

MOORE STEPHENS IBÉRICA DE AUDITORÍA, S.L.P.

Paseo de la Castellana, 143, 7ª planta
28046 Madrid. España
T. +34 91 310 40 46
F. +34 91 308 34 92
auditores@msmadrid.com
www.msmadrid.com

Comisión Nacional
del Mercado de Valores
REGISTRO DE Entrada

Nº 2019056072 30/04/2019 12:53



AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

INFORME DE AUDITORÍA

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

EJERCICIO 2018

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.** (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación que se identifica en la Nota 2 de la memoria y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Valoración de existencias inmobiliarias**Descripción**

Tal y como se indica en la Nota 9 de las cuentas anuales, la Sociedad posee una cartera de suelos, cuyo valor neto contable asciende, al 31 de diciembre de 2018 16.031 miles de euros. La Sociedad valora esas existencias inmobiliarias a coste de adquisición o a valor de mercado, si este último fuera inferior, contando con expertos independientes ajenos a la Sociedad para determinar dicho valor de mercado.

La valoración de dichas existencias inmobiliaria constituye una cuestión clave de nuestra auditoría, dado que los métodos de valoración aplicados a estos activos (método de comparación y método residual dinámico) requieren de la realización de estimaciones con un grado de incertidumbre significativo, entre las que destacan, los costes estimados a incurrir para completar las promociones, los plazos de desarrollo de los suelos en cartera y de comercialización del producto final y la tasa de descuento usada en la actualización.

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes de valoración de los expertos independientes contratados por la Sociedad para la valoración de la totalidad de sus existencias inmobiliarias. Hemos evaluado la competencia, capacidad y objetividad de éstos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría.

En este sentido se ha analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Sociedad.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en la Nota 9 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas del ejercicio.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe

una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad de fecha 22 de abril de 2019.

Periodo de contratación

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 20 de diciembre de 2018 nombró auditores por un período de 3 años, contados a partir del ejercicio que se inició el 1 de enero de 2018, a la Firma Moore Stephens Ibérica de Auditoría, S.L.P.

Moore Stephens Ibérica de Auditoría, S.L.P..
ROAC S359



Francisco Martínez Casado (ROAC 15.991)
Socio - Auditor de cuentas

.....
..... me de auditoría de cuentas sujeto
..... a la normativa de auditoría de cuentas
..... española o internacional
.....

22 de abril de 2019

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018

- **BALANCE DE SITUACIÓN**
- **CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**
- **ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**
- **ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**
- **MEMORIA**

INFORME DE GESTIÓN

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)

	Nota de la memoria	31/12/2018	31/12/2017		Nota de la memoria	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVO				PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
ACTIVO NO CORRIENTE				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				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 semiterminados		2.013.188,99	173.828,54	Otros 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	784.903,71
				Otros pasivos financieros		3.000.601,01	784.903,71
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 7.2	644.579,84	1.199.156,78	PASIVO CORRIENTE		7.771.479,66	6.159.535,81
Clientes por ventas y Prestaciones de servicios.		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
				Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.185.450,01	113.444,89
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 7.2 y 15.1	168.363,30	-	Proveedores	Nota 12.1	50.119,12	6.945,34
Otros instrumentos de patrimonio a corto plazo		168.363,30	-	Acreeedores varios	Nota 12.1	833.565,79	90.229,65
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 8	28.897,35	102.264,13	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 13	21.011,09	16.269,90
Tesorería		28.897,35	102.264,13	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.

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2018

1. Actividad de la Empresa

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

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

Con fecha 27 de junio 2013 la Junta General de Accionistas modificó el objeto social de la Sociedad a efectos de su adecuación al artículo 2 de la Ley 1/2009, de 26 de octubre, sobre Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), 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.
5. La adquisición, tenencia, uso, disfrute, administración, enajenación de títulos valores.
6. La representación de empresas y sociedades y de sus marcas, productos y patentes.
7. 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.
8. La valoración por cuenta de terceros, de bienes y derechos.

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

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

	Euros	
	2018	2017
Patrimonio neto	10.023.324	10.910.438
Resultado neto del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante	(827.168)	494.190
Activos totales	35.314.998	33.071.893
Importe neto de la cifra de negocios	535.625	2.186.407

Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2018 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 28 de marzo de 2019. Por su parte, las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2017, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. celebrada el 30 de junio de 2018 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

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

2.2 Imagen fiel

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

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

En las presentes cuentas anuales se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cualitativa, se han considerado no materiales o que no tienen

importancia relativa de acuerdo al concepto de materialidad o importancia relativa definido en el marco conceptual del PGC 2007.

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

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 4.3 y 4.5).
- El valor de mercado de las existencias (véase Nota 4.8).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 4.11).
- La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 7.3).

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

Las principales hipótesis de futuro asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de cierre, que podrían tener un efecto significativo sobre las cuentas anuales en el próximo ejercicio, ha sido la determinación del importe de las provisiones por deterioro de inversiones en empresas del Grupo y asociadas dado que requiere la realización en cada cierre de estimaciones que incluyen, entre otras, el análisis de las causas del posible deterioro (o recuperación, en su caso) del valor, así como el momento y el importe esperado del mismo y la determinación del valor recuperable de las existencias. En las Notas 7.1 y 9 se evalúa el deterioro de estos activos.

2.5 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.

2.6 Agrupación de partidas

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

2.7 Cambios en criterios contables y corrección de errores

Durante el ejercicio 2018, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2017. En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la modificación de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2017.

2.8 Principio de empresa en funcionamiento

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. En este sentido, los Administradores confían en que se alcance en el medio plazo un volumen de operaciones razonable para una compañía cotizada.

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 (Véase Nota 20). Los Administradores consideran que dicha financiación dota de tesorería suficiente a la Sociedad para hacer frente a su estructura en el próximo ejercicio.

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

3. Distribución del resultado

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

	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

4. Normas de registro y valoración

Conforme a lo indicado en la Nota 2, la Sociedad ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor (PGC 2007), así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de Sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

4.1 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

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

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

4.2 Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

4.3 Deterioro de valor de activos materiales

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

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

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

4.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. La Sociedad no posee arrendamientos financieros al cierre del ejercicio.

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

i. La Sociedad actúa como arrendador

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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.

ii. La Sociedad actúa como arrendatario

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier 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.

4.5 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad 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 mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- c. Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo y asociadas: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

- d. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista e inversiones realizadas con vencimiento anterior a tres meses en activos no expuestos a fluctuaciones de valor.

Valoración inicial

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

En el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior

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

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

Deterioro

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

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

Baja de activos financieros

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

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

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

4.6 Pasivos financieros

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

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

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

4.7 Instrumentos de patrimonio

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 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 10).

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).

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

4.8 Existencias

Este epígrafe del balance recoge los activos que la Sociedad:

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

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

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

En las "Promociones en curso" e "Inmuebles terminados" se incluyen los costes incurridos hasta el cierre del ejercicio, en la construcción de las promociones inmobiliarias. En estos costes se incluyen

básicamente: la urbanización, el proyecto, las licencias, la construcción y los gastos financieros específicos correspondientes al período de construcción, así como el coste de los terrenos.

Para aquellas existencias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, el coste incluye los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la fabricación o construcción. Durante los ejercicios 2018 y 2017 se han activado intereses financieros en las construcciones por importe de 205.747,95 euros y 0,00 euros respectivamente.

El valor en libros de las existencias de la Sociedad se corrige, en su caso, 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, si este fuese inferior. En este sentido, la Sociedad 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. Las tasaciones se realizaron conforme a la metodología valorativa establecida en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles (véase Nota 9). Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen deterioros adicionales a los registrados en las cuentas anuales adjuntas al 31 de diciembre de 2018.

4.9 Impuesto sobre Beneficios

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

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

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

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

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

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

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

4.10 Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

4.11 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

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

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

4.12 Indemnizaciones por despido

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

4.13 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

4.14 Combinaciones de negocios

La Sociedad, a la fecha de adquisición de una combinación de negocios procedente de una fusión o escisión o de la adquisición de todos o parte de los elementos patrimoniales de una sociedad, registra la totalidad de los activos adquiridos y los pasivos asumidos, así como, en su caso, la diferencia entre el valor de dichos activos y pasivos y el coste de la combinación de negocios.

En el caso de las combinaciones de negocios de sociedades de grupo, los elementos patrimoniales adquiridos se valoran por el importe que correspondería a los mismos una vez realizada la operación en las cuentas anuales consolidadas del grupo, siendo éstas las correspondientes a las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante es española. Cuando las citadas cuentas no se formule se toman los valores existentes antes de realizar la operación en las cuentas anuales individuales de la sociedad aportante.

La diferencia entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida y el importe correspondiente al capital y o emitido por la sociedad absorbente se contabiliza en una partida de reservas.

La fecha de adquisición es aquella en la que se adquiere el control del negocio o negocios adquiridos.

El coste de una combinación de negocios corresponde a la suma de:

- a) Los valores razonables, en la fecha de adquisición, de los activos entregados, de los pasivos incurridos o asumidos y de los instrumentos de patrimonio emitidos a cambio de los negocios adquiridos. No obstante, cuando el valor razonable del negocio adquirido es más fiable, se utiliza éste último para estimar el valor razonable de la contrapartida entregada.
- b) El valor razonable de cualquier contraprestación adicional que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, salvo que la contraprestación diera lugar al reconocimiento de un activo contingente que motivase el registro de un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias, en cuyo caso, dicho activo se valora deduciendo la diferencia negativa, inicialmente calculada, del importe de su valor razonable. Si el importe de dicha diferencia negativa fuera superior al valor total del inmovilizado intangible, dicho activo no se registra.

Los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos patrimoniales adquiridos, no forman parte del coste de una combinación de negocios.

Los honorarios abonados a asesores legales, o a otros profesionales, que intervienen en la operación se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se registran, con carácter general, por su valor razonable siempre y cuando dicho valor razonable pueda ser medido con suficiente fiabilidad. No obstante, en la valoración y registro de los activos adquiridos y pasivos asumidos se toman en consideración las siguientes reglas:

- Los activos no corrientes que se clasifican como mantenidos para la venta se reconocen por su valor razonable menos los costes de venta.
- Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran por la cantidad que se espera recuperar o pagar de la autoridad fiscal, según los tipos de gravamen que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos.
- Si en la fecha de adquisición, el negocio adquirido mantiene un contrato de arrendamiento operativo en condiciones favorables o desfavorables respecto a las condiciones de mercado, se reconoce, respectivamente, un inmovilizado intangible o una provisión.
- Los activos y pasivos asociados a planes de pensiones de prestación definida se contabilizan, en la fecha de adquisición, por el valor actual de las retribuciones comprometidas menos el valor razonable de los activos afectos a los compromisos con los que se liquidarán las obligaciones. El valor actual de las obligaciones incluirá en todo caso los costes de los servicios pasados que procedan de cambios en las prestaciones o de la introducción de un plan, antes de la fecha de adquisición.
- En el caso de que el registro de un inmovilizado intangible identificado cuya valoración no pueda ser calculada por referencia a un mercado activo, implique la contabilización de un ingreso en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, dicho activo se valora deduciendo del importe de su valor razonable, la diferencia negativa inicialmente calculada. Si el importe de dicha diferencia negativa resulta superior al valor total del inmovilizado intangible, dicho activo no se registra.
- Los derechos readquiridos se reconocen como un inmovilizado intangible sobre la base del periodo contractual que resta hasta su finalización, sin considerar las posibles renovaciones contractuales.

Los activos recibidos como indemnización frente alguna contingencia o incertidumbre relacionada con la totalidad o parte de un activo o pasivo específico, se reconocen y valoran en el mismo momento y de forma contingente con el elemento que genera la citada contingencia o incertidumbre.

Cuando el negocio adquirido incorpora obligaciones calificadas como contingencias, la Sociedad reconoce como pasivo el valor razonable de asumir tales obligaciones, siempre y cuando dicho pasivo sea una obligación presente que surge de sucesos pasados y que su valor razonable pueda ser medido con suficiente fiabilidad, aunque no sea probable para liquidar la obligación vaya a producirse una salida de recursos que incorporen beneficios económicos.

El exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios sobre el correspondiente valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, se reconoce como un fondo de comercio.

Cuando el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, resulta superior al coste de la combinación de negocios, el exceso se contabiliza en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias como un ingreso. No obstante, antes de reconocer el citado ingreso la empresa evalúa nuevamente si ha identificado y valorado correctamente tanto los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos como el coste de la combinación. Si en el proceso de verificación y evaluación surgen activos de carácter contingente o elementos del inmovilizado intangible para los que no exista un mercado activo, éstos no son objeto de reconocimiento con el límite de la diferencia negativa anteriormente.

4.15 Transacciones con vinculadas

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

4.16 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 (Nota 9)	16.705.922,17	12.622.837,58
Total activos corrientes	16.705.922,17	12.622.837,58
Deudas con entidades de crédito a corto plazo (Nota 12.1)	4.364.992,00	2.945.674,42
Total pasivos corrientes	4.364.992,04	2.945.674,42

4.17 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo se ha aplicado el método indirecto y se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

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

5. Inmovilizado material

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

	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

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en el ejercicio 2017, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	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 de los ejercicios 2018 y 2017 la Sociedad 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 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 de la Sociedad.

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 es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. El Consejo de Administración de la Sociedad estima que la cobertura existente al 31 de diciembre es suficiente.

6. Arrendamientos

Arrendamiento operativo

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 21.544,33 euros (28.280,40 euros en el ejercicio 2017) (Nota 14.3).

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

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Euros	
	Valor Nominal	
	2017	2016
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.

7. Activos financieros (largo y corto plazo)

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

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

Clases	Euros					
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo					
	Instrumentos de Patrimonio		Créditos, Derivados y Otros		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas Préstamos y partidas a cobrar	2.019.753,45	1.565.630,00	-	-	2.019.753,45	1.565.630,00
	-	-	3.200,00	3.200,00	3.200,00	3.200,00
	2.019.753,45	1.565.630,00	3.200,00	3.200,00	2.022.953,45	1.568.830,00

Instrumentos de patrimonio

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

Ejercicio 2018

Denominación	Actividad	Porcentaje de Participación	Euros					Valor en Libros	
			Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Coste	Deterioro Acumulado	
R. Cala Millor	En liquidación	47	43.243,00	-	-	43.243,00	28.247,57	(7.330,00)	
Royalquivr 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)	
Altos del Brijan S.A.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	4.060.101,21	-	(5.111.136,95)	(1.051.035,74)	4.063.525,19	(4.063.525,19)	
Promociones Can Batlu S.L.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	2.200.000,00	-	(2.765.161,78)	(565.161,78)	2.200.000,00	(2.200.000,00)	
Royaltur España Residencia	En liquidación	55	144.243,00	-	(690.515,00)	(546.272,00)	3.005.060,75	(3.005.060,75)	
Senlor Ca'n Picafort	Sin actividad	100	3.005,00	-	-	3.005,00	3.381,69	-	
El Endnar del Guadalro	Sin actividad	100	3.002.919,00	-	(3.002.209,00)	710,00	3.512.601,02	(3.512.601,02)	
Promociones y Alojamiento residenciales	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	1.500.000,00	(2.591,21)	(235.143,70)	1.262.265,09	1.589.699,46	(470.113,00)	
Byblos Costa del Sol S.L.U.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	90	3.000,00	(151.068,08)	(535,61)	(148.603,69)	3.000,00	-	
Urban Sa Rapita, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	3.000,00	(1.039,36)	(57.577,19)	59.537,83	2.000,00	-	
Belaunde Dos Iberica, S.L.	Sin actividad	36	2.495.000,00	(5,05)	-	2.494.994,95	892.050,00	-	
LLJ Exclusivas Españolas	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	3.000,00	(158,50)	(1.489,34)	1.352,16	1,00	-	
			13.613.775,21	(154.862,20)	(11.750.922,19)	1.707.990,82	15.400.310,73	(13.359.371,61)	

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 (Véase Nota 15.1).

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 Hipsper, 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	Porcentaje de Participación	Euros				Valor en Libros	
			Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Coste	Deterioro Acumulado
R. Cala Millor	En liquidación	47	43.243	-	-	43.243	28.248	(7.330)
Royalquvir S.A.	En liquidación	100	156.263	-	(2.308)	153.955	96.313	(96.313)
Cofeba-AC J. Mat/H- Cuplido	Sin actividad	100	1	-	-	1	4.431	(4.429)
Altos del Brijan S.A.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	4.060.101	(57)	(5.111.080)	(1.051.036)	4.063.525	(4.063.525)
Promociones Can Batllu S.L.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	2.200.000	(35)	(2.763.520)	(563.235)	2.200.000	(2.200.000)
Royaltur España Residencia	En liquidación	55	144.243	-	(690.515)	(546.272)	3.005.061	(3.005.061)
Senior Ca'n Picafort	Sin actividad	100	3.005	-	-	3.005	3.382	-
El Encinar del Guadairo	Sin actividad	100	3.002.919	-	(3.002.209)	710	3.512.601	(3.512.601)
Promociones y Alojamientos residenciales	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	1.500.000	25.458	(260.610)	1.264.848	1.589.699	(470.113)
Byblos Costa del Sol S.L.U.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	90	3.000	(271)	(264)	2.465	3.000	-
Urban Sa Rapita, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	3.000	58.577	(1.000)	60.557	2.000	-
Técnicas Empresariales Hipser, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	100	3.000	(48.660)	(98.484)	(144.144)	436.857	-
Belaunde Dos Ibérica, S.L.	Sin actividad	36	3.000	0	3.000	0	1.070	-
LLJ Exclusivas Españolas	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	3.000	(9.685)	8.000.000	7.993.314	1	(7.993.313)
			11.124.775	25.732	(19.929.990)	7.217.411	14.946.187	(5.366.059)

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad ha adquirido 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. (véase Nota 15.1). 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 12.2). 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. Técnicas Empresariales Hipser, S.L.U. cuenta con terrenos en Mallorca para desarrollo de un proyecto de viviendas unifamiliares.

Con fecha 6 de abril de 2017, la Sociedad ha adquirido 125 participaciones de 10 euros de nominal cada una de ellas de la sociedad Belaunde Dos Ibérica, S.L., una sociedad vinculada al Grupo Ayco. Posteriormente, con fecha 28 de julio de 2017, la Sociedad vende 18 participaciones por importe de 10 euros cada una de ellas a Costa Sun Sp. Investment, LLC por el mismo valor, siendo el coste contable de la participación al 31 de diciembre de 2017 de 1.070 euros.

Con fecha 13 de septiembre de 2016, la sociedad dependiente Byblos Costa del Sol S.L.U. suscribió un contrato por el que la sociedad LLJ Inversiones Exclusivas Españolas, S.L.U. (propiedad 100% de la sociedad LLJ Spain Ventures 1 LLC) le concedió un préstamo por importe de 8.000.000 euros de principal y a una tasa de interés del 15% anual, con vencimiento 6 de noviembre de 2017 destinado a la adquisición del Hotel Byblos de Mijas (Málaga), así como una Instalación de Talasoterapia y terreno que forman parte de dicho activo inmobiliario. Éste préstamo tenía carácter meramente instrumental de la obligación principal asumida por el Grupo Ayco en virtud de dichos acuerdos. Dicha obligación derivaba de la concesión por Ayco Grupo Inmobiliario de una opción de venta en favor de LLJ Spain Ventures 1 LLC que suponía para ésta el derecho incondicional de requerir a la primera la compra de la totalidad de las participaciones de la sociedad Inversiones Exclusivas Españolas, S.L.U., por importe de 9.200.000 euros al cabo de 1 año (no más tarde del día 6 de noviembre de 2017), dando además como garantía 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. Como parte de los acuerdos relacionados con dicha financiación, en la misma fecha, Ayco Grupo Inmobiliario SA, firmó un contrato de Opción de Venta por el que otorgó a LLJ Spain Ventures 1 LLC el derecho incondicional de requerirle la compra de la totalidad de las participaciones de la Sociedad LLJ Inversiones Exclusivas Españolas SLU por importe de 9.200.000 euros al vencimiento del préstamo, dando como garantía de dicha opción una hipoteca sobre los activos inmobiliarios anteriormente descritos y una garantía pignoratícia sobre las acciones de Byblos Costa del Sol S.L.

En relación con los acuerdos de financiación del proyecto Byblos, alcanzados en el ejercicio 2016, con fecha 31 de octubre de 2017, la Sociedad ha adquirido, a LLJ Spain Ventures 1 LLC, 3.000 particiones sociales de valor nominal un euro cada una, constituyentes de la totalidad del capital social de la sociedad LLJ Inversiones Exclusivas Española, S.L. Unipersonal, por importe de 9.375.000 euros, quedando ejercitado el derecho de Opción de Venta anteriormente descrito y liberadas las garantías asociadas al mismo.

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.

Finalmente, con fecha 31 de octubre de 2017 la Sociedad ha vendido a LLJ Spain Ventures 1 LLC el 10% del capital social de la sociedad Byblos Costa del Sol, S.L.U. por 300 euros, importe acordado mediante contrato de Opción de compra firmado por ambas partes en julio de 2016.

Créditos derivados y otros

La Sociedad incluye en la presente clasificación 3.200 euros en relación a fianzas entregadas en el curso normal de sus operaciones.

7.2 Activos financieros a corto plazo

El detalle de activos financieros a corto plazo al cierre del ejercicio 2018 y 2017 es el siguiente:

Clases	Euros	
	Activos Financieros a Corto Plazo	
	Créditos, Derivados y Otros	
Categorías	2018	2017
Préstamos y partidas a cobrar	2.162.369,44	2.601.086,55
	2.162.639,44	2.601.086,55

Préstamos y partidas a cobrar

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

	Euros	
	2018	2017
Créditos por operaciones comerciales:		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	296.627,19	-
Deudores varios	204.578,72	77.457,28
	501.205,91	77.457,28
Créditos por operaciones no comerciales:		
Créditos a empresas del Grupo (Nota 15.1)	1.493.070,23	2.523.629,27
Imposiciones a corto plazo	168.363,30	-
	1.661.433,53	5.523.629,27
	2.162.369,44	2.601.086,55

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

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

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

a. Riesgo de crédito:

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

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

Como norma general, la Sociedad no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería.

b. Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 12.1.

Asimismo, en el mes de febrero de 2019 se ha formalizado un contrato de financiación entre Fiduciam Nominees LTD y la Sociedad por importe de 2.500.000 euros (véase Nota 20).

En opinión de los Administradores, la Sociedad cuenta con liquidez suficiente para el desarrollo normal de sus actividades durante el próximo ejercicio.

d. Riesgo de tipo de cambio:

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

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la Sociedad. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2018 no existen restricciones sobre el uso de efectivo.

9. Existencias

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

Ejercicio 2018

	Euros			
	31-12-2017	Altas	Bajas	31-12-2018
Terrenos y solares	13.236.316,09	2.257.731,32	-	15.494.047,41
Promociones en curso	173.828,54	1.839.360,45	-	2.013.188,99
Deterioro	(1.475.882,88)	-	-	(1.475.882,88)
Anticipo a proveedores	688.575,83	323.229,76	(337.236,94)	674.568,65
	12.622.837,58	4.420.321,53	(337.236,94)	16.705.922,17

Las principales altas en terrenos y solares del ejercicio 2018 derivan de la operación de cesión global de activos y pasivos entre sociedades del grupo. Con fecha 19 de junio de 2018, se eleva a público el acuerdo de fecha 11 de abril de 2018 relativo a la cesión global de activos y pasivos de la sociedad dependiente (100%) Técnicas Empresariales Hipser, S.L. Unipersonal. En dicha cesión la Sociedad acepta, adquiere y se subroga en todos los bienes, derechos y obligaciones de la sociedad cedente entre los que se incluyen 26 parcelas ubicadas en la urbanización "D'alt de Sa Rápita" en el término municipal de Campos, Mallorca. Dichos terrenos son incorporados por el valor reflejado en las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad dominante.

