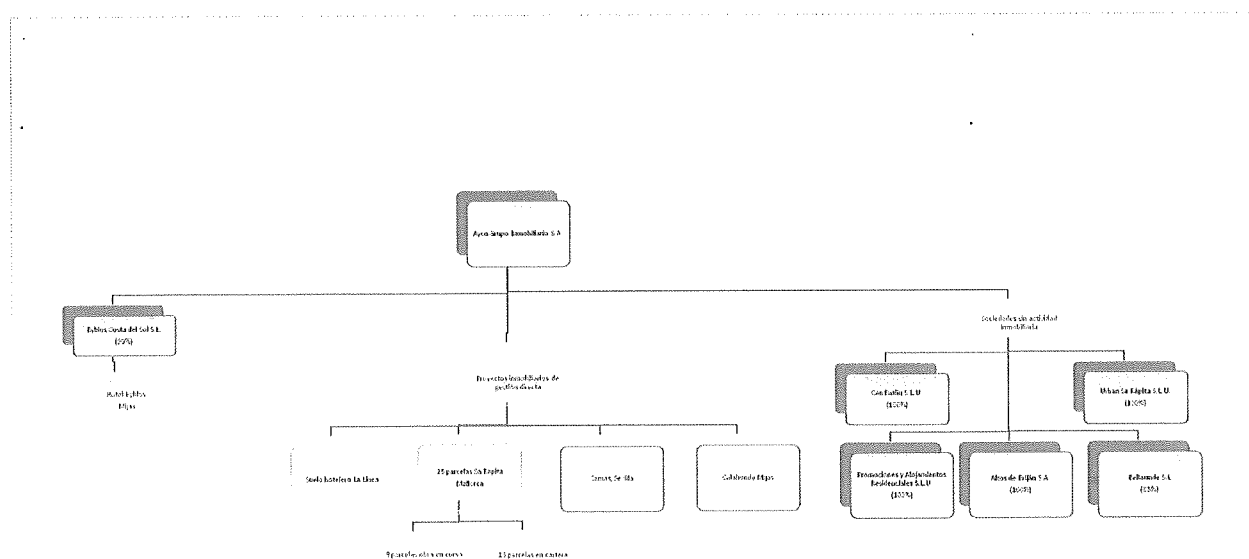
A 31 de Diciembre de 2018, la distribución del patrimonio neto queda como sigue:

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:

1. Cumplir las normas de Buen Gobierno Corporativo
2. Evaluación constante de los riesgos y factores que influye en el sector de la promoción inmobiliaria y arrendamiento de oficinas, ámbitos de nuestra actividad.

Para la Compañía y el grupo los riesgos considerados más relevantes son aquellos que pudieran afectar a la consecución de los objetivos de nuestra estrategia.

Riesgos de Mercado.

La creación de la reserva de suelo, para su posterior promoción, es planificada de forma que las oscilaciones del mercado, tengan el mínimo impacto en nuestra estrategia.

Riesgo de tipos de interés.

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

Riesgo de crédito.

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

5.- CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES ACAECIDAS DURANTE EL EJERCICIO

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 Dominguez 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.