Las altas producidas a lo largo del ejercicio 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).

El valor razonable de los terrenos, solares y promociones en curso de la Sociedad, 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 a la Sociedad.

Ejercicio 2017

	Euros			
	31-12-2016	Altas	Bajas	31-12-2017
Terrenos y solares	6.004.731	7.231.585	-	13.236.316
Promociones en curso	124.929	48.900	-	173.829
Deterioro	(2.753.198)	-	1.277.315	(1.475.883)
Anticipo a proveedores	-	688.576	-	688.576
	3.376.462	7.969.061	1.277.315	12.622.838

Con fecha 30 de octubre de 2017, la Sociedad compra 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 pacta 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 ha registrado en "Anticipo a proveedores".

Con fecha 21 de noviembre de 2017, la Sociedad compra 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.

El valor razonable de los terrenos, solares y promociones en curso de la Sociedad, 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 a la Sociedad.

En este sentido, la valoración de los activos inmobiliarios que posee la Sociedad realizada por los citados tasadores es superior al valor neto contable, habiendo procedido a revertir en 2017 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 adjunta. Adicionalmente, la Sociedad ha levantado las garantías que gravaban el mencionado activo de la Línea de la Concepción con fecha 23 de enero de 2017. Los Administradores estiman que una vez satisfechos estos compromisos, la Sociedad podrá proceder al desarrollo del activo estimando que su valor se recuperará en los proyectos futuros.

Durante los ejercicios 2018 y 2017 se han activado intereses financieros en las construcciones por importe de 205.747,95 euros y 0,00 euros respectivamente.

El detalle del coste bruto por localización geográfica de las existencias que posee la Sociedad 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	-
	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	Total Bruto	
La Suiza (Madrid)	17.842	-	17.842	-
La Línea de la Concepción (Cádiz)	5.452.002	132.119	5.584.121	Hipotecaria
Vicario 1 y V Fase (Málaga)	534.888	38.810	573.698	-
Solares R-6.2 y R-7.2 Calahonda	2.543.397	-	2.543.397	-
Camas RBA 05	2.643.300	2.900	2.646.200	Hipotecaria
Camas RBA 07	891.637	-	891.637	Hipotecaria
Camas RBA 03	1.087.675	-	1.087.675	Hipotecaria
Camas 13,60 % TC01	65.575	-	65.575	-
	13.236.316	173.829	13.410.145	

10. Patrimonio Neto y Fondos Propios

10.1 Capital social

Con fecha 10 de octubre de 2016, la Junta General de Accionistas 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 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 SLU	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).

10.2 Reserva legal

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

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

10.3 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 procedió a la ampliación de capital mediante la emisión de 1.690.922 acciones de 0,30 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión unitaria de 1,40 euros (véase Nota 10.1.).

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

10.4 Acciones propias

La Sociedad 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

11. Provisiones

11.1 Provisiones a largo 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.

11.2 Provisiones a corto plazo

	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).

12. Deudas (Largo y corto plazo)

12.1 Pasivos financieros a corto plazo

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

Clases Categorías	Euros							
	Acreedores Comerciales		Deudas con entidades de crédito		Deudas con empresas del grupo y asociadas		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Débitos y partidas a pagar	1.164.438,92	97.174,99	4.364.992,00	2.945.674,42	2.149.613,31	3.028.992,16	7.679.044,23	6.071.841,57
	1.164.438,92	97.174,99	4.364.992,00	2.945.674,42	2.149.613,31	3.028.992,16	7.679.044,23	6.071.841,57

Acreedores comerciales

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

	Euros	
	2018	2017
Acreedores comerciales		
Proveedores	50.119,12	6.945,34
Acreedores varios	833.565,79	90.229,65
Anticipos de clientes	280.754,01	-
	1.164.438,92	97.174,99

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 7.1).

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 Hipsler, S.L.U. (Véase Nota 7.1), cuyas obras se encuentran actualmente en ejecución y figuran por tanto en el epígrafe de existencias en promoción en curso.

Deudas con entidades de crédito

Con fecha 21 de noviembre de 2017, la Sociedad firmó tres préstamos hipotecarios con La Caixa asociados a la adquisición de las fincas de Camas en Sevilla (véase Nota 9) por importe de 1.335.584 euros, 550.612 euros y 451.303 euros. Dichos préstamos tienen un tipo de interés referenciado al Euribor anual más un diferencial del 2% (hasta 28 de febrero de 2018 se aplicará un tipo de interés fijo del 2%) y vencimiento el 1 de marzo de 2020. Si bien los préstamos tienen un vencimiento a largo plazo, la Sociedad 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.

Asimismo, durante el ejercicio 2018 como consecuencia de la cesión global de activos y pasivos de la sociedad dependiente Técnicas Empresariales Hipsler, S.L.U. (Véase Nota 7.1), la Sociedad incorporó en su pasivo el préstamo hipotecario suscrito por aquella con el Banco Mare Nostrum el 17 de junio de 2015 por importe de 1.578.146 euros dispuesto a 31 de diciembre por 702.376,14 euros y con vencimiento el 1 de julio de 2025 y un tipo de interés del 2,312%.

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.

A 31 de diciembre de 2018 los anteriores préstamos han devengado intereses por importe de 64.663,92 euros.

Deudas con empresas del grupo y asociadas

Las deudas mantenidas con empresas del grupo y asociadas corresponden a una cuenta mantenida con la empresa del grupo Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L. (véase nota 15.1).

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*	27	16
Ratio de operaciones pagadas	34	3
Ratio de operaciones pendientes de pago	7	156

	Euros	
	2018	2017
Total pagos realizados	2.226.772	9.667.626
Total pagos pendientes	841.517	856.221

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a los 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 "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2018 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.

12.2 Deudas a largo plazo

El saldo al 31 de diciembre de 2018 corresponde principalmente al contrato de préstamo hipotecario suscrito con la entidad Varía 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 registrado 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 7.1) y que ha sido traspasado a corto plazo en 2018.

13. Administraciones Públicas y situación fiscal

13.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes mantenidos con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Saldos deudores:		
Hacienda Pública deudora por IVA	139.003,10	1.117.328,79
HP Retenciones de IRC	4.370,71	4.370,71
	143.379,93	1.121.699,50
Saldos acreedores:		
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	17.747,14	13.721,27
Organismos de la Seguridad Social acreedores	3.263,95	2.548,73
	21.011,09	16.269,90

13.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	(687.575,85)	940.530,38
Resultado contable ajustado del ejercicio antes de impuestos	(687.575,85)	940.530,38
Diferencias permanentes:		
Multas y sanciones	-	-
Deterioro de instrumentos financieros	-	-
Corrección de errores – Deterioro de instrumentos financieros	-	-
Gastos de ampliación capital y otros	-	(267.512,00)
Diferencias temporales:		
Gastos financieros no deducibles	-	-
Compensación de bases imponibles negativas	-	-
Base imponible/Resultado fiscal	(687.575,85)	673.018,38

Las diferencias permanentes registradas en el ejercicio 2017 corresponden a los gastos derivados de la ampliación de capital imputados al Patrimonio Neto (véase Nota 10.1)

Durante el ejercicio 2018 y 2017 no se ha registrado gasto/(ingreso) en concepto de Impuesto sobre Sociedades.

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

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades al cierre del ejercicio 2018 y 2017 es la siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	(687.575,85)	940.530,38
Corrección de errores	-	-
Resultado contable ajustado del ejercicio antes de impuestos	(687.575,85)	940.530,38
(+/-) Diferencias permanentes	-	(267.512,00)
Cuota (25%)	(171.893,96)	168.254,60
Impacto diferencias temporarias	-	-
Compensación de bases imponibles negativas	-	168.254,60
Gasto/(Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades	-	-

13.4 Activos por impuesto diferido no registrados

La Sociedad no ha registrado en el balance de situación adjunto determinados activos por impuesto diferido, al considerar que su compensación futura no cumple con los requisitos de probabilidad previstos en la norma contable. El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensación al cierre del ejercicio 2018 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 no han considerado la activación de los créditos fiscales existentes al 31 de diciembre de 2018 al no existir certeza sobre su recuperación, al estar la Sociedad todavía en la fase de reinicio de su actividad.

13.5 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 (diez años para las bases imponibles negativas). Al cierre del ejercicio 2018 la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación. Los administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

14. Ingresos y gastos

14.1 Importe neto de la cifra de negocios

Las ventas de la Sociedad en el ejercicio 2018 corresponden a refacturaciones de costes realizadas a Byblos Costa del Sol, S.L. por importe de 535.625,00 euros por servicios generales de gestión prestados por la Sociedad (véase Nota 15.2).

Información por segmentos

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

14.2 Aprovisionamientos y Variación de existencias

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 9.

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad adquirió varios terrenos en Sevilla y Málaga que se detallan en la Nota 9. Asimismo, 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 9).

14.3 Otros ingresos de explotación

Los ingresos de explotación del ejercicio 2017 se corresponden, fundamentalmente, al ingreso por la venta de 14 garajes por un importe aproximado de 84.000 euros de un edificio vendido en el año 1999 y que fue dado de baja por la totalidad, si bien la titularidad de los garajes seguía siendo de la Sociedad.

14.4 Gastos de personal

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

	Euros	
	2018	2017
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

14.5 Servicios exteriores

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

	Euros	
	2018	2017
Arrendamientos	21.544,33	28.280,40
Reparaciones y conservación	1.483,50	1.129,26
Servicios de profesionales independientes	298.999,66	376.176,95
Primas de seguros	5.584,50	-
Servicios bancarios y similares	2.499,02	223,53
Publicidad	31.058,77	16.531,66
Otros servicios	134.162,51	38.976,17
	495.332,29	461.316,97

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

14.6 Resultado financiero

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

	Euros	
	2018	2017
Gastos:		
Otros gastos financieros	(272.896,66)	(440.058,50)
Resultado financiero	(272.896,66)	(440.058,50)

15. Operaciones y saldos con partes vinculadas

15.1 Saldos con vinculadas

El detalle de saldos con partes vinculadas, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Saldos con Vinculadas	Euros	
	2018	2017
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo:		
Créditos a empresas del Grupo-		
Royaltur España	373.772,54	373.772,54
El Encinar del Guadairo	50.548,75	50.548,75
Promociones Can Batliu	19.802,66	19.802,66
Altos del Briján	1.132.000,74	1.132.000,74
Promociones y Alojamientos Residenciales	8.564,60	822,00
Byblos Costa del Sol S.L.U.	1.366.599,83	892.522,00
Urban Sa Rapita, S.L.U.	116.462,35	-
Belaunde Dos Ibérica, S.A.	1.443,45	892.048,00
Técnicas Empresariales Hipser, S.L. (Nota 7.1)	-	738.238,37
	3.069.194,92	4.099.753,96
Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro-		
Royaltur España	(373.772,54)	(373.772,54)
El Encinar del Guadairo	(50.548,75)	(50.548,75)
Promociones Can Batliu	(19.802,66)	(19.802,66)
Altos del Briján	(1.132.000,74)	(1.132.000,74)
	(1.576.124,69)	(1.576.124,69)
Total activo corriente	1.493.070,23	2.523.629,27

Saldos con Vinculadas	Euros	
	2018	2017
Débitos y partidas a pagar a empresas del grupo a corto plazo		
Promociones y Alojamientos Residenciales	2.149.613,31	3.028.992,16
Total pasivo corriente	2.149.613,31	3.028.992,16

El crédito concedido a Byblos Costa del Sol S.L.U. está relacionado con la financiación del proyecto del hotel en Mijas (Málaga), registrándose en el corto plazo del balance adjunto de la Sociedad.

En el mes de julio 2017, la Sociedad firmó la concesión a Belaunde Dos Ibérica, S.A. de un préstamo convertible por importe de 892.048 euros con vencimiento el 30 de noviembre de 2017, prorrogable por plazos de un año salvo renuncia de alguna de las partes. El mencionado crédito, relacionado con los acuerdos alcanzados para la financiación de Byblos Costa del Sol S.L.U., devenga un interés del 15% hasta el vencimiento inicial y es convertible en acciones de Belaunde Dos Ibérica, S.A. a opción de la Sociedad, no devengando en dicho caso el préstamo interés alguno. En este sentido, al vencimiento del préstamo, la Sociedad ha comunicado su intención de capitalizar el mismo, contando la sociedad Belaunde Dos Ibérica, S.A. con un plazo de seis meses para efectuar la correspondiente ampliación de capital, que esperan sea suscrita por el resto de sus accionistas, no modificándose el porcentaje de participación de la Sociedad. Con fecha 27 de junio de 2018 se ha procedido a la ampliación de capital (Véase Nota 7.1)

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad firmó un contrato de crédito de hasta 5.000.000 euros con su sociedad dependiente Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L. El mencionado crédito devenga un tipo de interés del 2% anual y tiene un vencimiento 1 de enero de 2019. A 31 de diciembre de 2018 y 2017 el importe dispuesto asciende a 2.149.613,31 euros y 3.028.992 euros respectivamente.

15.2 Transacciones con vinculadas

En el ejercicio 2015, la Sociedad 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, así como del estudio y análisis de las oportunidades de inversión y gestión de los activos de la Sociedad. Las transacciones efectuadas durante el ejercicio 2018 con dicha sociedad ascienden a 90.000 euros (131.715 euros durante el ejercicio 2017).

15.3 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.

16. Avales y contingencias

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

Banco	Euros	
	2018	2017
Constituidos a favor de la Sociedad:		
BANKIA	108.182	179.382
Deutsche Bank	595.890	494.000
Banco Sabadell	186.588	-
UNICAJA	229.056	229.056
	1.119.716	902.438

Los Administradores consideran que no se pondrá de manifiesto pasivo alguno derivado de estos avales.

17. Retribuciones a los Administradores y a la alta dirección

En cumplimiento del artículo 260 de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que los importes recibidos por el Consejo de Administración, compuesto por 6 hombres en el ejercicio 2018 y por 5 hombres y 1 mujer durante el ejercicio 2017, se detallan a continuación:

	Euros	
	2018	2017
Dietas	-	-
Sueldos y salarios	141.000	120.000
	141.000	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.

18. 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.

18.bis Combinaciones de negocios

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."

Como consecuencia de dicha operación la Sociedad ha registrado los activos y pasivos recibidos por el valor que figuraban en las cuentas consolidadas del grupo correspondientes al ejercicio 2017.

La fecha a partir de la cual la cesión tendrá efectos contables será la fecha de inscripción de la escritura de cesión global en el Registro Mercantil, momento en que se producirá la eficacia del acuerdo.

19. Otra información

19.1 Personal

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

Categorías	Nº Medio Empleados	
	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 la 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%.

19.2 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 se detallan a continuación. Ni la Sociedad Auditora 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

20. Hechos posteriores al cierre

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, 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.

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

Situación de la Entidad

Ayco Grupo Inmobiliario S.A.

Informe de Gestión
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 aquellas 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 535.625 € en el balance individual, y a 535.625 € 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.

Promociones

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

El Vicario I fase V.- OJEN, Málaga.



Solar ubicado en el término municipal de Ojén, Málaga.

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

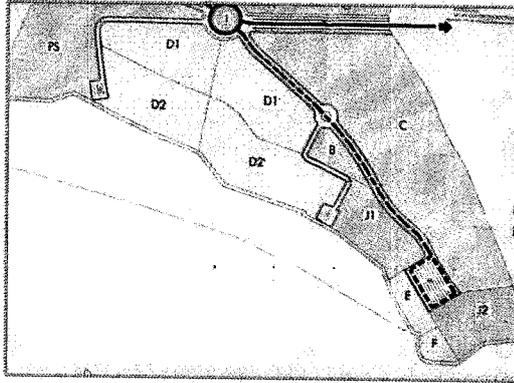
A pocos minutos de Marbella y a 30 minutos del aeropuerto de Málaga.

Cuenta con dos piscinas y zona deportiva con paddle.

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

La Línea de la Concepción.

Solar adquirido en el año 2001.



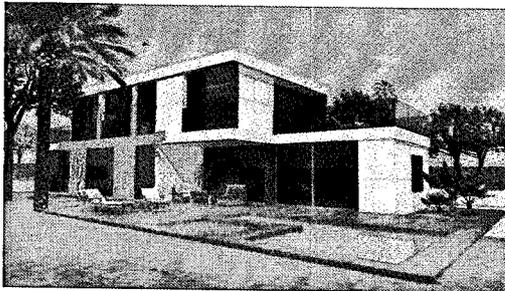
Situado en el término de la Línea de la Concepción-Cádiz, a pocos metros de la urbanización de lujo de la Alcaidesa. Denominada urbanización Torrenueva Playa.

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

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

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

New Sa Rapita, Mallorca.



AYCO, es propietaria de un proyecto para la realización de 25 viviendas unifamiliares en Sa Rapita, Mallorca.

New Sa Ràpita es un proyecto inmobiliario único por su diseño, villas en la isla de Mallorca

ubicadas en el Municipio de Campos.

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

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

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

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

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

Durante el ejercicio 2018, se han iniciado las obras de edificación de la segunda fase de 8 unidades, habiéndose formalizado la venta de 2 viviendas. Su finalización se prevé para el primer semestre 2019.

Hotel Byblos, Mijas (Málaga).



Este proyecto, pertenece a una de las filiales de Ayco Grupo Inmobiliario SA, Byblos Costa del Sol S.L.

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

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

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

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

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

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

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

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

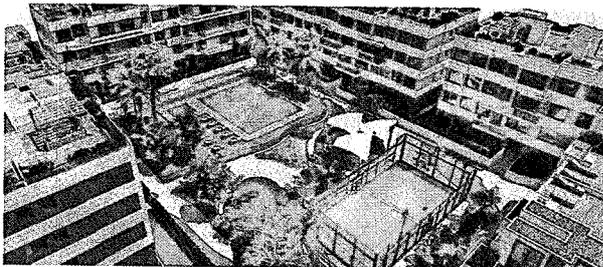
Tuvo también un centro de Spa de 2.500 m2 totalmente equipado, incluyendo el centro exclusivo de belleza "La Prairie" y tres exclusivos restaurantes y bares que proporcionaban una experiencia gastronómica muy diversificada.

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

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

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

Ya en el ejercicio 2019, y con posterioridad al cierre, se ha ejercido la opción de compra sobre las parcelas R5.2 y R8.1, siendo intención de la compañía ejercitar la opción sobre la parcela R8.2 más adelante.

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

Se 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	Parcelas para viv unif.	2 parcelas	Parcelas finalistas
	Puerta de Hierro	3 plazas de garaje		Finalistas
Málaga	Vicario V	Solar	2.000 m2	Solar en estudio
	Hotel Byblos, Mijas	Hotelero		Complejo en rehabilitación
	Calahonda, Mijas	Solar urbanizado		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 535.625 euros, que responden, fundamentalmente, a facturación con las filiales.

En el Balance Consolidado la cifra de negocios asciende, a 535.625 euros.

Durante el ejercicio se han formalizado 2 ventas de viviendas, en New Sa Rapita, durante el periodo de obra aunque no se incorpora como cifra de negocios hasta la entrega efectiva o puesta a disposición de las de las mismas a los compradores.

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

Actividad	Balance Individual	Balance Consolidado
Ventas		
Otros	535.625	535.625
TOTAL	535.625	535.625

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

El detalle de las inversiones es el siguiente:

- New Sa Rápita (8 viv).- 1,902 mm €
- New Sa Rapita resto suelo.- 1,488 mm €
- Hotel Byblos.- 2,303 mm €
- Camas, Sevilla 0,506 mm €
- Calahonda, Mijas 0,870 mm € (*)

(*) Incluye importe opción de compra sobre 3 parcelas

RESULTADOS

AYCO presenta en este ejercicio un resultado consolidado, después de impuestos de (842.274) euros de pérdida.

Los resultados obtenidos en el Balance individual de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. han dado una pérdida después de impuestos de (687.575) 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 9.954.566 euros en el Balance Individual. En el Balance Consolidado, el Patrimonio atribuido a la Sociedad Dominante asciende a 10.023.324 euros.

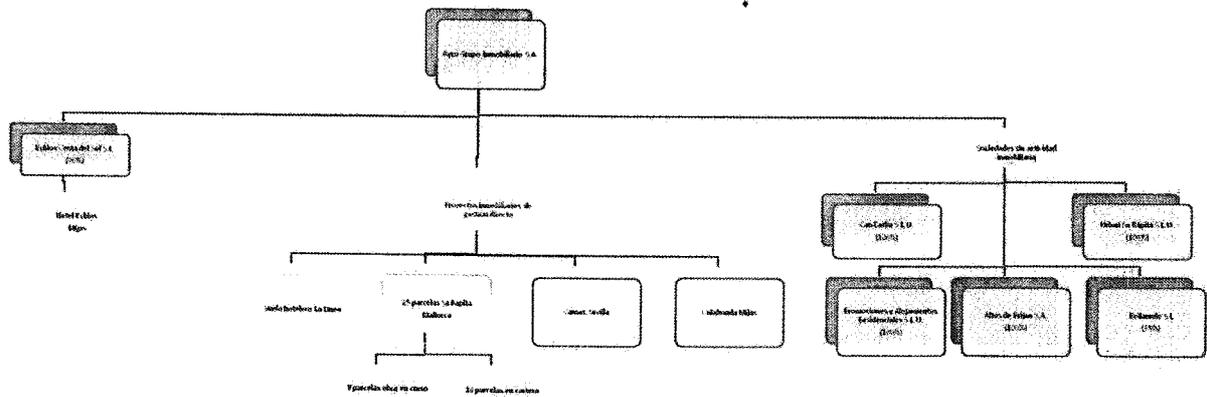
A 31 de Diciembre de 2018, la distribución del patrimonio neto queda como sigue:

Concepto	Balance individual	Balance Consolidado (NIF)
Capital suscrito	4.666.536	4.666.536
Prima de emisión	6.072.042	6.072.042
Reservas en sociedad dominante	(96.086)	(96.086)
Reservas sociedades consolidadas		223.210
Acciones Propias	(350)	(350)
Resultados de ejercicios anteriores		
Resultado del ejercicio	(687.575)	(827.168)
Socios externos		(14.860)
TOTAL	9.954.566	10.023.324

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 Batllú, 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	37,0%	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 Domínguez Cortés, en calidad de consejero dominical.

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

2. FONDOS PROPIOS

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

6.- INFORMACIÓN SOBRE EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA ENTIDAD

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

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

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

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

Y finalmente, se está trabajando en el proyecto de obra sobre las dos parcelas residenciales adquiridas en Calahonda Mijas, y en la formalización de la compra de las tres parcelas opcionadas en Calahonda.

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 OCURRIDOS EN EL EJERCICIO.

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 Hípser SLU en Ayco Grupo Inmobiliario SA

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, se espera que durante el ejercicio se finalicen los trabajos previos y el Proyecto de Obra sobre las dos parcelas de Calahonda así como en la adquisición de las otras tres parcelas opcionadas, A señalar que, posteriormente al cierre del ejercicio y en los primeros meses del año se ha procedido a la formalización de la compra de dos de las tres parcelas opcionadas, parcelas R5.2 y R8.2, dejando la tercera parcela para su adquisición para mas adelante.

Con estos proyectos se espera que la cartera de promociones garantice los resultados y la rentabilidad para los próximos ejercicios.

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

Aparte de la adquisición de 2 de las tres parcelas opcionadas en el apartado anterior, no habría ningún hecho posterior al cierre reseñable.

Formulación de cuentas anuales e informe de gestión

Con fecha 28 de marzo de 2019 el Consejo de Administración de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. ha formulado las Cuentas Anuales, así como el informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

Madrid, 28 de marzo de 2019

Presidente: D. Jose Palma García,

~~Consejero: D. José María de Arcas Castro,~~
~~en representación de Alpha Luna LLC~~

~~Consejero: D. Rafael Escalante Guevara~~

Consejero: D. Eduardo Escaypi

Consejero: D. Martín Maslo

Consejero: D. Luis Domínguez Cortes

~~Secretario no Consejero:~~
D. Emilio J. Carrera Rodriguez

DECLARACION DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO ANUAL

Los miembros del Consejo de Administración de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., declaran, hasta donde alcanza su conocimiento, que las cuentas anuales individuales, de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., (Balance, Cuenta de Pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efecto, Memoria), así como el informe de gestión correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2018, elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. y que los informes de gestión complementarios de las cuentas anuales individuales incluyen un análisis fiel de la evolución y resultados empresariales y de la oposición de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Madrid, 28 de marzo de 2019

Presidente: ~~D. José Palma García,~~

~~Consejero: D. José María de Arcas Castro,~~
en representación de Alpha Luna LLC

~~Consejero: D. Rafael Escalante Guevara~~

Consejero: D. Eduardo Escavol

~~Consejero: D. Martín Maslo~~

~~Consejero: D. Luis Domínguez Cortes~~

~~Secretario no Consejero:~~
D. Emilio J. Carrera Rodríguez

Anexo I

Informe anual de Gobierno Corporativo de las sociedades anónimas
cotizadas



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Fecha fin del ejercicio de referencia: [31/12/2018]

CIF: [A-28004240]

Denominación Social:

[**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**]

Domicilio social:

[ALMAGRO, 14, 5º PLANTA MADRID]



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

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

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

Sí
 No

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

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto	
SANTIAGO DA ROCHA	0,00	4,29	0,00	0,00	4,29
AZUBEL GUY	0,00	6,96	0,00	0,00	6,96
HERENCIA YACENTE DE JORGE ALEMAN VELASCO	0,00	5,36	0,00	0,00	5,36
MIKAEL GUTIERREZ	0,00	17,07	0,00	0,00	17,07
LATCOM INTERNATIONAL LLC	4,02	0,00	0,00	0,00	4,02
SPAIN REAL ESTATE PARTNERS LLC	6,24	0,00	0,00	0,00	6,24

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
Sin datos				



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

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

Movimientos más significativos

Ningún movimiento significativo

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

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	% derechos de voto que pueden ser transmitidos a través de instrumentos financieros	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
ALPHA LUNA LLC	0,00	18,11	0,00	0,00	18,11	0,00	0,00
DON LUIS DOMÍNGUEZ CORTÉS	1,07	3,33	0,00	0,00	4,40	0,00	0,00
% total de derechos de voto en poder del consejo de administración						22,51	

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	% derechos de voto que pueden ser transmitidos a través de instrumentos financieros
Sin datos					

A.4. Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario, excepto las que se informen en el apartado A.6:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Sin datos		



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Sin datos		

A.6. Describa las relaciones, salvo que sean escasamente relevantes para las dos partes, que existan entre los accionistas significativos o representados en el consejo y los consejeros, o sus representantes, en el caso de administradores persona jurídica.

Explique, en su caso, cómo están representados los accionistas significativos. En concreto, se indicarán aquellos consejeros que hubieran sido nombrados en representación de accionistas significativos, aquellos cuyo nombramiento hubiera sido promovido por accionistas significativos, o que estuvieran vinculados a accionistas significativos y/o entidades de su grupo, con especificación de la naturaleza de tales relaciones de vinculación. En particular, se mencionará, en su caso, la existencia, identidad y cargo de miembros del consejo, o representantes de consejeros, de la sociedad cotizada, que sean, a su vez, miembros del órgano de administración, o sus representantes, en sociedades que ostenten participaciones significativas de la sociedad cotizada o en entidades del grupo de dichos accionistas significativos:

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
DON JOAQUIN DULITZKY	ALPHA LUNA LLC	ALPHA LUNA LLC	Accionista de la sociedad
DON LUIS DOMÍNGUEZ CORTÉS	WEST END INVERSIONES SLU	WEST END INVERSIONES SLU	Accionista de la sociedad

A.7. Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí
 No

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

Sí
 No



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

No aplicable

A.8. Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí
 No

A.9. Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas(*)	% total sobre capital social
190		0,01

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Sin datos	

Explique las variaciones significativas habidas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas

Ninguna

A.10. Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias:

Ninguno



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A.11. Capital flotante estimado:

	%
Capital flotante estimado	0,00

A.12. Indique si existe cualquier restricción (estatutaria, legislativa o de cualquier índole) a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado, así como aquellos regímenes de autorización o comunicación previa que, sobre las adquisiciones o transmisiones de instrumentos financieros de la compañía, le sean aplicables por normativa sectorial.

- Sí
 No

A.13. Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

- Sí
 No

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

A.14. Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado de la Unión Europea.

- Sí
 No

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

B. JUNTA GENERAL

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

- Sí
 No



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

[] Sí
[✓] No

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

La Junta General Ordinaria o Extraordinaria quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto; en segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la disminución del capital social, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, la transformación, fusión, escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio al extranjero de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales, será necesaria en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas, presentes o representados, que posean al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto y en segunda convocatoria el veinticinco por ciento del mismo.

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

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

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

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
29/06/2016	2,38	91,19	0,00	0,00	93,57
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30/03/2017	0,00	52,72	0,00	0,00	52,72
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29/06/2017	0,00	60,70	0,00	0,00	60,70
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30/03/2018	0,00	52,72	0,00	0,00	52,72
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30/06/2018	0,00	60,76	0,00	0,00	60,76
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20/12/2018	0,00	57,00	0,00	0,00	57,00
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

B.5. Indique si en las juntas generales celebradas en el ejercicio ha habido algún punto del orden del día que, por cualquier motivo, no haya sido aprobado por los accionistas:

- Sí
 No

B.6. Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general, o para votar a distancia:

- Sí
 No

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general	50
Número de acciones necesarias para votar a distancia	50

B.7. Indique si se ha establecido que determinadas decisiones, distintas a las establecidas por Ley, que entrañan una adquisición, enajenación, la aportación a otra sociedad de activos esenciales u otras operaciones corporativas similares, deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas:

- Sí
 No

B.8. Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad:

La dirección de la página web de la compañía es www.ayco.es

Una vez situado en la página web, pinchar en la pestaña "espacio inversores" y dentro de ese apartado se encontrará toda la información relativa al gobierno corporativo, información financiera, información sobre juntas generales y hechos relevantes.



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

C. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD

C.1. Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales y el número fijado por la junta general:

Número máximo de consejeros	20
Número mínimo de consejeros	3
Número de consejeros fijado por la junta	6

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

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON JOSE PALMA GARCIA		Independiente	PRESIDENTE	27/06/2018	27/06/2018	COOPTACION
ALPHA LUNA LLC	DON JOSÉ MARÍA DE ARCAS CASTRO	Dominical	CONSEJERO	22/12/2015	22/12/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON RAFAEL JUAN MANUEL ESCALANTE GUEVARA		Dominical	CONSEJERO	19/01/2017	30/03/2017	COOPTACION
DON MARTIN FEDERICO MASLO		Independiente	CONSEJERO	22/12/2015	22/12/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON EDUARDO JAVIER ESCAYOL		Otro Externo	CONSEJERO	29/06/2017	29/06/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON LUIS DOMÍNGUEZ CORTÉS		Dominical	CONSEJERO	27/06/2018	27/06/2018	COOPTACION

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



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

Indique las bajas que, ya sea por dimisión, destitución o por cualquier otra causa, se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento del cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si la baja se ha producido antes del fin del mandato
FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.	Ejecutivo	24/02/2015	27/05/2018	Ninguna	SI
DON ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE	Otro Externo	21/12/2015	27/06/2018	Comision de Auditoría y Comisión de Nombramientos y retribuciones	SI

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

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
Sin datos		

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

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



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación social del consejero	Perfil
DON MARTIN FEDERICO MASLO	Es un reconocido empresario con amplia experiencia como gestor de activos especializado en fondos de inversión inmobiliarios. Tiene cualidades comerciales y cuenta con importante red de contactos internacionales.
DON JOSE PALMA GARCIA	Profesional con más de tres décadas de experiencia en banca y en inversiones inmobiliarias. En los últimos tiempos ha ocupado un importante cargo en una entidad bancaria de primer nivel, realizando su actividad básicamente en el campo de la financiación inmobiliaria.

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

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

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

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
DON MARTIN FEDERICO MASLO	Es un consejero con la categoría de independiente, por cumplir todos los requisitos establecidos en el artículo 529 duodécimo de la Ley de Sociedades de Capital.	Ha sido designado en atención a su experiencia profesional y numerosos contactos para la captación de inversiones, entendiéndose que desempeñará su actividad sin verse condicionado por relaciones con la sociedad, sus accionistas significativos y directivos. Su nombramiento se ha realizado a propuesta de la comisión de nombramientos y retribuciones y con el informe favorable del consejo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 529 decimo LSC.
DON JOSE PALMA GARCIA	Es un consejero con la categoría de independiente, por cumplir todos los requisitos del artículo 529 duodécimo de la Ley de Sociedades de Capital.	Este consejero podrá realizar su actividad sin ser condicionado por ninguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos ni directivos. Su nombramiento se ha realizado a propuesta de la comisión de nombramientos y retribuciones, y con el informe favorable del consejo de administración, en virtud de lo dispuesto en el artículo 529 decimo LSC.



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

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS			
Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:			
Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
DON EDUARDO JAVIER ESCAYOL	Designado por sus conocimientos y experiencia en el mercado inmobiliario y en las inversiones internacionales.	OTROS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD	Tiene 20 años de experiencia internacional en Private Banking, Capital Markets y Real Estate, administrando patrimonios y estructurando inversiones de Private Equity Real Estate. Actualmente es Socio y Fundador de una compañía, compañía de Real Estate con base en Miami Estados Unidos, que gestiona e invierte fondos de inversores privados, family offices, fondos de pensiones e inversores institucionales de Latinoamérica. Administra numerosos vehículos de inversión que adquirieron edificios corporativos en diversas ciudades de Estados Unidos.

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

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

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual
Sin datos			

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

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Ejecutivas		N.A.	N.A.	N.A.	0,00	N.A.	N.A.	N.A.
Dominicales		N.A.	N.A.	N.A.	0,00	N.A.	N.A.	N.A.
Independientes		N.A.	N.A.	N.A.	0,00	N.A.	N.A.	N.A.



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

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Otras Externas		N.A.	N.A.	N.A.	0,00	N.A.	N.A.	N.A.
Total		N.A.	N.A.	N.A.	0,00	N.A.	N.A.	N.A.

C.1.5 Indique si la sociedad cuenta con políticas de diversidad en relación con el consejo de administración de la empresa por lo que respecta a cuestiones como, por ejemplo, la edad, el género, la discapacidad, o la formación y experiencia profesionales. Las entidades pequeñas y medianas, de acuerdo con la definición contenida en la Ley de Auditoría de Cuentas, tendrán que informar, como mínimo, de la política que tengan establecida en relación con la diversidad de género.

- Sí
- No
- Políticas parciales

En caso afirmativo, describa estas políticas de diversidad, sus objetivos, las medidas y la forma en que se ha aplicado y sus resultados en el ejercicio. También se deberán indicar las medidas concretas adoptadas por el consejo de administración y la comisión de nombramientos y retribuciones para conseguir una presencia equilibrada y diversa de consejeros.

En caso de que la sociedad no aplique una política de diversidad, explique las razones por las cuales no lo hace.

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

Explicación de las medidas

Se han adoptado medidas para ello, pero no se han encontrado candidatas idóneas

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

Explicación de los motivos

No se han encontrado personas adecuadas



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

C.1.7 Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

[Se está procurando alcanzar esos objetivos, a la espera de encontrar los perfiles adecuados]

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

Nombre o denominación social del accionista	Justificación
Sin datos	

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

- Sí
 No

C.1.9 Indique, en el caso de que existan, los poderes y las facultades delegadas por el consejo de administración en consejeros o en comisiones del consejo:

Nombre o denominación social del consejero o comisión	Breve descripción
Sin datos	

C.1.10 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores, representantes de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
Sin datos			

C.1.11 Detalle, en su caso, los consejeros o representantes de consejeros personas jurídicas de su sociedad, que sean miembros del consejo de administración o representantes de consejeros personas jurídicas de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
Sin datos		

C.1.12 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros, identificando, en su caso, dónde se regula:

- Sí
 No



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

C.1.13 Indique los importes de los conceptos relativos a la remuneración global del consejo de administración siguientes:

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	141
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	

C.1.14 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo/s
Sin datos	

C.1.15 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí
 No

C.1.16 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Son competencia exclusiva de la Junta General:

ii) El nombramiento y separación de los administradores, de los liquidadores y, en su caso, de los auditores de cuentas, así como el ejercicio de la acción social de responsabilidad contra cualquiera de ellos.

Para ser administrador no será preciso ostentar la cualidad de accionista y podrán serlo tanto las personas físicas como las jurídicas, pero en este caso la persona jurídica nombrada deberá designar una persona como representante suyo para el ejercicio de las funciones propias del cargo.

El Consejo de Administración estará formado por un número de miembros no inferior a tres ni superior a veinte. Corresponde a la Junta General de accionistas la determinación exacta de su número y el nombramiento de los mismos. Para la designación individual de sus miembros podrán los accionistas agruparse en la proporción requerida por el artículo 243.1 de la Ley de Sociedades de Capital.

El Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, podrá designar de entre sus miembros un Presidente y, si lo estima oportuno, uno o varios Vicepresidentes. En el caso de que el cargo de Presidente recaiga en un consejero ejecutivo, la designación del Presidente requerirá el voto favorable de los dos tercios de los miembros del Consejo.

Cuando así lo decida el propio Consejo y, en todo caso, cuando su Presidente tenga la condición de Consejero ejecutivo, el Consejo de Administración nombrará, con la abstención de los Consejeros ejecutivos, a un Consejero coordinador entre los Consejeros independientes, que estará especialmente facultado para solicitar la convocatoria del Consejo de Administración o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día de un Consejo ya convocado, coordinar y reunir a los Consejeros no ejecutivos y dirigir, en su caso, la evaluación periódica del Presidente del Consejo de Administración.

Podrá también el Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, designar un Secretario, y, en su caso, uno o dos Vicesecretarios, que podrán no ser Consejeros.

El Consejo regulará su propio funcionamiento en lo que no esté expresamente ordenado por la Ley y estos Estatutos y podrá aceptar la dimisión de sus miembros.

La ejecución de los acuerdos de los órganos colegiados corresponderá al consejero, consejeros o secretario del Consejo designados para ello y en todo caso al Presidente.

No podrán ser elegidos administradores las personas incompatibles con arreglo al artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital y a las demás leyes estatales y autonómicas vigentes.



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

C.1.17 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

En el Consejo celebrado el 28 de mayo de 2018 se aceptó la dimisión presentada por el Consejero Presidente y Consejero Delegado, FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L. y su representante persona física D. Francisco de Asís García Beato. En este mismo Consejo fue designado Presidente D. Eduardo Javier Escayol.

En el Consejo celebrado el 27 de junio de 2018 se aceptaron las dimisiones como Presidente de D. Eduardo Javier Escayol y la dimisión de la Consejera D^a Alba Asunción Barrena Valverde y fueron designados por cooptación miembros del Consejo D. José Palma García y D. Luís Domínguez Cortés. Así mismo, D. José Palma García fue designado miembro de las Comisiones de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones, y Presidente de la primera de ellas.

En el Consejo celebrado el 16 de noviembre de 2018 se aceptó la dimisión de D. José Palma García como miembro de las Comisiones de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones.

Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto del funcionamiento y la composición del consejo y de sus comisiones y cualquier otra área o aspecto que haya sido objeto de evaluación.

Descripción proceso de evaluación y áreas evaluadas

Las dimisiones presentadas lo fueron todas ellas por razones personales. El nombramiento de los nuevos Consejeros y miembros de las Comisiones citadas se realizó a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y previo examen y estudio de los perfiles e historiales profesionales de los candidatos, por considerarlos adecuados para los puestos en los que podrían ser nombrados. En el proceso no intervino ningún consultor externo.

C.1.18 Desglose, en aquellos ejercicios en los que la evaluación haya sido auxiliada por un consultor externo, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

No aplicable

C.1.19 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

La sociedad no tiene establecido ningún supuesto especial que obligue a dimitir a los Consejeros, más allá de los establecidos en la Ley.

C.1.20 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí
 No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.21 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración:

Sí
 No



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

C.1.22 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

- Sí
 No

C.1.23 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado u otros requisitos más estrictos adicionales a los previstos legalmente para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

- Sí
 No

C.1.24 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración en favor de otros consejeros, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

Según el artículo 15.2 del Reglamento del Consejo:

Cada Consejero podrá conferir su representación a otro Consejero, sin que esté limitado el número de representaciones que cada uno puede ostentar para la asistencia al Consejo. Los Consejeros no ejecutivos tan solo podrán conferir su representación a otro Consejero no ejecutivo. La representación de los Consejeros ausentes podrá conferirse por cualquier medio escrito, siendo válido el telegrama, el correo electrónico o el telefax dirigido a la Presidencia. Cada Consejero presente o debidamente representado dispondrá de un voto.

C.1.25 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	10
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indíquese el número de reuniones mantenidas por el consejero coordinador con el resto de consejeros, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo:

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

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

Número de reuniones de Comisión de Auditoría	5
Número de reuniones de Comisión de Nombramientos y Retribuciones	4

C.1.26 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio y los datos sobre asistencia de sus miembros:

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	11
---	----



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	8
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00

C.1.27 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su formulación:

- Sí
 No

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

C.1.28 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

No existen mecanismos específicos

C.1.29 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

- Sí
 No

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

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

C.1.30 Indique los mecanismos concretos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, así como, si los hubiera, los mecanismos para preservar la independencia de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación, incluyendo cómo se han implementado en la práctica las previsiones legales.

La Comisión de Auditoría tendrá las siguientes responsabilidades básicas: e. Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la comisión, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la entidad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información de los servicios



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a este de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.

C.1.31 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Sí
 No

Auditor saliente	Auditor entrante
DELOITTE, S.L.	MOORE STEPHENS IBERICA DE AUDITORIA S.L.P.

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

Sí
 No

Explicación de los desacuerdos

Desacuerdo en la fijación de honorarios

C.1.32 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí
 No

C.1.33 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas a los accionistas en la Junta General por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Sí
 No

C.1.34 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de la sociedad. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Individuales	Consolidadas
Número de ejercicios ininterrumpidos	1	1
	Individuales	Consolidadas
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de	1,00	1,00



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

	Individuales	Consolidadas
ejercicios que la sociedad o su grupo han sido auditados (en %)		

C.1.35 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

- Sí
 No

Detalle del procedimiento

Se les remite toda la documentación y antecedentes necesarios

C.1.36 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

- Sí
 No

C.1.37 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

- Sí
 No

C.1.38 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

No aplicable

C.1.39 Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Numero de beneficiarios	0
Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
N/A	N/A



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

Indique si más allá de en los supuestos previstos por la normativa estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo. En caso positivo, especifique los procedimientos, supuestos previstos y la naturaleza de los órganos responsables de su aprobación o de realizar la comunicación:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas		
	Si	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?		✓

C.2. Comisiones del consejo de administración

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

Comisión de Auditoría		
Nombre	Cargo	Categoría
DON LUIS DOMÍNGUEZ CORTÉS	VOCAL	Dominical
DON MARTIN FEDERICO MASLO	VOCAL	Independiente

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

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

3.- La función primordial de la Comisión de Auditoría es la de servir de apoyo al Consejo de Administración.

La Comisión de Auditoría tendrá las siguientes responsabilidades básicas:

- Informar a la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean competencia de la comisión.
- Supervisar la eficacia del control interno de la sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.
- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.
- Elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.
- Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la comisión, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la entidad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculadas a este de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.
- Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia del auditor de cuentas. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración de la prestación de los servicios adicionales a



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

que hace referencia la letra anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría.

g. Informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley o los estatutos sociales y en particular, sobre:

? la información financiera que la sociedad deba hacer pública periódicamente,

? la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales y

? las operaciones con partes vinculadas.

Identifique a los consejeros miembros de la comisión de auditoría que hayan sido designados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre la fecha de nombramiento del Presidente de esta comisión en el cargo.

Nombres de los consejeros con experiencia	DON MARTIN FEDERICO MASLO
Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	21/06/2018

Comisión de Nombramientos y Retribuciones		
Nombre	Cargo	Categoría
DON MARTIN FEDERICO MASLO	PRESIDENTE	Independiente
DON LUIS DOMÍNGUEZ CORTÉS	VOCAL	Dominical

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

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

Sin perjuicio de las demás funciones que le atribuya la ley, los Estatutos Sociales o, de conformidad con ellos, el presente Reglamento, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá, como mínimo, las siguientes:

- Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.
- Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.
- Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de Consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos Consejeros por la Junta General de accionistas.
- Informar las propuestas de nombramiento de los restantes Consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General de accionistas.
- Informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos.
- Examinar y organizar la sucesión del Presidente del Consejo de Administración y del primer ejecutivo de la sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo de Administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada.
- Proponer al Consejo de Administración la política de retribuciones de los Consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del Consejo, de comisiones ejecutivas o de Consejeros delegados, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los Consejeros ejecutivos, velando por su observancia.



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2018		Ejercicio 2017		Ejercicio 2016		Ejercicio 2015	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión de Auditoría	0	0,00	1	33,00	1	33,00	1	33,00
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	0	0,00	1	33,00	1	33,00	1	33,00

C.2.3 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Las regulaciones de las comisiones del consejo están establecidas en el reglamento del consejo de administración, estando disponibles para su consulta en la página web de la compañía (www.ayco.es).

No se ha elaborado informe anual sobre las actividades de cada comisión.



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

D. OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPUO

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

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

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

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
DON LUIS DOMÍNGUEZ CORTÉS	AYCO GRUPO INMOBILIRIO S.A.	Contractual	Acuerdos de financiación: préstamos	20

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

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.	AYCO GRUPO INMOBILIRIO S.A.	PRESIDENTE CONSEJO ADMINSTRACION	Remuneraciones	120
DON JOSE PALMA GARCIA	AYCO GRUPO INMOBILIRIO S.A.	PRESIDENTE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	Remuneraciones	21



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

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

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos		N.A.

D.5. Detalle las operaciones significativas realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo y con otras partes vinculadas, que no hayan sido informadas en los epígrafes anteriores:

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos		N.A.

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

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

Artículo 25.- Conflictos de interés.

1.- El Consejero deberá ausentarse de la reunión del órgano social del que forme parte cuando se delibere sobre cuestiones en las que, a juicio del mismo o del Consejo de Administración, tenga, directa o indirectamente intereses personales.

2.- En particular, el Consejero no podrá, directa o indirectamente:

a) Realizar transacciones con la Sociedad, excepto que se trate de operaciones ordinarias, hechas en condiciones estándar para los clientes y de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquellas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la entidad.

b) Utilizar el nombre de la sociedad o invocar su condición de administrador para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas.

c) Hacer uso de los activos sociales, incluida la información confidencial de la compañía, con fines privados.

d) Aprovecharse de las oportunidades de negocio de la sociedad.

e) Obtener ventajas o remuneraciones de terceros distintos de la sociedad y su grupo asociadas al desempeño de su cargo, salvo que se trate de atenciones de mera cortesía.

f) Desarrollar actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la sociedad o que, de cualquier otro modo, le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la sociedad.

3.- Las previsiones anteriores serán de aplicación también en el caso de que el beneficiario de los actos o de las actividades prohibidas sea una persona vinculada al Consejero.

4.- En todo caso, los Consejeros deberán comunicar a los demás Consejeros y, en su caso, al Consejo de Administración, cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en la Memoria.

Artículo 26.- Deber de confidencialidad del Consejero.

1.- Cada Consejero deberá guardar el más riguroso secreto sobre las deliberaciones del Consejo de Administración y de todas aquellas materias de naturaleza reservada o confidencial que conozca como consecuencia del desempeño de su cargo, aun después de cesar en el mismo. En ningún caso podrá

utilizar tales informaciones mientras no sean de conocimiento general.

2.- El Consejero deberá preservar, asimismo, la confidencialidad de toda aquella documentación que se le facilite como consecuencia de las reuniones del Consejo y el ejercicio de su cargo.

Artículo 27.- Obligación de no competencia.

El Consejero no puede prestar sus servicios profesionales en Sociedades competidoras de la Compañía o de sus filiales y participadas. Quedan a salvo los

cargos que pueda desempeñar en Sociedades que ostenten una participación significativa estable en el accionariado de la Compañía.



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Artículo 28.- Uso de información y activos sociales.

El Consejero deberá abstenerse de realizar uso indebido de los activos de la Compañía, así como de valerse de su posición en esta última para obtener una

ventaja patrimonial, a no ser que haya satisfecho una contraprestación adecuada.

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

Artículo 29.- Oportunidades de negocios.

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

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

- Sí
 No



E. SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1. Explique el alcance del Sistema de Control y Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de naturaleza fiscal:

Se analiza cada operación individualizada según informes de mercado.

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

Se verifican a través de la dirección administrativa, con supervisión del Comité de Auditoría y del Auditor Social.

E.3. Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales y en la medida que sean significativos los derivados de la corrupción (entendidos estos últimos con el alcance del Real Decreto Ley 18/2017), que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio:

Actualmente el riesgo principal puede venir derivado de la desaceleración de la economía y especialmente del mercado inmobiliario.

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

No se cuenta con ningún nivel de tolerancia.

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

Ninguno.

E.6. Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales, así como los procedimientos seguidos por la compañía para asegurar que el consejo de administración da respuesta a los nuevos desafíos que se presentan:

No se han previsto, al no existir riesgos significativos.



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

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

F.1. Entorno de control de la entidad.

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

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

El consejo de administración es el responsable de supervisar y mantener un adecuado sistema que permita gestionar de forma eficiente que la información financiera es íntegra y libre de errores. Para ello cuenta con el apoyo de la comisión de auditoría y contactos y consultas cuando es preciso con el auditor social.

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

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

En relación con la información financiera, la responsabilidad de definir y mantener la misma conforme las normativas contables recae en la dirección financiera que analiza las operaciones del ejercicio así como su correcto registro contable, todo ello con el apoyo de la comisión de auditoría y la supervisión por el auditor social.

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

No aplicable, dada la situación, estructura y volumen de operaciones de la sociedad.

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

No aplicable.

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

No aplicable.



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

F.2. Evaluación de riesgos de la información financiera.

Informe, al menos, de:

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

- Si el proceso existe y está documentado:

[El proceso no existe]

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

[No aplicable]

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

[No aplicable]

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

[No aplicable]

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

[El consejo es el responsable de supervisar y mantener un adecuado sistema que garantice que la información financiera es íntegra y libre de errores, contando para ello con el apoyo de la comisión de auditoría y las consultas y reuniones con el auditor social.]

F.3. Actividades de control.

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

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

[No aplicable]



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

No aplicable

F.3.3 Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

No aplicable

F.4. Información y comunicación.

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

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

No aplicable

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

No aplicable

F.5. Supervisión del funcionamiento del sistema.

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

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

No aplicable, sin perjuicio de las funciones de la Comisión de Auditoría



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

[No existe procedimiento específico]

F.6. Otra información relevante.

[No existe otra información relevante]

F.7. Informe del auditor externo.

Informe de:

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

[No aplicable]



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

G. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

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

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

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

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:
 - a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.
 - b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:
 - a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.
 - b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.Cumple Cumple parcialmente Explique

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

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

Cumple Cumple parcialmente Explique



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

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

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.
- d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple Cumple parcialmente Explique

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

Cumple Explique

[La sociedad no transmite en directo mediante vídeo ni a través de su página web la celebración de las juntas generales de accionistas.]

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

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

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

Cumple Cumple parcialmente Explique



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

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

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

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

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

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

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

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

Cumple Explique



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

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

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

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

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

[Si bien el consejo se rige por estos principios, no existe actualmente una política debidamente aprobada, firmada y publicada en ese sentido]

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

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

Este criterio podrá atenuarse:

- En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

Cumple Explique



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

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

Cumple [] Explique [X]

Hay 2 consejeros independientes sobre un total de 6, si bien hay un consejero calificado por prudencia como otro externo, que podría ser considerado como independiente, con lo que la composición del consejo se considera equilibrada, máxime cuando la sociedad no es de elevada capitalización

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

- Perfil profesional y biográfico.
- Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

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

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

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

Cumple Explique

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

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

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

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

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

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

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

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

Cumple [X] Explique [] No aplicable []



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

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

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

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

Cumple Explique



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

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

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

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

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

[No existe unidad de auditoría interna, al no ser necesaria por las características de la sociedad]

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2. En relación con el auditor externo:

- a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
- b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
- d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
- e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple Cumple parcialmente Explique

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionen, y cuantifiquen adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple Cumple parcialmente Explique

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple

Explique

No aplicable

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple

Cumple parcialmente

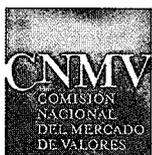
Explique

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:
- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
 - b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
 - c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
 - d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
 - e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explica [] No aplicable [X]



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:
- a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.
 - b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
 - c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
 - d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
 - e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.
 - f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
 - g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa -incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.
 - h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.
- Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:
- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
 - b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.
 - c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
 - d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
 - e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.
 - f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
 - g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple Cumple parcialmente Explique

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple Cumple parcialmente Explique

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple Explique

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple Cumple parcialmente Explique



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

H. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.
2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión. En particular, hará mención a si se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de julio de 2010:

[No aplicable]

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

[28/03/2019]

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

[] Sí
[✓] No

Anexo II

Informe anual sobre remuneraciones de los consejeros de sociedades
anónimas cotizadas



INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Fecha fin del ejercicio de referencia: [31/12/2018]

CIF: [A-28004240]

Denominación Social:

[**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**]

Domicilio social:

[ALMAGRO, 14, 5ª PLANTA MADRID]



INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

A. POLÍTICA DE REMUNERACIONES DE LA SOCIEDAD PARA EL EJERCICIO EN CURSO

A.1. Explique la política vigente de remuneraciones de los consejeros aplicable al ejercicio en curso. En la medida que sea relevante se podrá incluir determinada información por referencia a la política de retribuciones aprobada por la junta general de accionistas, siempre que la incorporación sea clara, específica y concreta.

Se deberán describir las determinaciones específicas para el ejercicio en curso, tanto de las remuneraciones de los consejeros por su condición de tal como por el desempeño de funciones ejecutivas, que hubiera llevado a cabo el consejo de conformidad con lo dispuesto en los contratos firmados con los consejeros ejecutivos y con la política de remuneraciones aprobada por la junta general.

En cualquier caso, se deberá informar, como mínimo, de los siguientes aspectos:

- Descripción de los procedimientos y órganos de la sociedad involucrados en la determinación y aprobación de la política de remuneraciones y sus condiciones.
- Indique y en su caso, explique si se han tenido en cuenta empresas comparables para establecer la política de remuneración de la sociedad.
- Información sobre si ha participado algún asesor externo y, en su caso, identidad del mismo.

Los principios que rigen la política de retribuciones de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. son los siguientes:

(i) Cumplimiento de la legalidad vigente: de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 217.4 de la Ley de Sociedades de Capital, la remuneración de los administradores debe guardar una proporción razonable con la importancia de la Sociedad, la situación económica que tuviera en cada momento y los estándares de mercado de empresas comparables. Además, el sistema de remuneración debe estar orientado a promover la rentabilidad y sostenibilidad a largo plazo de la Sociedad e incorporar las cautelas necesarias para evitar la asunción excesiva de riesgos y la recompensa de resultados desfavorables.

(ii) Transparencia: Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. considera la transparencia en materia de remuneraciones como un principio fundamental de gobierno corporativo.

(iii) Posibilidad: Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. pretende que el paquete retributivo de sus Consejeros sea razonable, habida cuenta de la difícil situación económica que atraviesa actualmente la Sociedad.

(iv) Reconocimiento del esfuerzo: Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. pretende, dentro de la medida de sus posibilidades, compensar a sus Consejeros por los esfuerzos que día a día desarrollan para contribuir a la mejora de la Sociedad.

La retribución que corresponde a los Consejeros por el desempeño de su actividad como tales se estructura, dentro del marco legal y estatutario, con arreglo a los criterios y conceptos retributivos indicados a continuación:

i) La retribución de los Consejeros por tal condición para el entero Consejo de Administración, cuyo importe concreto para cada ejercicio será fijado anualmente por la Junta general dentro dicho límite máximo.

ii) La distribución entre los Consejeros de dicha cantidad, corresponderá al Consejo de Administración de la Sociedad, que tendrá en cuenta a tal efecto las funciones y responsabilidades atribuidas a cada Consejero, la pertenencia a Comisiones del Consejo y las demás circunstancias objetivas que considere relevantes, pudiendo éste acordar ya una distribución desigual entre todos los Consejeros, ya incluso la concentración de la asignación alzada entre alguno o algunos de éstos, con exclusión de los restantes.

iii) Si el Consejo de Administración no hiciese uso de dicha facultad, la asignación fijada por la Junta General se distribuirá por partes iguales entre todos los Consejeros. En tanto no esté aprobada por la Junta General el importe concreto de la remuneración correspondiente a un ejercicio social, se aplicará la correspondiente al ejercicio anterior.

iv) La remuneración prevista se devengará día a día y, salvo que el Consejo de Administración acuerde otro sistema para cada ejercicio social, será pagadera por trimestres vencidos, el primer día hábil siguiente al vencimiento de cada trimestre.

v) La remuneración aquí prevista lo es sin perjuicio de las cantidades que los Consejeros tengan derecho a percibir por el reembolso de los gastos de viaje, alojamiento y manutención y otros de naturaleza análoga justificadamente incurridos en el desempeño de su cargo, y asimismo, se entiende sin perjuicio de que la Sociedad pueda establecer con sus Consejeros cualquier clase de relación de prestación de servicios o de obra y de la remuneración que por la misma se convenga.

Con independencia de lo previsto en los párrafos anteriores, los consejeros que tengan atribuidas funciones ejecutivas en la Sociedad, sea cual fuere la naturaleza de su relación jurídica con ésta, tendrán el derecho a percibir una retribución por la prestación de estas funciones. A estos efectos, cuando a un miembro del Consejo de Administración se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de cualquier título será necesario que se celebre un contrato entre éste y la Sociedad que deberá ser aprobado previamente por el consejo de administración con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros. El Consejero afectado deberá abstenerse de asistir a la deliberación y de participar en la votación. El contrato aprobado deberá incorporarse como anejo al acta de la sesión. En dichos contratos se detallará la retribución que corresponderá a dichos Consejeros, que en todo caso será una cantidad fija que se ajustará a la presente Política de Remuneraciones.

Se han tenido en cuenta empresas comparables para establecer la política de remuneración.

No ha intervenido ningún asesor externo

- Importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a lo fijos (mix retributivo) y qué criterios y objetivos se han tenido en cuenta en su determinación y para garantizar un equilibrio adecuado entre los componentes fijos y variables de la remuneración. En particular, señale las acciones adoptadas por la sociedad en relación con el sistema de remuneración para reducir la exposición a riesgos excesivos y ajustarlo a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la sociedad, lo que incluirá, en su caso, una referencia a medidas previstas para garantizar que en la política de remuneración se atienden a los resultados a largo plazo de la sociedad, las medidas adoptadas en relación con aquellas categorías de personal cuyas actividades profesionales tengan una repercusión material en el perfil de riesgos de la entidad y medidas previstas para evitar conflictos de intereses, en su caso.

Asimismo, señale si la sociedad ha establecido algún período de devengo o consolidación de determinados conceptos retributivos variables, en efectivo, acciones u otros instrumentos financieros, un período de diferimiento en el pago de importes o entrega de instrumentos financieros ya devengados y consolidados, o si se ha acordado alguna cláusula de reducción de la remuneración diferida o que obligue al consejero a la devolución de remuneraciones percibidas, cuando tales remuneraciones se hayan basado atendiendo a unos datos cuya inexactitud haya quedado después demostrada de forma manifiesta.

No se abonan retribuciones variables

- Importe y naturaleza de los componentes fijos que se prevé devengarán en el ejercicio los consejeros en su condición de tales.

En la Junta General Extraordinaria de 22 de diciembre de 2015 se fija el importe de la retribución del Consejo de Administración para el ejercicio 2016 en una cantidad máxima de trescientos mil euros (300.000.-Euros).
En el Consejo de Administración de 24 de febrero de 2016 se aprueba la distribución entre los miembros del Consejo de Administración de la retribución anual asignada al Consejo de Administración por acuerdo de la Junta General del día 22 de diciembre de 2015, para el ejercicio 2016. La distribución es la siguiente:

-El Consejero Delegado percibirá la cantidad de doscientos mil euros (200.000.-Euros) brutos más el IVA correspondiente. En el contrato de prestación de servicios de Consejero Delegado firmado el 24 de febrero de 2016 se establece que, como contraprestación por sus servicios, la Sociedad abonará al Consejero Delegado una cantidad de doscientos mil euros (200.000.-Euros) brutos más IVA. En el caso de no completarse la completa suscripción y desembolso del aumento de capital acordado por la Sociedad en fecha 22 de diciembre de 2015, la Sociedad abonará al Consejero Delegado una cantidad de ciento veinte mil euros (120.000.-Euros) brutos más IVA.

-El resto de consejeros percibirán una dieta de quinientos euros (500.-Euros) brutos por cada asistencia a una reunión del Consejo de Administración o de la Comisión de Auditoría o de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Durante el ejercicio 2017 ni la Junta General ni el Consejo de Administración se han pronunciado sobre ninguna modificación de la Política de Retribuciones ni sobre el importe de la remuneración.

La Junta de 20 de diciembre de 2018 acordó establecer la remuneración de los Administradores Sociales para el ejercicio que concluye el 31 de diciembre de 2018 en una cantidad fija, hasta un máximo de CINCUENTA MIL EUROS (50.000.-€), que tendrá carácter de global y alzado, cuya distribución entre los Consejeros corresponderá al Consejo de Administración de la Sociedad, que tendrá en cuenta, a tal efecto, las funciones y responsabilidad atribuidas a cada consejero, la pertenencia a comisiones del Consejo y las demás circunstancias objetivas que considere relevantes, pudiendo éste acordar ya una distribución desigual entre todos los Consejeros, ya incluso la concentración de la asignación alzada entre alguno o algunos de éstos, con exclusión de los restantes.

- Importe y naturaleza de los componentes fijos que serán devengados en el ejercicio por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos.



INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

El consejero Delegado FGB NOSTRUM ADVISORS. S.L., ha devengado por el ejercicio de su cargo hasta su cese la suma de 120.000 €

- Importe y naturaleza de cualquier componente de remuneración en especie que será devengado en el ejercicio incluyendo, pero no limitado a, las primas de seguros abonadas en favor del consejero.

No aplicable

- Importe y naturaleza de los componentes variables, diferenciando entre los establecidos a corto y largo plazo. Parámetros financieros y no financieros, incluyendo entre estos últimos los sociales, medioambientales y de cambio climático, seleccionados para determinar la remuneración variable en el ejercicio en curso, explicación de en qué medida tales parámetros guardan relación con el rendimiento, tanto del consejero, como de la entidad y con su perfil de riesgo, y la metodología, plazo necesario y técnicas previstas para poder determinar, al finalizar el ejercicio, el grado de cumplimiento de los parámetros utilizados en el diseño de la remuneración variable.

Indique el rango en términos monetarios de los distintos componentes variables en función del grado de cumplimiento de los objetivos y parámetros establecidos, y si existe algún importe monetario máximo en términos absolutos.

No aplicable

- Principales características de los sistemas de ahorro a largo plazo. Entre otra información, se indicarán las contingencias cubiertas por el sistema, si es de aportación o prestación definida, la aportación anual que se tenga que realizar a los sistemas de aportación definida, la prestación a la que tengan derecho los beneficiarios en el caso de sistemas de prestación definida, las condiciones de consolidación de los derechos económicos a favor de los consejeros y su compatibilidad con cualquier tipo de pago o indemnización por resolución o cese anticipado, o derivado de la terminación de la relación contractual, en los términos previstos, entre la sociedad y el consejero.

Se deberá indicar si el devengo o consolidación de alguno de los planes de ahorro a largo plazo está vinculado a la consecución de determinados objetivos o parámetros relacionados con el desempeño a corto y largo plazo del consejero.

No aplicable

- Cualquier tipo de pago o indemnización por resolución o cese anticipado o derivado de la terminación de la relación contractual en los términos previstos entre la sociedad y el consejero, sea el cese a voluntad de la empresa o del consejero, así como cualquier tipo de pactos acordados, tales como exclusividad, no concurrencia post-contractual y permanencia o fidelización, que den derecho al consejero a cualquier tipo de percepción.

No aplicable

- Indique las condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos. Entre otras, se informará sobre la duración, los límites a las cuantías de indemnización, las cláusulas de permanencia, los plazos de preaviso, así como el pago como sustitución del citado plazo de preaviso, y cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como



INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo. Incluir, entre otros, los pactos o acuerdos de no concurrencia, exclusividad, permanencia o fidelización y no competencia post-contractual, salvo que se hayan explicado en el apartado anterior.

Hasta la fecha de su cese el 28/05/2018 En la actualidad, existió un contrato en vigor con el Consejero Delegado, tal y como obliga la Ley de Sociedades de Capital. El contrato estará vigente en tanto en cuanto no se revoque la delegación de facultades conferidas al Consejero Delegado, fecha en que se extinguirá automáticamente sin necesidad de preaviso alguno, y sin ninguna compensación económica o indemnización alguna.

Como contraprestación por sus funciones ejecutivas, el Consejero Delegado percibió durante el ejercicio 2018 unos honorarios fijos brutos anuales de 120.000.- Euros más el IVA correspondiente.

El contrato de la sociedad con el Consejero Delegado, obligaba al Consejero Delegado a guardar confidencialidad y absoluta reserva de toda la información recibida y de los documentos y proyectos, etcétera, de los que por cualquier modo tenga conocimiento, comprometiéndose a devolver a la extinción del contrato todo el material que de toda índole se le facilite o se le ponga a disposición.

Durante la vigencia del contrato, el Consejero Delegado no podrá en modo alguno, ya directamente, ya por mediación de persona interpuesta, ya en su propio nombre, ya en colaboración o bajo el nombre de otras personas, firmas, sociedades u organizaciones de cualquier tipo (ya sea en calidad de empleado, directivo, principal, agente, consultor o en cualquier otra), y salvo previa autorización por escrito de la Sociedad:

a) Competir con la Sociedad en cualesquiera negocios que puedan ser calificados como pertenecientes al Sector.

b) Prestar servicios de cualquier tipo, en particular, de asesoramiento o consultoría y, en general, cualesquiera otros de naturaleza análoga, en beneficio o interés de personas o sociedades competidoras de la Sociedad.

El incumplimiento de cualesquiera obligaciones de no concurrencia contenidas en dicha cláusula pondrá de cargo del Consejero Delegado la obligación de indemnizar a la sociedad los daños y perjuicios causados y además, en concepto de cláusula penal con función acumulativa, una cantidad equivalente a la última anualidad de retribución percibida.

- La naturaleza e importe estimado de cualquier otra remuneración suplementaria que será devengada por los consejeros en el ejercicio en curso en contraprestación por servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.

No aplicable

- Otros conceptos retributivos como los derivados, en su caso, de la concesión por la sociedad al consejero de anticipos, créditos y garantías y otras remuneraciones.

No aplicable

- La naturaleza e importe estimado de cualquier otra remuneración suplementaria prevista no incluida en los apartados anteriores, ya sea satisfecha por la entidad u otra entidad del grupo, que se devengará por los consejeros en el ejercicio en curso.

No aplicable

A.2. Explique cualquier cambio relevante en la política de remuneraciones aplicable en el ejercicio en curso derivada de:

- Una nueva política o una modificación de la política ya aprobada por la Junta.
- Cambios relevantes en las determinaciones específicas establecidas por el consejo para el ejercicio en curso de la política de remuneraciones vigente respecto de las aplicadas en el ejercicio anterior.
- Propuestas que el consejo de administración hubiera acordado presentar a la junta general de accionistas a la que se someterá este informe anual y que se proponen que sea de aplicación al ejercicio en curso.



INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

Como se ha explicado en punto 3 del apartado A.1, la Junta de 20/12/2018, ha establecido una remuneración total para el conjunto del consejo de 50.000€ para el ejercicio 2018

A.3. Identifique el enlace directo al documento en el que figure la política de remuneraciones vigente de la sociedad, que debe estar disponible en la página web de la sociedad.

Acta de la Junta General de 20/12/2018

A.4. Explique, teniendo en cuenta los datos facilitados en el apartado B.4, cómo se ha tenido en cuenta el voto de los accionistas en la junta general a la que se sometió a votación, con carácter consultivo, el informe anual de remuneraciones del ejercicio anterior.

Se ha cumplido lo acordado por la Junta General de 30/06/2018

B. RESUMEN GLOBAL DE CÓMO SE APLICÓ LA POLÍTICA DE RETRIBUCIONES DURANTE EL EJERCICIO CERRADO

B.1. Explique el proceso que se ha seguido para aplicar la política de remuneraciones y determinar las retribuciones individuales que se reflejan en la sección C del presente informe. Esta información incluirá el papel desempeñado por la comisión de retribuciones, las decisiones tomadas por el consejo de administración y, en su caso, la identidad y el rol de los asesores externos cuyos servicios se hayan utilizado en el proceso de aplicación de la política retributiva en el ejercicio cerrado.

De conformidad con la Política de Retribuciones aprobada por la Junta General en fecha 12 de mayo de 2015 y modificada el 20 de diciembre de 2018, la retribución de los Consejeros consiste en una asignación fija global máxima de cincuenta mil euros (50.000.- Euros) anuales para el entero Consejo de Administración. Por tanto, se encuentra dentro del límite establecido en la Política de Retribuciones. Durante el ejercicio 2018 se ha pagado 120.000 euros al Consejero Delegado y no se ha satisfecho ninguna cantidad en concepto de dietas de consejeros.

B.2. Explique las diferentes acciones adoptadas por la sociedad en relación con el sistema de remuneración y cómo han contribuido a reducir la exposición a riesgos excesivos y ajustarlo a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la sociedad, incluyendo una referencia a las medidas que han sido adoptadas para garantizar que en la remuneración devengada se ha atendido a los resultados a largo plazo de la sociedad y alcanzado un equilibrio adecuado entre los componentes fijos y variables de la remuneración, qué medidas han sido adoptadas en relación con aquellas categorías de personal cuyas actividades profesionales tengan una repercusión material en el perfil de riesgos de la entidad, y qué medidas han sido adoptadas para evitar conflictos de intereses, en su caso.

La sociedad, mediante el acuerdo ya cita de la Junta General de 20/12/2018, ha reducido sustancialmente el importe máximo de la retribución al consejo, para adecuarla a la situación económica de la compañía y ajustarlo a sus objetivos a largo plazo, no existiendo retribuciones variables. Se ha optado por no designar un nuevo consejero delegado tras el cese del anterior el 28/05/2018, a fin de no incrementar los gastos de retribución de un posible consejero ejecutivo.

B.3. Explique cómo la remuneración devengada en el ejercicio cumple con lo dispuesto en la política de retribución vigente.

Informe igualmente sobre la relación entre la retribución obtenida por los consejeros y los resultados u otras medidas de rendimiento, a corto y largo plazo, de la entidad, explicando, en su caso, cómo las variaciones en el rendimiento de la sociedad han podido influir en la variación de las remuneraciones de los consejeros,



INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

Incluyendo las devengadas cuyo pago se hubiera diferido, y cómo éstas contribuyen a los resultados a corto y largo plazo de la sociedad.

La sociedad ha reducido la remuneración al consejo para adecuarla a los resultados obtenidos y la situación de la situación de la sociedad a corto y largo plazo, y ello ha determinado la variación de la remuneración del consejo a la baja, adoptada por la junta de 20/12/2018.

B.4. Informe del resultado de la votación consultiva de la junta general al informe anual sobre remuneraciones del ejercicio anterior, indicando el número de votos negativos que en su caso se hayan emitido

	Número	% sobre el total
Votos emitidos	8.867.305	57,00
	Número	% sobre emitidos
Votos negativos		0,00
Votos a favor	8.867.305	100,00
Abstenciones		0,00

Observaciones

B.5. Explique cómo se han determinado los componentes fijos devengados durante el ejercicio por los consejeros en su condición de tales, y cómo han variado respecto al año anterior.

Los componentes fijos se han determinado con arreglo a la situación de la sociedad, habiendo disminuido el importe máximo de retribución del consejo, respecto del último acordado por la junta de 22 de diciembre de 2015, de 300.000.-€ a 50.000.-€.

B.6. Explique cómo se han determinado los sueldos devengados, durante el ejercicio cerrado, por cada uno de los consejeros ejecutivos por el desempeño de funciones de dirección, y cómo han variado respecto al año anterior.

El único consejero ejecutivo, FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L ha percibido durante el ejercicio la suma de 120.000.-€, conforme los acuerdos previamente adoptados por la junta general y el consejo de administración, no habiendo variado respecto del año anterior.

B.7. Explique la naturaleza y las principales características de los componentes variables de los sistemas retributivos devengados en el ejercicio cerrado.

En particular:

- Identifique cada uno de los planes retributivos que han determinado las distintas remuneraciones variables devengadas por cada uno de los consejeros durante el ejercicio cerrado, incluyendo información sobre su alcance, su fecha de aprobación, fecha de implantación, periodos de devengo y vigencia, criterios que se han utilizado para la evaluación del desempeño y cómo ello ha impactado en la fijación del importe variable devengado, así como los criterios de medición que se han utilizado y el plazo necesario para estar en condiciones de medir adecuadamente todas las condiciones y criterios estipulados.

En el caso de planes de opciones sobre acciones u otros instrumentos financieros, las características generales de cada plan incluirán información sobre las condiciones tanto para adquirir su titularidad



INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

incondicional (consolidación), como para poder ejercitar dichas opciones o instrumentos financieros, incluyendo el precio y plazo de ejercicio.

- Cada uno de los consejeros, y su categoría (consejeros ejecutivos, consejeros externos dominicales, consejeros externos independientes u otros consejeros externos), que son beneficiarios de sistemas retributivos o planes que incorporan una retribución variable.
- En su caso, se informará sobre los periodos de devengo o de aplazamiento de pago establecidos que se hayan aplicado y/o los periodos de retención/no disposición de acciones u otros instrumentos financieros, si existieran.

Explique los componentes variables a corto plazo de los sistemas retributivos:

El único consejero ejecutivo, FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L. ha percibido durante el ejercicio la suma de 120.000,-€, conforme los acuerdos previamente adoptados por la junta general y el consejo de administración.

El resto de este punto no es aplicable

Explique los componentes variables a largo plazo de los sistemas retributivos:

B.8. Indique si se ha procedido a reducir o a reclamar la devolución de determinados componentes variables cuando se hubieran, en el primer caso, consolidado y diferido el pago o, en el segundo caso, consolidado y pagado, atendiendo a unos datos cuya inexactitud haya quedado después demostrada de forma manifiesta. Describa los importes reducidos o devueltos por la aplicación de las cláusulas de reducción o devolución (clawback), por qué se han ejecutado y los ejercicios a que corresponden.

No aplicable

B.9. Explique las principales características de los sistemas de ahorro a largo plazo cuyo importe o coste anual equivalente figura en los cuadros de la Sección C, incluyendo jubilación y cualquier otra prestación de supervivencia, que sean financiados, parcial o totalmente, por la sociedad, ya sean dotados interna o externamente, indicando el tipo de plan, si es de aportación o prestación definida, las contingencias que cubre, las condiciones de consolidación de los derechos económicos a favor de los consejeros y su compatibilidad con cualquier tipo de indemnización por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero.

No aplicable

B.10. Explique, en su caso, las indemnizaciones o cualquier otro tipo de pago derivados del cese anticipado, sea el cese a voluntad de la empresa o del consejero, o de la terminación del contrato, en los términos previstos en el mismo, devengados y/o percibidos por los consejeros durante el ejercicio cerrado.

No aplicable

B.11. Indique si se han producido modificaciones significativas en los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos y, en su caso, explique las mismas. Así mismo, explique las condiciones



INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

principales de los nuevos contratos firmados con consejeros ejecutivos durante el ejercicio, salvo que se hayan explicado ya en el apartado A.1.

[No aplicable, salvo el cese del Consejero Delegado el 28/05/2018]

B.12. Explique cualquier remuneración suplementaria devengada a los consejeros como contraprestación por los servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.

[No aplicable]

B.13. Explique cualquier retribución derivada de la concesión de anticipos, créditos y garantías, con indicación del tipo de interés, sus características esenciales y los importes eventualmente devueltos, así como las obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

[No aplicable]

B.14. Detalle la remuneración en especie devengada por los consejeros durante el ejercicio, explicando brevemente la naturaleza de los diferentes componentes salariales.

[No aplicable]

B.15. Explique las remuneraciones devengadas por el consejero en virtud de los pagos que realice la sociedad cotizada a una tercera entidad en la cual presta servicios el consejero, cuando dichos pagos tengan como fin remunerar los servicios de éste en la sociedad.

[No aplicable]

B.16. Explique cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su emisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales devengadas por el consejero.

[No aplicable]



**INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE
LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS**

C. DETALLE DE LAS RETRIBUCIONES INDIVIDUALES CORRESPONDIENTES A CADA UNO DE LOS CONSEJEROS

Nombre	Tipología	Periodo de devengo ejercicio 2018
FGB NOSTRUM ADVISORS S.L.	Presidente ejecutivo	Desde 01/01/2018 hasta 28/05/2018
Dña ASUNCION ALBA BARRENA VALVERDE	Consejero Otro Externo	Desde 01/01/2018 hasta 27/06/2018
Don MARTIN FEDERICO MASLO	Consejero Independiente	Desde 01/01/2018 hasta 31/12/2018
ALPHA LUNA LLC	Consejero Dominical	Desde 01/01/2018 hasta 31/12/2018
Don RAFAEL JUAN MANUEL ESCALANTE GUEVARA	Consejero Dominical	Desde 01/01/2018 hasta 31/12/2018
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL	Consejero Otro Externo	Desde 01/01/2018 hasta 31/12/2018
Don JOSE PALMA GARCIA	Presidente independiente	Desde 21/06/2018 hasta 31/12/2018
Don LUIS DOMINGUEZ CORTES	Consejero Dominical	Desde 27/06/2018 hasta 31/12/2018

C.1. Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración individualizada de cada uno de los consejeros (incluyendo la retribución por el ejercicio de funciones ejecutivas) devengada durante el ejercicio.

a) Retribuciones de la sociedad objeto del presente informe:

i) Retribución devengada en metálico (en miles de €)

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2018	Total ejercicio 2017
FGB NOSTRUM ADVISORS S.L.	120								120	120
Dña ASUNCION ALBA BARRENA VALVERDE										
Don MARTIN FEDERICO MASLO										
ALPHA LUNA LLC										



**INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE
LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS**

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2018	Total ejercicio 2017
Don RAFAEL JUAN MANUEL ESCALANTE GUEVARA										
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL										
Don JOSE PALMA GARCIA	21								21	
Don LUIS DOMINGUEZ CORTES										

Observaciones

ii) Cuadro de movimientos de los sistemas de retribución basados en acciones y beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados.

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2018		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2018		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos financieros vencidos y no ejercidos		Instrumentos financieros al final del ejercicio 2018	
		Nº Instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº Instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº Instrumentos	Nº Acciones equivalentes/ consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº Instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº Instrumentos	Nº Acciones equivalentes
FGB NOSTRUM ADVISORS S.L	Plan							0,00					
Dofte ASUNCION ALBA BARRENA VALVERDE	Plan							0,00					
Don MARTIN FEDERICO MASLO	Plan							0,00					
ALPHA LUNA LLC	Plan							0,00					



**INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE
LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS**

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2018		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2018		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos		Instrumentos financieros al final del ejercicio 2018	
		Nº Instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº Instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº Instrumentos	Nº Acciones equivalentes/ consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº Instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº Instrumentos	Nº Acciones equivalentes
Don RAFAEL JUAN MANUEL ESCALANTE GUEVARA	Plan							0,00					
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL	Plan							0,00					
Don JOSE PALMA GARCIA	Plan							0,00					
Don LUIS DOMINGUEZ CORTES	Plan							0,00					

Observaciones

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo.

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
FGB NOSTRUM ADVISORS S.L.	
Dofa ASUNCION ALBA BARRENA VALVERDE	
Don MARTIN FEDERICO MASLO	
ALPHA LUNA LLC	
Don RAFAEL JUAN MANUEL ESCALANTE GUEVARA	



**INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE
LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS**

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL	
Don JOSE PALMA GARCIA	
Don LUIS DOMINGUEZ CORTES	

Nombre	Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)			Importe de los fondos acumulados (miles €)		
	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2018	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2017
FGB NOSTRUM ADVISORS S.L						
Doña ASUNCION ALBA BARRENA VALVERDE						
Don MARTIN FEDERICO MASLO						
ALPHA LUNA LLC						
Don RAFAEL JUAN MANUEL ESCALANTE GUEVARA						
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL						
Don JOSE PALMA GARCIA						
Don LUIS DOMINGUEZ CORTES						



**INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE
LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS**

Observaciones

iv) Detalle de otros conceptos

Nombre	Concepto	Importe retributivo
FGB NOSTRUM ADVISORS S.L	Concepto	
Dofa ASUNCION ALBA BARRENA VALVERDE	Concepto	
Don MARTIN FEDERICO MASLO	Concepto	
ALPHA LUNA LLC	Concepto	
Don RAFAEL JUAN MANUEL ESCALANTE GUEVARA	Concepto	
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL	Concepto	
Don JOSE PALMA GARCIA	Concepto	
Don LUIS DOMINGUEZ CORTES	Concepto	

Observaciones



**INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE
LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS**

- b) Retribuciones a los consejeros de la sociedad por su pertenencia a consejos de otras sociedades del grupo:
- i) Retribución devengada en metálico (en miles de €)

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2018	Total ejercicio 2017
FGB NOSTRUM ADVISORS S.L.										
Dña ASUNCION ALBA BARRENA VALVERDE										
Don MARTIN FEDERICO MASLO										
ALPHA LUNA LLC										
Don RAFAEL JUAN MANUEL ESCALANTE GUEVARA										
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL										
Don JOSE PALMA GARCIA										
Don LUIS DOMINGUEZ CORTES										

Observaciones



**INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE
LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS**

ii) Cuadro de movimientos de los sistemas de retribución basados en acciones y beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados.

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2018		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2018		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos financieros al final del ejercicio 2018			
		Nº Instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº Instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº Instrumentos	Nº Acciones equivalentes/ consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº Instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº Instrumentos	Nº Acciones equivalentes
FCB NOSTRUM ADVISORS S.L	Plan							0,00					
Doña ASUNCION ALBA BARRENA VALVERDE	Plan							0,00					
Don MARTIN FEDERICO MASLO	Plan							0,00					
ALPHA LUNA LLC	Plan							0,00					
Don RAFAEL JUAN MANUEL ESCALANTE GUEVARA	Plan							0,00					
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL	Plan							0,00					
Don JOSE PALMA GARCIA	Plan							0,00					



**INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE
LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS**

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2018		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2018		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos		Instrumentos financieros al final del ejercicio 2018	
		Nº Instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº Instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº Instrumentos	Nº Acciones equivalentes/ consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº Instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº Instrumentos	Nº Acciones equivalentes
Don LUIS DOMINGUEZ CORTES	Plan							0,00					

Observaciones

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo.

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
FGB NOSTRUM ADVISORS S.L.	
Dña ASUNCION ALBA BARRERA VALVERDE	
Don MARTIN FEDERICO MASLO	
ALPHA LUNA LLC	
Don RAFAEL JUAN MANUEL ESCALANTE GUEVARA	
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL	



**INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE
LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS**

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Don JOSE PALMA GARCIA	
Don LUIS DOMINGUEZ CORTES	

Nombre	Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)			Importe de los fondos acumulados (miles €)		
	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2018	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2017
FCB NOSTRUM ADVISORS S.L						
Doña ASUNCION ALBA BARRERA VALVERDE						
Don MARTIN FEDERICO MASLO						
ALPHA LUNA LLC						
Don RAFAEL JUAN MANUEL ESCALANTE CUEVARA						
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL						
Don JOSE PALMA GARCIA						
Don LUIS DOMINGUEZ CORTES						



**INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE
LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS**

Observaciones

iv) Detalle de otros conceptos

Nombre	Concepto	Importe retributivo
FCB NOSTRUM ADVISORS S.L	Concepto	
Dña ASUNCION ALBA BARRENA VALVERDE	Concepto	
Don MARTIN FEDERICO MASLO	Concepto	
ALPHA LUNA LLC	Concepto	
Don RAFAEL JUAN MANUEL ESCALANTE GUEVARA	Concepto	
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL	Concepto	
Don JOSE PALMA GARCIA	Concepto	
Don LUIS DOMINGUEZ CORTES	Concepto	

Observaciones



INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

- c) Resumen de las retribuciones (en miles de €):
Se deberán incluir en el resumen los importes correspondientes a todos los conceptos retributivos incluidos en el presente informe que hayan sido devengados por el consejero, en miles de euros.

Nombre	Retribución devengada en la Sociedad				Retribución devengada en sociedades del grupo					
	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2018 sociedad	Total ejercicio 2018 grupo
FGB NOSTRUM ADVISORS S.L	120								120	
Doña ASUNCION ALBA BARRENA VALVERDE										
Don MARTIN FEDERICO MASLO										
ALPHA LUNA LLC										
Don RAFAEL JUAN MANUEL ESCALANTE GUEVARA										
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL										
Don JOSE PALMA GARCIA	21								21	
Don LUIS DOMINGUEZ CORTES										
TOTAL	141								141	

Observaciones



INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

D. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si existe algún aspecto relevante en materia de remuneración de los consejeros que no se haya podido recoger en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas retributivas de la sociedad en relación con sus consejeros, detállelos brevemente.

[No aplicable]

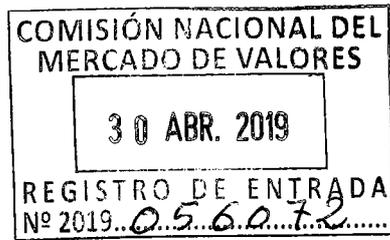
Este informe anual de remuneraciones ha sido aprobado por el consejo de administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

[28/03/2019]

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

[] Si

[✓] No



AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE AUDITORÍA

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
E INFORME DE GESTIÓN

EJERCICIO 2018

Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.** (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Valoración de Inversiones Inmobiliarias y Existencias Inmobiliarias

Descripción

Tal y como se indica en la Nota 7 y en la Nota 11 de las cuentas anuales consolidadas, el Grupo posee las fincas y antiguo Hotel Byblos de Mijas (Málaga) cuyo valor contable al 31 de diciembre de 2018 ascienda a 16.389 miles de euros. Asimismo, posee una cartera de suelos, cuyo valor neto contable asciende, a dicha fecha a 16.031 miles de euros. El Grupo valora estos activos inmobiliarios a coste de adquisición o a valor de mercado, si este último fuera inferior, contando con expertos independientes ajenos a la Sociedad para determinar dicho valor de mercado.

La valoración de dichas existencias inmobiliaria constituye una cuestión clave de nuestra auditoría, dado que los métodos de valoración aplicados a estos activos (método de comparación y método residual dinámico) requieren de la realización de estimaciones con un grado de incertidumbre significativo, entre las que destacan, los costes estimados a incurrir para completar las promociones, los plazos de desarrollo de los suelos en cartera y de comercialización del producto final y la tasa de descuento usada en la actualización.

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes de valoración de los expertos independientes contratados por la Sociedad para la valoración de la totalidad de sus existencias inmobiliarias. Hemos evaluado la competencia, capacidad y objetividad de éstos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría.

En este sentido se ha analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Sociedad.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en la Nota 9 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas del ejercicio.

Párrafo énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 14.1 de las cuentas anuales consolidadas, en la que se indica la sociedad del Grupo Byblos Costa del Sol, S.L.U formalizó un préstamo hipotecario, sin recurso, por importe de 13.300.000 euros con una entidad financiera cuyo vencimiento quedó establecido el 31 de octubre de 2018 el cual tiene como garantía hipotecaria 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 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. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión consolidado, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

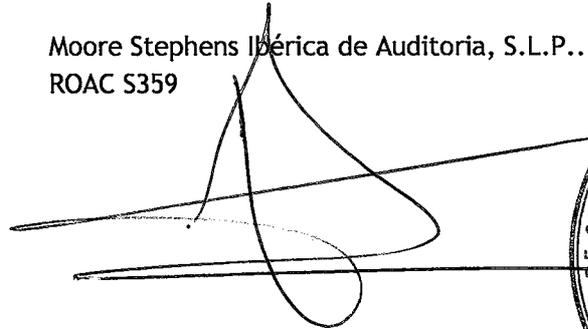
Informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante de fecha 22 de abril de 2019.

Periodo de contratación

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 20 de diciembre de 2018 nombró auditores por un periodo de 3 años, contados a partir del ejercicio que se inició el 1 de enero de 2018, a la Firma Moore Stephens Ibérica de Auditoría, S.L.P.

Moore Stephens Ibérica de Auditoría, S.L.P..
ROAC S359



Francisco Martinez Casado (ROAC 15.991)
Socio - Auditor de cuentas
22 de abril de 2019



MOORE STEPHENS IBÉRICA DE AUDITORÍA, S.L.
Núm. 01/19/07712
CÓMODO CORPORATIVO: 98,00 EUR
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2018

- **BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO**
- **CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA**
- **ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS**
- **ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO**
- **MEMORIA CONSOLIDADA**

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

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	14.082.224,00	Socios externos	Nota 2	(14.860,37)	272,90
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 9.1	899.043,68	8.562,68	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
ACTIVOS CORRIENTES		18.014.316,55	18.968.208,13	Deudas a largo plazo	Nota 14.2	3.000.601,01	784.503,71
Existencias	Nota 11	16.705.922,17	14.723.149,95	Otros pasivos financieros		3.000.601,01	784.503,71
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		838.748,61	2.206.270,21	PASIVO CORRIENTE		21.947.323,08	21.033.201,29
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	Notas 9.2	111.002,19	0,00	Provisiones a corto plazo	Nota 13.1	71.424,34	71.424,34
Deudores varios	Notas 9.2	270.000,87	867.454,23	Deudas a corto plazo	Nota 14.1	20.546.049,63	20.598.272,62
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 15	457.745,55	1.338.815,98	Deudas con entidades de crédito		4.364.992,00	4.114.046,42
Inversiones financieras a corto plazo	Notas 9.2	387.003,77	1.099.169,93	Otros pasivos financieros		16.181.057,63	16.484.226,20
Valores representativos de deuda		215.586,02	200.000,00	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.049.095,10	362.199,06
Otros activos financieros		171.417,75	899.169,93	Proveedores	Nota 14.1	53.844,28	10.568,70
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 10	82.642,00	939.618,04	Otros acreedores	Nota 14.1	954.204,14	316.650,59
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 15.1	41.046,68	34.979,77
TOTAL ACTIVO		35.314.998,86	33.071.893,09	Anticipos de clientes		280.754,01	1.305,27
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		35.314.998,86	33.071.893,09

Las Notas 1 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"
- CINIFF 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	
	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, entendiendo por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Grupo, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

5.16 Resultado por acción

Resultado básico por acción

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

De acuerdo con ello:

	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:

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	895.166,99	4.186,99	-	-	895.166,99	4.186,99
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	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							
			Capital	Rtdo.	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros			
							Coste	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Desembolso Pendiente
R. Cala Millor, S.A.	En liquidación	47	43.243,00	-	-	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							
			Capital	Rtdo.	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros			
							Coste	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Desembolso Pendiente
R. Cala Millor, S.A.	En liquidación	47	43.243,00	-	-	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	-	-	-	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:

Clases	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 "Anticipos 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			Total Bruto	Tipo de Garantía
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados		
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		
				Cifra de Capital Social	Valor 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 detalle 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	
Categorías	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 "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable 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 Linea 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 imponibles 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 imponibles 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:		
Royaltur España	373.772,54	373.772,54
El Encinar del Guadairo	50.548,75	50.548,75
Belaunde Dos Ibérica, S.L.	1.443,45	892.048,00
Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	(424.321,29)	(424.321,29)
De los cuales:		
Royaltur España	(373.772,54)	(373.772,54)
El Encinar del Guadairo	(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:		
Belaunde Dos Ibérica, S.L.	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
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 535.625 € en el balance individual, y a 535.625 € 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

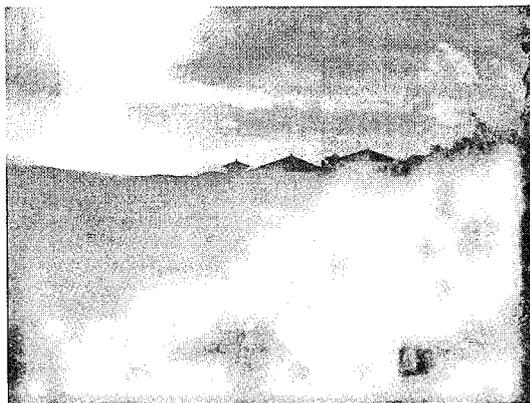
Ventas

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.

Promociones

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

El Vicario I fase V.- OJEN, Málaga.



Solar ubicado en el término municipal de Ojén, Málaga.

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

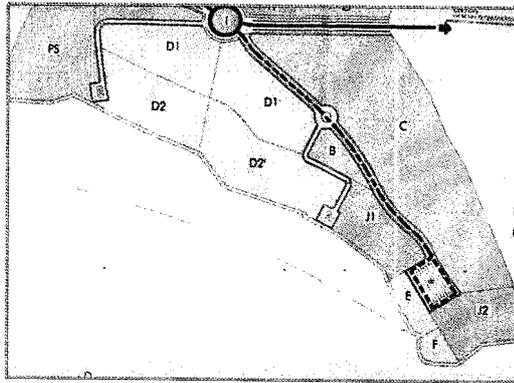
A pocos minutos de Marbella y a 30 minutos del aeropuerto de Málaga.

Cuenta con dos piscinas y zona deportiva con paddle.

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

La Línea de la Concepción.

Solar adquirido en el año 2001.



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

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

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

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

New Sa Rapita, Mallorca.



AYCO, es propietaria de un proyecto para la realización de 25 viviendas unifamiliares en Sa Rapita, Mallorca.

New Sa Ràpita es un proyecto inmobiliario único por su diseño, villas en la isla de Mallorca

ubicadas en el Municipio de Campos.

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

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

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

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

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

Durante el ejercicio 2018, se han iniciado las obras de edificación de la segunda fase de 8 unidades, habiéndose formalizado la venta de 2 viviendas. Su finalización se prevé para el primer semestre 2019.

Hotel Byblos, Mijas (Málaga).



Este proyecto, pertenece a una de las filiales de Ayco Grupo Inmobiliario SA, Byblos Costa del Sol S.L.

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

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

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

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

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

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

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

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

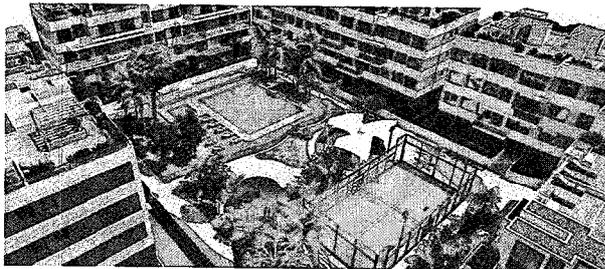
Tuvo también un centro de Spa de 2.500 m² totalmente equipado, incluyendo el centro exclusivo de belleza "La Prairie" y tres exclusivos restaurantes y bares que proporcionaban una experiencia gastronómica muy diversificada.

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

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

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

Ya en el ejercicio 2019, y con posterioridad al cierre, se ha ejercido la opción de compra sobre las parcelas R5.2 y R8.1, siendo intención de la compañía ejercitar la opción sobre la parcela R8.2 más adelante.

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

Se 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	Parcelas para viv unif.	2 parcelas	Parcelas finalistas
	Puerta de Hierro	3 plazas de garaje		Finalistas
Málaga	Vicario V	Solar	2.000 m2	Solar en estudio
	Hotel Byblos, Mijas	Hotelero		Complejo en rehabilitación
	Calahonda, Mijas	Solar urbanizado		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 535.625 euros, que responden, fundamentalmente, a facturación con las filiales.

En el Balance Consolidado la cifra de negocios asciende, a 535.625 euros.

Durante el ejercicio se han formalizado 2 ventas de viviendas, en New Sa Rapita, durante el periodo de obra aunque no se incorpora como cifra de negocios hasta la entrega efectiva o puesta a disposición de las de las mismas a los compradores.

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

Actividad	Balance Individual	Balance Consolidado
Ventas		
Otros	535.625	535.625
TOTAL	535.625	535.625

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

El detalle de las inversiones es el siguiente:

- New Sa Rápita (8 viv).- 1,902 mm €
- New Sa Rapita resto suelo.- 1,488 mm €
- Hotel Byblos.- 2,303 mm €
- Camas, Sevilla 0,506 mm €
- Calahonda, Mijas 0,870 mm € (*)

(*) Incluye importe opción de compra sobre 3 parcelas

RESULTADOS

AYCO presenta en este ejercicio un resultado consolidado, después de impuestos de (842.274) euros de pérdida.

Los resultados obtenidos en el Balance individual de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. han dado una pérdida después de impuestos de (687.575) 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 9.954.566 euros en el Balance Individual. En el Balance Consolidado, el Patrimonio atribuido a la Sociedad Dominante asciende a 10.023.324 euros.

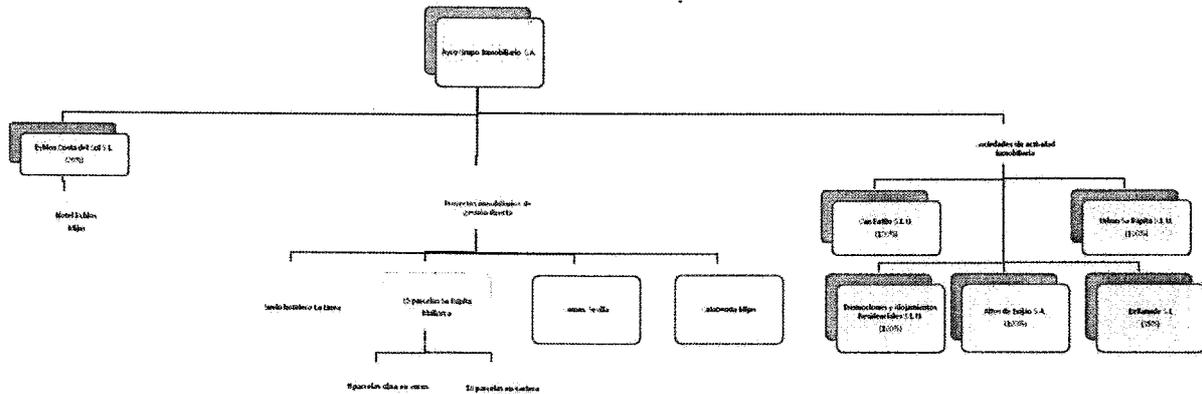
A 31 de Diciembre de 2018, la distribución del patrimonio neto queda como sigue:

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		223.210
Acciones Propias	(350)	(350)
Resultados de ejercicios anteriores		
Resultado del ejercicio	(687.575)	(827.168)
Socios externos		(14.860)
TOTAL	9.954.566	10.023.324

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	37,0%	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.

Y finalmente, se está trabajando en el proyecto de obra sobre las dos parcelas residenciales adquiridas en Calahonda Mijas, y en la formalización de la compra de las tres parcelas opcionadas en Calahonda.

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 OCURRIDOS EN EL EJERCICIO.

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

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, se espera que durante el ejercicio se finalicen los trabajos previos y el Proyecto de Obra sobre las dos parcelas de Calahonda así como en la adquisición de las otras tres parcelas opcionadas, A señalar que, posteriormente al cierre del ejercicio y en los primeros meses del año se ha procedido a la formalización de la compra de dos de las tres parcelas opcionadas, parcelas R5.2 y R8.2, dejando la tercera parcela para su adquisición para mas adelante.

Con estos proyectos se espera que la cartera de promociones garantice los resultados y la rentabilidad para los próximos ejercicios.

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

Aparte de la adquisición de 2 de las tres parcelas opcionadas en el apartado anterior, no habría ningún hecho posterior al cierre reseñable.

Formulación de Cuentas Anuales e Informe de Gestión

Con fecha 28 de Marzo de 2019 el Consejo de Administración de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. ha formulado las Cuentas Anuales, así como el informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

Madrid, 28 de Marzo de 2019

Presidente: D. Jose Palma García

~~Consejero: D. José María de Arcas Castro
en representación de Alpha Luna I.C~~

Consejero: D. Rafael Escalante Guévara

Consejero: D. Eduardo Escayol

Consejero: D. Martín Maslo

Consejera: D. Luis Domínguez Cortes

Secretario no Consejero:
D. Emilio J. Carrera Rodriguez

DECLARACION DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO ANUAL

Los miembros del Consejo de Administración de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., y de las SOCIEDADES DEPENDIENTES declaran, hasta donde alcanza su conocimiento, que las cuentas anuales consolidadas, de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., (Balance, Cuenta de Pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efecto, Memoria), así como el informe de gestión correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2018, elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. y de sus Sociedades Dependientes, y que los informes de gestión complementarios de las cuentas anuales individuales incluyen un análisis fiel de la evolución y resultados empresariales y de la oposición de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Madrid. 28 de marzo de 2019

Presidente: D. Jose Palma García,

~~Consejero: D. José María de Arcas Castro,~~
en representación de Alpha Luna LLC

Consejero: D. Rafael Escalante Guevara

Consejero: D. Eduardo Escayol

Consejero: D. Martín Maslo

Consejero: D. Luis Domínguez Cortes

Secretario no Consejero:
D. Emilio J. Carrera Rodriguez

Anexo I

Informe anual de Gobierno Corporativo de las sociedades anónimas
cotizadas



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Fecha fin del ejercicio de referencia: [31/12/2018]

CIF: [A-28004240]

Denominación Social:

[**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**]

Domicilio social:

[ALMAGRO, 14, 5º PLANTA MADRID]



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

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

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

Sí
 No

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

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto	
SANTIAGO DA ROCHA	0,00	4,29	0,00	0,00	4,29
AZUBEL GUY	0,00	6,96	0,00	0,00	6,96
HERENCIA YACENTE DE JORGE ALEMAN VELASCO	0,00	5,36	0,00	0,00	5,36
MIKAEL GUTIERREZ	0,00	17,07	0,00	0,00	17,07
LATCOM INTERNATIONAL LLC	4,02	0,00	0,00	0,00	4,02
SPAIN REAL ESTATE PARTNERS LLC	6,24	0,00	0,00	0,00	6,24

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
Sin datos				



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

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

Movimientos más significativos

Ningún movimiento significativo

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

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	% derechos de voto que pueden ser transmitidos a través de instrumentos financieros		
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto	
ALPHA LUNA LLC	0,00	18,11	0,00	0,00	18,11	0,00	0,00	
DON LUIS DOMÍNGUEZ CORTÉS	1,07	3,33	0,00	0,00	4,40	0,00	0,00	
% total de derechos de voto en poder del consejo de administración							22,51	

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	% derechos de voto que pueden ser transmitidos a través de instrumentos financieros
Sin datos					

A.4. Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario, excepto las que se informen en el apartado A.6:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Sin datos		



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Sin datos		

A.6. Describa las relaciones, salvo que sean escasamente relevantes para las dos partes, que existan entre los accionistas significativos o representados en el consejo y los consejeros, o sus representantes, en el caso de administradores persona jurídica.

Explique, en su caso, cómo están representados los accionistas significativos. En concreto, se indicarán aquellos consejeros que hubieran sido nombrados en representación de accionistas significativos, aquellos cuyo nombramiento hubiera sido promovido por accionistas significativos, o que estuvieran vinculados a accionistas significativos y/o entidades de su grupo, con especificación de la naturaleza de tales relaciones de vinculación. En particular, se mencionará, en su caso, la existencia, identidad y cargo de miembros del consejo, o representantes de consejeros, de la sociedad cotizada, que sean, a su vez, miembros del órgano de administración, o sus representantes, en sociedades que ostenten participaciones significativas de la sociedad cotizada o en entidades del grupo de dichos accionistas significativos:

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
DON JOAQUIN DULITZKY	ALPHA LUNA LLC	ALPHA LUNA LLC	Accionista de la sociedad
DON LUIS DOMÍNGUEZ CORTÉS	WEST END INVERSIONES SLU	WEST END INVERSIONES SLU	Accionista de la sociedad

A.7. Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí
 No

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

Sí
 No



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

[No aplicable]

A.8. Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

[] Sí
[✓] No

A.9. Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas(*)	% total sobre capital social
190	.	0,01

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Sin datos	

Explique las variaciones significativas habidas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas

[Ninguna]

A.10. Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias:

[Ninguno]



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A.11. Capital flotante estimado:

	%
Capital flotante estimado	0,00

A.12. Indique si existe cualquier restricción (estatutaria, legislativa o de cualquier índole) a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado, así como aquellos regímenes de autorización o comunicación previa que, sobre las adquisiciones o transmisiones de instrumentos financieros de la compañía, le sean aplicables por normativa sectorial.

Sí
 No

A.13. Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí
 No

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

A.14. Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado de la Unión Europea.

Sí
 No

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

B. JUNTA GENERAL

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

Sí
 No



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

[] Sí
[✓] No

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

La Junta General Ordinaria o Extraordinaria quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto; en segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la disminución del capital social, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, la transformación, fusión, escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio al extranjero de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales, será necesaria en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas, presentes o representados, que posean al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto y en segunda convocatoria el veinticinco por ciento del mismo.

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

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

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

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
29/06/2016	2,38	91,19	0,00	0,00	93,57
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30/03/2017	0,00	52,72	0,00	0,00	52,72
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29/06/2017	0,00	60,70	0,00	0,00	60,70
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30/03/2018	0,00	52,72	0,00	0,00	52,72
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30/06/2018	0,00	60,76	0,00	0,00	60,76
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20/12/2018	0,00	57,00	0,00	0,00	57,00
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

B.5. Indique si en las juntas generales celebradas en el ejercicio ha habido algún punto del orden del día que, por cualquier motivo, no haya sido aprobado por los accionistas:

- Sí
 No

B.6. Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general, o para votar a distancia:

- Sí
 No

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general	50
Número de acciones necesarias para votar a distancia	50

B.7. Indique si se ha establecido que determinadas decisiones, distintas a las establecidas por Ley, que entrañan una adquisición, enajenación, la aportación a otra sociedad de activos esenciales u otras operaciones corporativas similares, deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas:

- Sí
 No

B.8. Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad:

La dirección de la página web de la compañía es www.ayco.es

Una vez situado en la página web, pinchar en la pestaña "espacio inversores" y dentro de ese apartado se encontrará toda la información relativa al gobierno corporativo, información financiera, información sobre juntas generales y hechos relevantes.



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

C. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD

C.1. Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales y el número fijado por la junta general:

Número máximo de consejeros	20
Número mínimo de consejeros	3
Número de consejeros fijado por la junta	6

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

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON JOSE PALMA GARCIA		Independiente	PRESIDENTE	27/06/2018	27/06/2018	COOPTACION
ALPHA LUNA LLC	DON JOSÉ MARÍA DE ARCAS CASTRO	Dominical	CONSEJERO	22/12/2015	22/12/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON RAFAEL JUAN MANUEL ESCALANTE GUEVARA		Dominical	CONSEJERO	19/01/2017	30/03/2017	COOPTACION
DON MARTIN FEDERICO MASLO		Independiente	CONSEJERO	22/12/2015	22/12/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON EDUARDO JAVIER ESCAYOL		Otro Externo	CONSEJERO	29/06/2017	29/06/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON LUIS DOMÍNGUEZ CORTÉS		Dominical	CONSEJERO	27/06/2018	27/06/2018	COOPTACION

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



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

Indique las bajas que, ya sea por dimisión, destitución o por cualquier otra causa, se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento del cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si la baja se ha producido antes del fin del mandato
FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.	Ejecutivo	24/02/2015	27/05/2018	Ninguna	SI
DON ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE	Otro Externo	21/12/2015	27/06/2018	Comision de Auditoria y Comisión de Nombramientos y retribuciones	SI

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

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
Sin datos		

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

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



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

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
DON MARTIN FEDERICO MASLO	Es un reconocido empresario con amplia experiencia como gestor de activos especializado en fondos de inversión inmobiliarios. Tiene cualidades comerciales y cuenta con importante red de contactos internacionales.
DON JOSE PALMA GARCIA	Profesional con más de tres décadas de experiencia en banca y en inversiones inmobiliarias. En los últimos tiempos ha ocupado un importante cargo en una entidad bancaria de primer nivel, realizando su actividad básicamente en el campo de la financiación inmobiliaria.

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

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

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

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
DON MARTIN FEDERICO MASLO	Es un consejero con la categoría de independiente, por cumplir todos los requisitos establecidos en el artículo 529 duodécimo de la Ley de Sociedades de Capital.	Ha sido designado en atención a su experiencia profesional y numerosos contactos para la captación de inversiones, entendiéndose que desempeñará su actividad sin verse condicionado por relaciones con la sociedad, sus accionistas significativos y directivos. Su nombramiento se ha realizado a propuesta de la comisión de nombramientos y retribuciones y con el informe favorable del consejo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 529 decimo LSC.
DON JOSE PALMA GARCIA	Es un consejero con la categoría de independiente, por cumplir todos los requisitos del artículo 529 duodécimo de la Ley de Sociedades de Capital.	Este consejero podrá realizar su actividad sin ser condicionado por ninguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos ni directivos. Su nombramiento se ha realizado a propuesta de la comisión de nombramientos y retribuciones, y con el informe favorable del consejo de administración, en virtud de lo dispuesto en el artículo 529 decimo LSC.



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

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

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

Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
DON EDUARDO JAVIER ESCAYOL	Designado por sus conocimientos y experiencia en el mercado inmobiliario y en las inversiones internacionales.	OTROS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD	Tiene 20 años de experiencia internacional en Private Banking, Capital Markets y Real Estate, administrando patrimonios y estructurando inversiones de Private Equity Real Estate. Actualmente es Socio y Fundador de una compañía, compañía de Real Estate con base en Miami Estados Unidos, que gestiona e invierte fondos de inversores privados, family offices, fondos de pensiones e inversores institucionales de Latinoamérica. Administra numerosos vehículos de inversión que adquirieron edificios corporativos en diversas ciudades de Estados Unidos.

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

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

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual
Sin datos			

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

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Ejecutivas		N.A.	N.A.	N.A.	0,00	N.A.	N.A.	N.A.
Dominicales		N.A.	N.A.	N.A.	0,00	N.A.	N.A.	N.A.
Independientes		N.A.	N.A.	N.A.	0,00	N.A.	N.A.	N.A.



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

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Otras Externas		N.A.	N.A.	N.A.	0,00	N.A.	N.A.	N.A.
Total		N.A.	N.A.	N.A.	0,00	N.A.	N.A.	N.A.

C.1.5 Indique si la sociedad cuenta con políticas de diversidad en relación con el consejo de administración de la empresa por lo que respecta a cuestiones como, por ejemplo, la edad, el género, la discapacidad, o la formación y experiencia profesionales. Las entidades pequeñas y medianas, de acuerdo con la definición contenida en la Ley de Auditoría de Cuentas, tendrán que informar, como mínimo, de la política que tengan establecida en relación con la diversidad de género.

- Sí
- No
- Políticas parciales

En caso afirmativo, describa estas políticas de diversidad, sus objetivos, las medidas y la forma en que se ha aplicado y sus resultados en el ejercicio. También se deberán indicar las medidas concretas adoptadas por el consejo de administración y la comisión de nombramientos y retribuciones para conseguir una presencia equilibrada y diversa de consejeros.

En caso de que la sociedad no aplique una política de diversidad, explique las razones por las cuales no lo hace.

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

Explicación de las medidas

Se han adoptado medidas para ello, pero no se han encontrado candidatas idóneas

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

Explicación de los motivos

No se han encontrado personas adecuadas



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

C.1.7 Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

Se está procurando alcanzar esos objetivos, a la espera de encontrar los perfiles adecuados

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

Nombre o denominación social del accionista	Justificación
Sin datos	

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

Sí
 No

C.1.9 Indique, en el caso de que existan, los poderes y las facultades delegadas por el consejo de administración en consejeros o en comisiones del consejo:

Nombre o denominación social del consejero o comisión	Breve descripción
Sin datos	

C.1.10 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores, representantes de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
Sin datos			

C.1.11 Detalle, en su caso, los consejeros o representantes de consejeros personas jurídicas de su sociedad, que sean miembros del consejo de administración o representantes de consejeros personas jurídicas de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
Sin datos		

C.1.12 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros, identificando, en su caso, dónde se regula:

Sí
 No



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

C.1.13 Indique los importes de los conceptos relativos a la remuneración global del consejo de administración siguientes:

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	141
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	

C.1.14 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo/s
Sin datos	

C.1.15 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

- [] Sí
[✓] No

C.1.16 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Son competencia exclusiva de la Junta General:

ii) El nombramiento y separación de los administradores, de los liquidadores y, en su caso, de los auditores de cuentas, así como el ejercicio de la acción social de responsabilidad contra cualquiera de ellos.

Para ser administrador no será preciso ostentar la cualidad de accionista y podrán serlo tanto las personas físicas como las jurídicas, pero en este caso la persona jurídica nombrada deberá designar una persona como representante suyo para el ejercicio de las funciones propias del cargo.

El Consejo de Administración estará formado por un número de miembros no inferior a tres ni superior a veinte. Corresponde a la Junta General de accionistas la determinación exacta de su número y el nombramiento de los mismos. Para la designación individual de sus miembros podrán los accionistas agruparse en la proporción requerida por el artículo 243.1 de la Ley de Sociedades de Capital.

El Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, podrá designar de entre sus miembros un Presidente y, si lo estima oportuno, uno o varios Vicepresidentes. En el caso de que el cargo de Presidente recaiga en un consejero ejecutivo, la designación del Presidente requerirá el voto favorable de los dos tercios de los miembros del Consejo.

Cuando así lo decida el propio Consejo y, en todo caso, cuando su Presidente tenga la condición de Consejero ejecutivo, el Consejo de Administración nombrará, con la abstención de los Consejeros ejecutivos, a un Consejero coordinador entre los Consejeros independientes, que estará especialmente facultado para solicitar la convocatoria del Consejo de Administración o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día de un Consejo ya convocado, coordinar y reunir a los Consejeros no ejecutivos y dirigir, en su caso, la evaluación periódica del Presidente del Consejo de Administración.

Podrá también el Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, designar un Secretario, y, en su caso, uno o dos Vicesecretarios, que podrán no ser Consejeros.

El Consejo regulará su propio funcionamiento en lo que no esté expresamente ordenado por la Ley y estos Estatutos y podrá aceptar la dimisión de sus miembros.

La ejecución de los acuerdos de los órganos colegiados corresponderá al consejero, consejeros o secretario del Consejo designados para ello y en todo caso al Presidente.

No podrán ser elegidos administradores las personas incompatibles con arreglo al artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital y a las demás leyes estatales y autonómicas vigentes.



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

C.1.17 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

En el Consejo celebrado el 28 de mayo de 2018 se aceptó la dimisión presentada por el Consejero Presidente y Consejero Delegado, FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L. y su representante persona física D. Francisco de Asís García Beato. En este mismo Consejo fue designado Presidente D. Eduardo Javier Escayol.

En el Consejo celebrado el 27 de junio de 2018 se aceptaron las dimisiones como Presidente de D. Eduardo Javier Escayol y la dimisión de la Consejera D^a Alba Asunción Barrera Valverde y fueron designados por cooptación miembros del Consejo D. José Palma García y D. Luís Domínguez Cortés. Así mismo, D. José Palma García fue designado miembro de las Comisiones de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones, y Presidente de la primera de ellas.

En el Consejo celebrado el 16 de noviembre de 2018 se aceptó la dimisión de D. José Palma García como miembro de las Comisiones de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones.

Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto del funcionamiento y la composición del consejo y de sus comisiones y cualquier otra área o aspecto que haya sido objeto de evaluación.

Descripción proceso de evaluación y áreas evaluadas

Las dimisiones presentadas lo fueron todas ellas por razones personales. El nombramiento de los nuevos Consejeros y miembros de las Comisiones citadas se realizó a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y previo examen y estudio de los perfiles e historiales profesionales de los candidatos, por considerarlos adecuados para los puestos en los que podrían ser nombrados. En el proceso no intervino ningún consultor externo.

C.1.18 Desglose, en aquellos ejercicios en los que la evaluación haya sido auxiliada por un consultor externo, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

No aplicable

C.1.19 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

La sociedad no tiene establecido ningún supuesto especial que obligue a dimitir a los Consejeros, más allá de los establecidos en la Ley.

C.1.20 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

- Sí
 No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.21 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración:

- Sí
 No



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

C.1.22 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

- Sí
 No

C.1.23 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado u otros requisitos más estrictos adicionales a los previstos legalmente para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

- Sí
 No

C.1.24 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración en favor de otros consejeros, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

Según el artículo 15.2 del Reglamento del Consejo:

Cada Consejero podrá conferir su representación a otro Consejero, sin que esté limitado el número de representaciones que cada uno puede ostentar para la asistencia al Consejo. Los Consejeros no ejecutivos tan solo podrán conferir su representación a otro Consejero no ejecutivo. La representación de los Consejeros ausentes podrá conferirse por cualquier medio escrito, siendo válido el telegrama, el correo electrónico o el telefax dirigido a la Presidencia. Cada Consejero presente o debidamente representado dispondrá de un voto.

C.1.25 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	10
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indíquese el número de reuniones mantenidas por el consejero coordinador con el resto de consejeros, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo:

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

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

Número de reuniones de Comisión de Auditoría	5
Número de reuniones de Comisión de Nombramientos y Retribuciones	4

C.1.26 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio y los datos sobre asistencia de sus miembros:

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	11
---	----



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	8
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00

C.1.27 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su formulación:

- Sí
 No

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

C.1.28 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

[No existen mecanismos específicos]

C.1.29 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

- Sí
 No

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

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

C.1.30 Indique los mecanismos concretos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, así como, si los hubiera, los mecanismos para preservar la independencia de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación, incluyendo cómo se han implementado en la práctica las previsiones legales.

[La Comisión de Auditoría tendrá las siguientes responsabilidades básicas. Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la comisión, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la entidad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información de los servicios]



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a este de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.

C.1.31 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Sí
 No

Auditor saliente	Auditor entrante
DELOITTE, S.L.	MOORE STEPHENS IBERICA DE AUDITORIA S.L.P.

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

Sí
 No

Explicación de los desacuerdos

Desacuerdo en la fijación de honorarios

C.1.32 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí
 No

C.1.33 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas a los accionistas en la Junta General por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Sí
 No

C.1.34 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de la sociedad. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Individuales	Consolidadas
Número de ejercicios ininterrumpidos	1	1

	Individuales	Consolidadas
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de	1,00	1,00



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

	Individuales	Consolidadas
ejercicios que la sociedad o su grupo han sido auditados (en %)		

C.1.35 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

- Sí
 No

Detalle del procedimiento

Se les remite toda la documentación y antecedentes necesarios

C.1.36 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

- Sí
 No

C.1.37 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

- Sí
 No

C.1.38 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

No aplicable

C.1.39 Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Numero de beneficiarios	0
Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
N/A	N/A



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Indique si más allá de en los supuestos previstos por la normativa estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo. En caso positivo, especifique los procedimientos, supuestos previstos y la naturaleza de los órganos responsables de su aprobación o de realizar la comunicación:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas		
	Si	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?		√

C.2. Comisiones del consejo de administración

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

Comisión de Auditoría		
Nombre	Cargo	Categoría
DON LUIS DOMÍNGUEZ CORTÉS	VOCAL	Dominical
DON MARTIN FEDERICO MASLO	VOCAL	Independiente

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

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

3.- La función primordial de la Comisión de Auditoría es la de servir de apoyo al Consejo de Administración.

La Comisión de Auditoría tendrá las siguientes responsabilidades básicas:

- Informar a la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean competencia de la comisión.
- Supervisar la eficacia del control interno de la sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.
- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.
- Elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.
- Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la comisión, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la entidad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a este de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.
- Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia del auditor de cuentas. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración de la prestación de los servicios adicionales a



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

que hace referencia la letra anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría.

g. Informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley o los estatutos sociales y en particular, sobre:

? la información financiera que la sociedad deba hacer pública periódicamente,

? la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales y

? las operaciones con partes vinculadas.

Identifique a los consejeros miembros de la comisión de auditoría que hayan sido designados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre la fecha de nombramiento del Presidente de esta comisión en el cargo.

Nombres de los consejeros con experiencia	DON MARTIN FEDERICO MASLO
Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	21/06/2018

Comisión de Nombramientos y Retribuciones		
Nombre	Cargo	Categoría
DON MARTIN FEDERICO MASLO	PRESIDENTE	Independiente
DON LUIS DOMÍNGUEZ CORTÉS	VOCAL	Dominical

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

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

Sin perjuicio de las demás funciones que le atribuya la ley, los Estatutos Sociales o, de conformidad con ellos, el presente Reglamento, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá, como mínimo, las siguientes:

- Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.
- Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.
- Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de Consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos Consejeros por la Junta General de accionistas.
- Informar las propuestas de nombramiento de los restantes Consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General de accionistas.
- Informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos.
- Examinar y organizar la sucesión del Presidente del Consejo de Administración y del primer ejecutivo de la sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo de Administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada.
- Proponer al Consejo de Administración la política de retribuciones de los Consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del Consejo, de comisiones ejecutivas o de Consejeros delegados, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los Consejeros ejecutivos, velando por su observancia.



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2018		Ejercicio 2017		Ejercicio 2016		Ejercicio 2015	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión de Auditoría	0	0,00	1	33,00	1	33,00	1	33,00
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	0	0,00	1	33,00	1	33,00	1	33,00

C.2.3 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Las regulaciones de las comisiones del consejo están establecidas en el reglamento del consejo de administración, estando disponibles para su consulta en la página web de la compañía (www.ayco.es).

No se ha elaborado informe anual sobre las actividades de cada comisión.



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

D. OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPUO

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

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

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

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
DON LUIS DOMÍNGUEZ CORTÉS	AYCO GRUPO INMOBILIRIO S.A.	Contractual	Acuerdos de financiación: préstamos	20

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

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L.	AYCO GRUPO INMOBILIRIO S.A.	PRESIDENTE CONSEJO ADMINISTRACION	Remuneraciones	120
DON JOSE PALMA GARCIA	AYCO GRUPO INMOBILIRIO S.A.	PRESIDENTE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	Remuneraciones	21



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

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

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos		N.A.

D.5. Detalle las operaciones significativas realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo y con otras partes vinculadas, que no hayan sido informadas en los epígrafes anteriores:

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos		N.A.

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

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

Artículo 25.- Conflictos de interés.

1.- El Consejero deberá ausentarse de la reunión del órgano social del que forme parte cuando se delibere sobre cuestiones en las que, a juicio del mismo o del Consejo de Administración, tenga, directa o indirectamente intereses personales.

2.- En particular, el Consejero no podrá, directa o indirectamente:

a) Realizar transacciones con la Sociedad, excepto que se trate de operaciones ordinarias, hechas en condiciones estándar para los clientes y de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquellas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la entidad.

b) Utilizar el nombre de la sociedad o invocar su condición de administrador para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas.

c) Hacer uso de los activos sociales, incluida la información confidencial de la compañía, con fines privados.

d) Aprovecharse de las oportunidades de negocio de la sociedad.

e) Obtener ventajas o remuneraciones de terceros distintos de la sociedad y su grupo asociadas al desempeño de su cargo, salvo que se trate de atenciones de mera cortesía.

f) Desarrollar actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la sociedad o que, de cualquier otro modo, le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la sociedad.

3.- Las previsiones anteriores serán de aplicación también en el caso de que el beneficiario de los actos o de las actividades prohibidas sea una persona vinculada al Consejero.

4.- En todo caso, los Consejeros deberán comunicar a los demás Consejeros y, en su caso, al Consejo de Administración, cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en la Memoria.

Artículo 26.- Deber de confidencialidad del Consejero.

1.- Cada Consejero deberá guardar el más riguroso secreto sobre las deliberaciones del Consejo de Administración y de todas aquellas materias de naturaleza reservada o confidencial que conozca como consecuencia del desempeño de su cargo, aun después de cesar en el mismo. En ningún caso podrá

utilizar tales informaciones mientras no sean de conocimiento general.

2.- El Consejero deberá preservar, asimismo, la confidencialidad de toda aquella documentación que se le facilite como consecuencia de las reuniones del Consejo y el ejercicio de su cargo.

Artículo 27.- Obligación de no competencia.

El Consejero no puede prestar sus servicios profesionales en Sociedades competidoras de la Compañía o de sus filiales y participadas. Quedan a salvo los

cargos que pueda desempeñar en Sociedades que ostenten una participación significativa estable en el accionariado de la Compañía.



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Artículo 28.- Uso de información y activos sociales.

El Consejero deberá abstenerse de realizar uso indebido de los activos de la Compañía, así como de valerse de su posición en esta última para obtener una

ventaja patrimonial, a no ser que haya satisfecho una contraprestación adecuada.

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

Artículo 29.- Oportunidades de negocios.

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

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

- Sí
 No



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

E. SISTEMAS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS

E.1. Explique el alcance del Sistema de Control y Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de naturaleza fiscal:

Se analiza cada operación individualizada según informes de mercado.

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

Se verifican a través de la dirección administrativa, con supervisión del Comité de Auditoría y del Auditor Social.

E.3. Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales y en la medida que sean significativos los derivados de la corrupción (entendidos estos últimos con el alcance del Real Decreto Ley 18/2017), que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio:

Actualmente el riesgo principal puede venir derivado de la desaceleración de la economía y especialmente del mercado inmobiliario.

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

No se cuenta con ningún nivel de tolerancia.

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

Ninguno.

E.6. Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales, así como los procedimientos seguidos por la compañía para asegurar que el consejo de administración da respuesta a los nuevos desafíos que se presentan:

No se han previsto, al no existir riesgos significativos.



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

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

F.1. Entorno de control de la entidad.

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

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

El consejo de administración es el responsable de supervisar y mantener un adecuado sistema que permita gestionar de forma eficiente que la información financiera es íntegra y libre de errores. Para ello cuenta con el apoyo de la comisión de auditoría y contactos y consultas cuando es preciso con el auditor social.

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

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

En relación con la información financiera, la responsabilidad de definir y mantener la misma conforme las normativas contables recae en la dirección financiera que analiza las operaciones del ejercicio así como su correcto registro contable, todo ello con el apoyo de la comisión de auditoría y la supervisión por el auditor social.

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

No aplicable, dada la situación, estructura y volumen de operaciones de la sociedad.

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

No aplicable.

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

No aplicable.



F.2. Evaluación de riesgos de la información financiera.

Informe, al menos, de:

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

- Si el proceso existe y está documentado:

[El proceso no existe]

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

[No aplicable]

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

[No aplicable]

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

[No aplicable]

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

[El consejo es el responsable de supervisar y mantener un adecuado sistema que garantice que la información financiera es íntegra y libre de errores, contando para ello con el apoyo de la comisión de auditoría y las consultas y reuniones con el auditor social.]

F.3. Actividades de control.

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

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

[No aplicable]



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

[No aplicable]

F.3.3 Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

[No aplicable]

F.4. Información y comunicación.

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

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

[No aplicable]

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

[No aplicable]

F.5. Supervisión del funcionamiento del sistema.

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

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

[No aplicable, sin perjuicio de las funciones de la Comisión de Auditoría]



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

[No existe procedimiento específico]

F.6. Otra información relevante.

[No existe otra información relevante]

F.7. Informe del auditor externo.

Informe de:

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

[No aplicable]



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

G. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

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

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

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

Cumple Explique

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

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

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

- a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.
- b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple Cumple parcialmente Explique

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

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

Cumple Cumple parcialmente Explique



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

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

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.
- d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple Cumple parcialmente Explique

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

Cumple Explique

[La sociedad no transmite en directo mediante vídeo ni a través de su página web la celebración de las juntas generales de accionistas.]

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

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

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

Cumple Cumple parcialmente Explique



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

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

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

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

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

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

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

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

Cumple Explique



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

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

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

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

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

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [X]

[Si bien el consejo se rige por estos principios, no existe actualmente una política debidamente aprobada, firmada y publicada en ese sentido]

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

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

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

Cumple [X] Explique []



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

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

Cumple [] Explique [X]

Hay 2 consejeros independientes sobre un total de 6, si bien hay un consejero calificado por prudencia como otro externo, que podría ser considerado como independiente, con lo que la composición del consejo se considera equilibrada, máxime cuando la sociedad no es de elevada capitalización

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

- Perfil profesional y biográfico.
- Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

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

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

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

Cumple Explique

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

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

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

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

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

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

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

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

Cumple Explique No aplicable



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

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

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

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

Cumple Explique



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:
- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
 - b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
 - c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
 - d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
 - e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

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

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

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique []

[No existe unidad de auditoría interna, al no ser necesaria por las características de la sociedad]

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:
 - a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
 - b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
 - c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.
2. En relación con el auditor externo:
 - a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
 - b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
 - c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
 - e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple Cumple parcialmente Explique

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionen, y cuantifiquen adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple Cumple parcialmente Explique

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple [] Explique [] No aplicable [X]

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []



52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:
- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
 - b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
 - c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
 - d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
 - e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.
- Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:
- a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.
 - b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
 - c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
 - d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
 - e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.
 - f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
 - g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa -incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.
 - h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:
- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
 - b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.
 - c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
 - d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
 - e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.
 - f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
 - g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple Cumple parcialmente Explique

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple Cumple parcialmente Explique

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple Explique

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple Cumple parcialmente Explique



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

H. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.
2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión. En particular, hará mención a si se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de julio de 2010:

[No aplicable]

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

[28/03/2019]

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

[] Sí
[✓] No

Anexo II

Informe anual sobre remuneraciones de los consejeros de sociedades
anónimas cotizadas



INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Fecha fin del ejercicio de referencia: [31/12/2018]

CIF: [A-28004240]

Denominación Social:

[**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**]

Domicilio social:

[ALMAGRO, 14, 5ª PLANTA MADRID]



INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

A. POLÍTICA DE REMUNERACIONES DE LA SOCIEDAD PARA EL EJERCICIO EN CURSO

A.1. Explique la política vigente de remuneraciones de los consejeros aplicable al ejercicio en curso. En la medida que sea relevante se podrá incluir determinada información por referencia a la política de retribuciones aprobada por la junta general de accionistas, siempre que la incorporación sea clara, específica y concreta.

Se deberán describir las determinaciones específicas para el ejercicio en curso, tanto de las remuneraciones de los consejeros por su condición de tal como por el desempeño de funciones ejecutivas, que hubiera llevado a cabo el consejo de conformidad con lo dispuesto en los contratos firmados con los consejeros ejecutivos y con la política de remuneraciones aprobada por la junta general.

En cualquier caso, se deberá informar, como mínimo, de los siguientes aspectos:

- Descripción de los procedimientos y órganos de la sociedad involucrados en la determinación y aprobación de la política de remuneraciones y sus condiciones.
- Indique y en su caso, explique si se han tenido en cuenta empresas comparables para establecer la política de remuneración de la sociedad.
- Información sobre si ha participado algún asesor externo y, en su caso, identidad del mismo.

Los principios que rigen la política de retribuciones de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. son los siguientes:

(i) Cumplimiento de la legalidad vigente: de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 217.4 de la Ley de Sociedades de Capital, la remuneración de los administradores debe guardar una proporción razonable con la importancia de la Sociedad, la situación económica que tuviera en cada momento y los estándares de mercado de empresas comparables. Además, el sistema de remuneración debe estar orientado a promover la rentabilidad y sostenibilidad a largo plazo de la Sociedad e incorporar las cautelas necesarias para evitar la asunción excesiva de riesgos y la recompensa de resultados desfavorables.

(ii) Transparencia: Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. considera la transparencia en materia de remuneraciones como un principio fundamental de gobierno corporativo.

(iii) Posibilidad: Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. pretende que el paquete retributivo de sus Consejeros sea razonable, habida cuenta de la difícil situación económica que atraviesa actualmente la Sociedad.

(iv) Reconocimiento del esfuerzo: Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. pretende, dentro de la medida de sus posibilidades, compensar a sus Consejeros por los esfuerzos que día a día desarrollan para contribuir la mejora de la Sociedad.

La retribución que corresponde a los Consejeros por el desempeño de su actividad como tales se estructura, dentro del marco legal y estatutario, con arreglo a los criterios y conceptos retributivos indicados a continuación:

i) La retribución de los Consejeros por tal condición para el entero Consejo de Administración, cuyo importe concreto para cada ejercicio será fijado anualmente por la Junta general dentro dicho límite máximo.

ii) La distribución entre los Consejeros de dicha cantidad, corresponderá al Consejo de Administración de la Sociedad, que tendrá en cuenta a tal efecto las funciones y responsabilidades atribuidas a cada Consejero, la pertenencia a Comisiones del Consejo y las demás circunstancias objetivas que considere relevantes, pudiendo éste acordar ya una distribución desigual entre todos los Consejeros, ya incluso la concentración de la asignación alzada entre alguno o algunos de éstos, con exclusión de los restantes.

iii) Si el Consejo de Administración no hiciese uso de dicha facultad, la asignación fijada por la Junta General se distribuirá por partes iguales entre todos los Consejeros. En tanto no esté aprobada por la Junta General el importe concreto de la remuneración correspondiente a un ejercicio social, se aplicará la correspondiente al ejercicio anterior.

iv) La remuneración prevista se devengará día a día y, salvo que el Consejo de Administración acuerde otro sistema para cada ejercicio social, será pagadera por trimestres vencidos, el primer día hábil siguiente al vencimiento de cada trimestre.

v) La remuneración aquí prevista lo es sin perjuicio de las cantidades que los Consejeros tengan derecho a percibir por el reembolso de los gastos de viaje, alojamiento y manutención y otros de naturaleza análoga justificadamente incurridos en el desempeño de su cargo, y asimismo, se entiende sin perjuicio de que la Sociedad pueda establecer con sus Consejeros cualquier clase de relación de prestación de servicios o de obra y de la remuneración que por la misma se convenga.

Con independencia de lo previsto en los párrafos anteriores, los consejeros que tengan atribuidas funciones ejecutivas en la Sociedad, sea cual fuere la naturaleza de su relación jurídica con ésta, tendrán el derecho a percibir una retribución por la prestación de estas funciones. A estos efectos, cuando a un miembro del Consejo de Administración se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de cualquier título será necesario que se celebre un contrato entre éste y la Sociedad que deberá ser aprobado previamente por el consejo de administración con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros. El Consejero afectado deberá abstenerse de asistir a la deliberación y de participar en la votación. El contrato aprobado deberá incorporarse como anejo al acta de la sesión. En dichos contratos se detallará la retribución que corresponderá a dichos Consejeros, que en todo caso será una cantidad fija que se ajustará a la presente Política de Remuneraciones.

Se han tenido en cuenta empresas comparables para establecer la política de remuneración.



INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

No ha intervenido ningún asesor externo

- Importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a lo fijos (mix retributivo) y qué criterios y objetivos se han tenido en cuenta en su determinación y para garantizar un equilibrio adecuado entre los componentes fijos y variables de la remuneración. En particular, señale las acciones adoptadas por la sociedad en relación con el sistema de remuneración para reducir la exposición a riesgos excesivos y ajustarlo a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la sociedad, lo que incluirá, en su caso, una referencia a medidas previstas para garantizar que en la política de remuneración se atienden a los resultados a largo plazo de la sociedad, las medidas adoptadas en relación con aquellas categorías de personal cuyas actividades profesionales tengan una repercusión material en el perfil de riesgos de la entidad y medidas previstas para evitar conflictos de intereses, en su caso.

Asimismo, señale si la sociedad ha establecido algún período de devengo o consolidación de determinados conceptos retributivos variables, en efectivo, acciones u otros instrumentos financieros, un período de diferimiento en el pago de importes o entrega de instrumentos financieros ya devengados y consolidados, o si se ha acordado alguna cláusula de reducción de la remuneración diferida o que obligue al consejero a la devolución de remuneraciones percibidas, cuando tales remuneraciones se hayan basado atendiendo a unos datos cuya inexactitud haya quedado después demostrada de forma manifiesta.

No se abonan retribuciones variables

- Importe y naturaleza de los componentes fijos que se prevé devengarán en el ejercicio los consejeros en su condición de tales.

En la Junta General Extraordinaria de 22 de diciembre de 2015 se fija el importe de la retribución del Consejo de Administración para el ejercicio 2016 en una cantidad máxima de trescientos mil euros (300.000.-Euros).
En el Consejo de Administración de 24 de febrero de 2016 se aprueba la distribución entre los miembros del Consejo de Administración de la retribución anual asignada al Consejo de Administración por acuerdo de la Junta General del día 22 de diciembre de 2015, para el ejercicio 2016. La distribución es la siguiente:
-El Consejero Delegado percibirá la cantidad de doscientos mil euros (200.000.-Euros) brutos más el IVA correspondiente. En el contrato de prestación de servicios de Consejero Delegado firmado el 24 de febrero de 2016 se establece que, como contraprestación por sus servicios, la Sociedad abonará al Consejero Delegado una cantidad de doscientos mil euros (200.000.-Euros) brutos más IVA. En el caso de no completarse la completa suscripción y desembolso del aumento de capital acordado por la Sociedad en fecha 22 de diciembre de 2015, la Sociedad abonará al Consejero Delegado una cantidad de ciento veinte mil euros (120.000.-Euros) brutos más IVA.
-El resto de consejeros percibirán una dieta de quinientos euros (500.-Euros) brutos por cada asistencia a una reunión del Consejo de Administración o de la Comisión de Auditoría o de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
Durante el ejercicio 2017 ni la Junta General ni el Consejo de Administración se han pronunciado sobre ninguna modificación de la Política de Retribuciones ni sobre el importe de la remuneración.
La Junta de 20 de diciembre de 2018 acordó establecer la remuneración de los Administradores Sociales para el ejercicio que concluye el 31 de diciembre de 2018 en una cantidad fija, hasta un máximo de CINCUENTA MIL EUROS (50.000.-€), que tendrá carácter de global y alzado, cuya distribución entre los Consejeros corresponderá al Consejo de Administración de la Sociedad, que tendrá en cuenta, a tal efecto, las funciones y responsabilidad atribuidas a cada consejero, la pertenencia a comisiones del Consejo y las demás circunstancias objetivas que considere relevantes, pudiendo éste acordar ya una distribución desigual entre todos los Consejeros, ya incluso la concentración de la asignación alzada entre alguno o algunos de éstos, con exclusión de los restantes.

- Importe y naturaleza de los componentes fijos que serán devengados en el ejercicio por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos.



INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

El consejero Delegado FCB NOSTRUM ADVISORS, S.L. ha devengado por el ejercicio de su cargo hasta su cese la suma de 120.000 €

- Importe y naturaleza de cualquier componente de remuneración en especie que será devengado en el ejercicio incluyendo, pero no limitado a, las primas de seguros abonadas en favor del consejero.

No aplicable

- Importe y naturaleza de los componentes variables, diferenciando entre los establecidos a corto y largo plazo. Parámetros financieros y no financieros, incluyendo entre estos últimos los sociales, medioambientales y de cambio climático, seleccionados para determinar la remuneración variable en el ejercicio en curso, explicación de en qué medida tales parámetros guardan relación con el rendimiento, tanto del consejero, como de la entidad y con su perfil de riesgo, y la metodología, plazo necesario y técnicas previstas para poder determinar, al finalizar el ejercicio, el grado de cumplimiento de los parámetros utilizados en el diseño de la remuneración variable.

Indique el rango en términos monetarios de los distintos componentes variables en función del grado de cumplimiento de los objetivos y parámetros establecidos, y si existe algún importe monetario máximo en términos absolutos.

No aplicable

- Principales características de los sistemas de ahorro a largo plazo. Entre otra información, se indicarán las contingencias cubiertas por el sistema, si es de aportación o prestación definida, la aportación anual que se tenga que realizar a los sistemas de aportación definida, la prestación a la que tengan derecho los beneficiarios en el caso de sistemas de prestación definida, las condiciones de consolidación de los derechos económicos a favor de los consejeros y su compatibilidad con cualquier tipo de pago o indemnización por resolución o cese anticipado, o derivado de la terminación de la relación contractual, en los términos previstos, entre la sociedad y el consejero.

Se deberá indicar si el devengo o consolidación de alguno de los planes de ahorro a largo plazo está vinculado a la consecución de determinados objetivos o parámetros relacionados con el desempeño a corto y largo plazo del consejero.

No aplicable

- Cualquier tipo de pago o indemnización por resolución o cese anticipado o derivado de la terminación de la relación contractual en los términos previstos entre la sociedad y el consejero, sea el cese a voluntad de la empresa o del consejero, así como cualquier tipo de pactos acordados, tales como exclusividad, no concurrencia post-contractual y permanencia o fidelización, que den derecho al consejero a cualquier tipo de percepción.

No aplicable

- Indique las condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos. Entre otras, se informará sobre la duración, los límites a las cuantías de indemnización, las cláusulas de permanencia, los plazos de preaviso, así como el pago como sustitución del citado plazo de preaviso, y cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como



INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo. Incluir, entre otros, los pactos o acuerdos de no concurrencia, exclusividad, permanencia o fidelización y no competencia post-contractual, salvo que se hayan explicado en el apartado anterior.

Hasta la fecha de su cese el 28/05/2018 En la actualidad, existió un contrato en vigor con el Consejero Delegado, tal y como obliga la Ley de Sociedades de Capital. El contrato estará vigente en tanto en cuanto no se revoque la delegación de facultades conferidas al Consejero Delegado, fecha en que se extinguirá automáticamente sin necesidad de preaviso alguno, y sin ninguna compensación económica o indemnización alguna.

Como contraprestación por sus funciones ejecutivas, el Consejero Delegado percibió durante el ejercicio 2018 unos honorarios fijos brutos anuales de 120.000.- Euros más el IVA correspondiente.

El contrato de la sociedad con el Consejero Delegado, obligaba al Consejero Delegado a guardar confidencialidad y absoluta reserva de toda la información recibida y de los documentos y proyectos, etcétera, de los que por cualquier modo tenga conocimiento, comprometiéndose a devolver a la extinción del contrato todo el material que de toda índole se le facilite o se le ponga a disposición.

Durante la vigencia del contrato, el Consejero Delegado no podrá en modo alguno, ya directamente, ya por mediación de persona interpuesta, ya en su propio nombre, ya en colaboración o bajo el nombre de otras personas, firmas, sociedades u organizaciones de cualquier tipo (ya sea en calidad de empleado, directivo, principal, agente, consultor o en cualquier otra), y salvo previa autorización por escrito de la Sociedad:

a) Competir con la Sociedad en cualesquiera negocios que puedan ser calificados como pertenecientes al Sector.

b) Prestar servicios de cualquier tipo, en particular, de asesoramiento o consultoría y, en general, cualesquiera otros de naturaleza análoga, en beneficio o interés de personas o sociedades competidoras de la Sociedad.

El incumplimiento de cualesquiera obligaciones de no concurrencia contenidas en dicha cláusula pondrá de cargo del Consejero Delegado la la obligación de indemnizar a la sociedad los daños y perjuicios causados y además, en concepto de cláusula penal con función acumulativa, una cantidad equivalente a la última anualidad de retribución percibida.

- La naturaleza e importe estimado de cualquier otra remuneración suplementaria que será devengada por los consejeros en el ejercicio en curso en contraprestación por servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.

No aplicable

- Otros conceptos retributivos como los derivados, en su caso, de la concesión por la sociedad al consejero de anticipos, créditos y garantías y otras remuneraciones.

No aplicable

- La naturaleza e importe estimado de cualquier otra remuneración suplementaria prevista no incluida en los apartados anteriores, ya sea satisfecha por la entidad u otra entidad del grupo, que se devengará por los consejeros en el ejercicio en curso.

No aplicable

A.2. Explique cualquier cambio relevante en la política de remuneraciones aplicable en el ejercicio en curso derivada de:

- Una nueva política o una modificación de la política ya aprobada por la Junta.
- Cambios relevantes en las determinaciones específicas establecidas por el consejo para el ejercicio en curso de la política de remuneraciones vigente respecto de las aplicadas en el ejercicio anterior.
- Propuestas que el consejo de administración hubiera acordado presentar a la junta general de accionistas a la que se someterá este informe anual y que se proponen que sea de aplicación al ejercicio en curso.



INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

Como se ha explicado en punto 3 del apartado A.1, la Junta de 20/12/2018, ha establecido una remuneración total para el conjunto del consejo de 50.000€ para el ejercicio 2018

A.3. Identifique el enlace directo al documento en el que figure la política de remuneraciones vigente de la sociedad, que debe estar disponible en la página web de la sociedad.

Acta de la Junta General de 20/12/2018

A.4. Explique, teniendo en cuenta los datos facilitados en el apartado B.4, cómo se ha tenido en cuenta el voto de los accionistas en la junta general a la que se sometió a votación, con carácter consultivo, el informe anual de remuneraciones del ejercicio anterior.

Se ha cumplido lo acordado por la Junta General de 30/06/2018

B. RESUMEN GLOBAL DE CÓMO SE APLICÓ LA POLÍTICA DE RETRIBUCIONES DURANTE EL EJERCICIO CERRADO

B.1. Explique el proceso que se ha seguido para aplicar la política de remuneraciones y determinar las retribuciones individuales que se reflejan en la sección C del presente informe. Esta información incluirá el papel desempeñado por la comisión de retribuciones, las decisiones tomadas por el consejo de administración y, en su caso, la identidad y el rol de los asesores externos cuyos servicios se hayan utilizado en el proceso de aplicación de la política retributiva en el ejercicio cerrado.

De conformidad con la Política de Retribuciones aprobada por la Junta General en fecha 12 de mayo de 2015 y modificada el 20 de diciembre de 2018, la retribución de los Consejeros consiste en una asignación fija global máxima de cincuenta mil euros (50.000.- Euros) anuales para el entero Consejo de Administración. Por tanto, se encuentra dentro del límite establecido en la Política de Retribuciones. Durante el ejercicio 2018 se ha pagado 120.000 euros al Consejero Delegado y no se ha satisfecho ninguna cantidad en concepto de dietas de consejeros.

B.2. Explique las diferentes acciones adoptadas por la sociedad en relación con el sistema de remuneración y cómo han contribuido a reducir la exposición a riesgos excesivos y ajustarlo a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la sociedad, incluyendo una referencia a las medidas que han sido adoptadas para garantizar que en la remuneración devengada se ha atendido a los resultados a largo plazo de la sociedad y alcanzado un equilibrio adecuado entre los componentes fijos y variables de la remuneración, qué medidas han sido adoptadas en relación con aquellas categorías de personal cuyas actividades profesionales tengan una repercusión material en el perfil de riesgos de la entidad, y qué medidas han sido adoptadas para evitar conflictos de intereses, en su caso.

La sociedad, mediante el acuerdo ya cita de la Junta General de 20/12/2018, ha reducido sustancialmente el importe máximo de la retribución al consejo, para adecuarla a la situación económica de la compañía y ajustarlo a sus objetivos a largo plazo, no existiendo retribuciones variables. Se ha optado por no designar un nuevo consejero delegado tras el cese del anterior el 28/05/2018, a fin de no incrementar los gastos de retribución de un posible consejero ejecutivo.

B.3. Explique cómo la remuneración devengada en el ejercicio cumple con lo dispuesto en la política de retribución vigente.

Informe igualmente sobre la relación entre la retribución obtenida por los consejeros y los resultados u otras medidas de rendimiento, a corto y largo plazo, de la entidad, explicando, en su caso, cómo las variaciones en el rendimiento de la sociedad han podido influir en la variación de las remuneraciones de los consejeros,



INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

Incluyendo las devengadas cuyo pago se hubiera diferido, y cómo éstas contribuyen a los resultados a corto y largo plazo de la sociedad.

La sociedad ha reducido la remuneración al consejo para adecuarla a los resultados obtenidos y la situación de la situación de la sociedad a corto y largo plazo, y ello ha determinado la variación de la remuneración del consejo a la baja, adoptada por la junta de 20/12/2018.

B.4. Informe del resultado de la votación consultiva de la junta general al informe anual sobre remuneraciones del ejercicio anterior, indicando el número de votos negativos que en su caso se hayan emitido

	Número	% sobre el total
Votos emitidos	8.867.305	57,00

	Número	% sobre emitidos
Votos negativos		0,00
Votos a favor	8.867.305	100,00
Abstenciones		0,00

Observaciones

B.5. Explique cómo se han determinado los componentes fijos devengados durante el ejercicio por los consejeros en su condición de tales, y cómo han variado respecto al año anterior.

Los componentes fijos se han determinado con arreglo a la situación de la sociedad, habiendo disminuido el importe máximo de retribución del consejo, respecto del último acordado por la junta de 22 de diciembre de 2015, de 300.000.-€ a 50.000.-€.

B.6. Explique cómo se han determinado los sueldos devengados, durante el ejercicio cerrado, por cada uno de los consejeros ejecutivos por el desempeño de funciones de dirección, y cómo han variado respecto al año anterior.

El único consejero ejecutivo, FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L ha percibido durante el ejercicio la suma de 120.000.-€, conforme los acuerdos previamente adoptados por la junta general y el consejo de administración, no habiendo variado respecto del año anterior.

B.7. Explique la naturaleza y las principales características de los componentes variables de los sistemas retributivos devengados en el ejercicio cerrado.

En particular:

- Identifique cada uno de los planes retributivos que han determinado las distintas remuneraciones variables devengadas por cada uno de los consejeros durante el ejercicio cerrado, incluyendo información sobre su alcance, su fecha de aprobación, fecha de implantación, periodos de devengo y vigencia, criterios que se han utilizado para la evaluación del desempeño y cómo ello ha impactado en la fijación del importe variable devengado, así como los criterios de medición que se han utilizado y el plazo necesario para estar en condiciones de medir adecuadamente todas las condiciones y criterios estipulados.

En el caso de planes de opciones sobre acciones u otros instrumentos financieros, las características generales de cada plan incluirán información sobre las condiciones tanto para adquirir su titularidad



INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

incondicional (consolidación), como para poder ejercitar dichas opciones o instrumentos financieros, incluyendo el precio y plazo de ejercicio.

- Cada uno de los consejeros, y su categoría (consejeros ejecutivos, consejeros externos dominicales, consejeros externos independientes u otros consejeros externos), que son beneficiarios de sistemas retributivos o planes que incorporan una retribución variable.
- En su caso, se informará sobre los periodos de devengo o de aplazamiento de pago establecidos que se hayan aplicado y/o los periodos de retención/no disposición de acciones u otros instrumentos financieros, si existieran.

Explique los componentes variables a corto plazo de los sistemas retributivos:

El único consejero ejecutivo, FGB NOSTRUM ADVISORS, S.L. ha percibido durante el ejercicio la suma de 120.000.-€, conforme los acuerdos previamente adoptados por la junta general y el consejo de administración.

El resto de este punto no es aplicable

Explique los componentes variables a largo plazo de los sistemas retributivos:

B.8. Indique si se ha procedido a reducir o a reclamar la devolución de determinados componentes variables cuando se hubieran, en el primer caso, consolidado y diferido el pago o, en el segundo caso, consolidado y pagado, atendiendo a unos datos cuya inexactitud haya quedado después demostrada de forma manifiesta. Describa los importes reducidos o devueltos por la aplicación de las cláusulas de reducción o devolución (clawback), por qué se han ejecutado y los ejercicios a que corresponden.

No aplicable

B.9. Explique las principales características de los sistemas de ahorro a largo plazo cuyo importe o coste anual equivalente figura en los cuadros de la Sección C, incluyendo jubilación y cualquier otra prestación de supervivencia, que sean financiados, parcial o totalmente, por la sociedad, ya sean dotados interna o externamente, indicando el tipo de plan, si es de aportación o prestación definida, las contingencias que cubre, las condiciones de consolidación de los derechos económicos a favor de los consejeros y su compatibilidad con cualquier tipo de indemnización por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero.

No aplicable

B.10. Explique, en su caso, las indemnizaciones o cualquier otro tipo de pago derivados del cese anticipado, sea el cese a voluntad de la empresa o del consejero, o de la terminación del contrato, en los términos previstos en el mismo, devengados y/o percibidos por los consejeros durante el ejercicio cerrado.

No aplicable

B.11. Indique si se han producido modificaciones significativas en los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos y, en su caso, explique las mismas. Así mismo, explique las condiciones



INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

principales de los nuevos contratos firmados con consejeros ejecutivos durante el ejercicio, salvo que se hayan explicado ya en el apartado A.1.

[No aplicable, salvo el cese del Consejero Delegado el 28/05/2018]

B.12. Explique cualquier remuneración suplementaria devengada a los consejeros como contraprestación por los servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.

[No aplicable]

B.13. Explique cualquier retribución derivada de la concesión de anticipos, créditos y garantías, con indicación del tipo de interés, sus características esenciales y los importes eventualmente devueltos, así como las obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

[No aplicable]

B.14. Detalle la remuneración en especie devengada por los consejeros durante el ejercicio, explicando brevemente la naturaleza de los diferentes componentes salariales.

[No aplicable]

B.15. Explique las remuneraciones devengadas por el consejero en virtud de los pagos que realice la sociedad cotizada a una tercera entidad en la cual presta servicios el consejero, cuando dichos pagos tengan como fin remunerar los servicios de éste en la sociedad.

[No aplicable]

B.16. Explique cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su emisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales devengadas por el consejero.

[No aplicable]



**INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE
LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS**

C. DETALLE DE LAS RETRIBUCIONES INDIVIDUALES CORRESPONDIENTES A CADA UNO DE LOS CONSEJEROS

Nombre	Tipología	Periodo de devengo ejercicio 2018
FCB NOSTRUM ADVISORS S.L.	Presidente ejecutivo	Desde 01/01/2018 hasta 28/05/2018
Dña ASUNCION ALBA BARRENA VALVERDE	Consejero Otro Externo	Desde 01/01/2018 hasta 27/06/2018
Don MARTIN FEDERICO MASLO	Consejero Independiente	Desde 01/01/2018 hasta 31/12/2018
ALPHA LUNA LLC	Consejero Dominical	Desde 01/01/2018 hasta 31/12/2018
Don RAFAEL JUAN MANUEL ESCALANTE GUEVARA	Consejero Dominical	Desde 01/01/2018 hasta 31/12/2018
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL	Consejero Otro Externo	Desde 01/01/2018 hasta 31/12/2018
Don JOSE PALMA GARCIA	Presidente Independiente	Desde 21/06/2018 hasta 31/12/2018
Don LUIS DOMINGUEZ CORTES	Consejero Dominical	Desde 27/06/2018 hasta 31/12/2018

C.1. Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración individualizada de cada uno de los consejeros (incluyendo la retribución por el ejercicio de funciones ejecutivas) devengada durante el ejercicio.

a) Retribuciones de la sociedad objeto del presente informe:

i) Retribución devengada en metálico (en miles de €)

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2018	Total ejercicio 2017
FCB NOSTRUM ADVISORS S.L.	120								120	120
Dña ASUNCION ALBA BARRENA VALVERDE										
Don MARTIN FEDERICO MASLO										
ALPHA LUNA LLC										



**INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE
LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS**

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2018	Total ejercicio 2017
Don RAFAEL JUAN MANUEL ESCALANTE GUEVARA										
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL										
Don JOSE PALMA GARCIA	21								21	
Don LUIS DOMINGUEZ CORTES										

Observaciones

ii) Cuadro de movimientos de los sistemas de retribución basados en acciones y beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados.

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2018		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2018		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio			Instrumentos financieros vencidos y no ejercidos		Instrumentos financieros al final del ejercicio 2018	
		Nº Instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº Instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº Instrumentos	Nº Acciones equivalentes/ consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº Instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº Instrumentos
FCB NOSTRUM ADVISORS S.L	Plan							0,00				
Doña ASUNCION ALBA BARRENA VALVERDE	Plan							0,00				
Don MARTIN FEDERICO MASLO	Plan							0,00				
ALPHA LUNA LLC	Plan							0,00				



**INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE
LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS**

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2018		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2018		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos		Instrumentos financieros al final del ejercicio 2018	
		Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes/ consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº Acciones equivalentes
Don RAFAEL JUAN MANUEL ESCALANTE CUEVARA	Plan							0,00					
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL	Plan							0,00					
Don JOSE PALMA GARCIA	Plan							0,00					
Don LUIS DOMINGUEZ CORTES	Plan							0,00					

Observaciones

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo.

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
FGB NOSTRUM ADVISORS S.L	
Doña ASUNCION ALBA BARRENA VALVERDE	
Don MARTIN FEDERICO MASLO	
ALPHA LUNA LLC	
Don RAFAEL JUAN MANUEL ESCALANTE CUEVARA	



**INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE
LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS**

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL	
Don JOSE PALMA GARCIA	
Don LUIS DOMINGUEZ CORTES	

Nombre	Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)			Importe de los fondos acumulados (miles €)		
	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
FGN NOSTRUM ADVISORS S.L.						
Dña ASUNCION ALBA BARRENA VALVERDE						
Don MARTIN FEDERICO MASLO						
ALPHA LUNA LLC						
Don RAFAEL JUAN MANUEL ESCALANTE GUEVARA						
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL						
Don JOSE PALMA GARCIA						
Don LUIS DOMINGUEZ CORTES						



**INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE
LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS**

Observaciones

iv) Detalle de otros conceptos

Nombre	Concepto	Importe retributivo
FGB NOSTRUM ADVISORS S.L.	Concepto	
Doña ASUNCION ALBA BARRERA VALVERDE	Concepto	
Don MARTIN FEDERICO MASLO	Concepto	
ALPHA LUNA LLC	Concepto	
Don RAFAEL JUAN MANUEL ESCALANTE CUEVARA	Concepto	
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL	Concepto	
Don JOSE PALMA GARCIA	Concepto	
Don LUIS DOMINGUEZ CORTES	Concepto	

Observaciones



**INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE
LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS**

b) Retribuciones a los consejeros de la sociedad por su pertenencia a consejos de otras sociedades del grupo:

i) Retribución devengada en metálico (en miles de €)

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2018	Total ejercicio 2017
FCB NOSTRUM ADVISORS S.L.										
Doña ASUNCION ALBA BARRENA VALVERDE										
Don MARTIN FEDERICO MASLO										
ALPHA LUNA LLC										
Don RAFAEL JUAN MANUEL ESCALANTE GUEVARA										
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL										
Don JOSE PALMA GARCIA										
Don LUIS DOMINGUEZ CORTES										

Observaciones

**INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE
LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS**

ii) Cuadro de movimientos de los sistemas de retribución basados en acciones y beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados.

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2018		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2018		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos financieros al final del ejercicio 2018			
		Nº Instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº Instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº Instrumentos	Nº Acciones equivalentes/ consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº Instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº Instrumentos	Nº Acciones equivalentes
FCB NOSTRUM ADVISORS S.L.	Plan							0,00					
Doña ASUNCION ALBA BARRENA VALVERDE	Plan							0,00					
Don MARTIN FEDERICO MASLO	Plan							0,00					
ALPHA LUNA LLC	Plan							0,00					
Don RAFAEL JUAN MANUEL ESCALANTE GUEVARA	Plan							0,00					
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL	Plan							0,00					
Don JOSE PALMA GARCIA	Plan							0,00					



**INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE
LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS**

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2018		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2018		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos		Instrumentos financieros al final del ejercicio 2018	
		Nº Instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº Instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº Instrumentos	Nº Acciones equivalentes/ consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº Instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº Instrumentos	Nº Acciones equivalentes
Don LUIS DOMINGUEZ CORTES	Plan							0,00					

Observaciones

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo.

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
FGB NOSTRUM ADVISORS S.L	
Dña ASUNCION ALBA BARRENA VALVERDE	
Don MARTIN FEDERICO MASLO	
ALPHA LUNA LLC	
Don RAFAEL JUAN MANUEL ESCALANTE GUEVARA	
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL	



**INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE
LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS**

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Don JOSE PALMA GARCIA	
Don LUIS DOMINGUEZ CORTES	

Nombre	Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)			Importe de los fondos acumulados (miles €)		
	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados Ejercicio 2018	Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados Ejercicio 2018	Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados Ejercicio 2017	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados Ejercicio 2018	Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados Ejercicio 2018	Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados Ejercicio 2017
FGB NOSTRUM ADVISORS S.L.						
Doña ASUNCION ALBA BARRENA VALVERDE						
Don MARTIN FEDERICO MASLO						
ALPHA LUNA LLC						
Don RAFAEL JUAN MANUEL ESCALANTE GUEVARA						
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL						
Don JOSE PALMA GARCIA						
Don LUIS DOMINGUEZ CORTES						



**INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE
LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS**

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

Observaciones

iv) Detalle de otros conceptos

Nombre	Concepto	Importe retributivo
FCB NOSTRUM ADVISORS S.L.	Concepto	
Dña ASUNCION ALBA BARRENA VALVERDE	Concepto	
Don MARTIN FEDERICO MASLO	Concepto	
ALPHA LUNA LLC	Concepto	
Don RAFAEL JUAN MANUEL ESCALANTE GUEVARA	Concepto	
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL	Concepto	
Don JOSE PALMA GARCIA	Concepto	
Don LUIS DOMINGUEZ CORTES	Concepto	

Observaciones



**INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE
LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS**

c) Resumen de las retribuciones (en miles de €):
Se deberán incluir en el resumen los importes correspondientes a todos los conceptos retributivos incluidos en el presente informe que hayan sido devengados por el consejero, en miles de euros.

Nombre	Retribución devengada en la Sociedad				Retribución devengada en sociedades del grupo				
	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2018 grupo
FGB NOSTRUM ADVISORS S.L.	120				120				
Dña ASUNCION ALBA BARRENA VALVERDE									
Don MARTIN FEDERICO MASLO									
ALPHA LUNA LLC									
Don RAFAEL JUAN MANUEL ESCALANTE GUEVARA									
Don EDUARDO JAVIER ESCAYOL									
Don JOSE PALMA GARCIA	21								21
Don LUIS DOMINGUEZ CORTES									
TOTAL	141				141				

Observaciones



INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

D. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si existe algún aspecto relevante en materia de remuneración de los consejeros que no se haya podido recoger en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas retributivas de la sociedad en relación con sus consejeros, detállelos brevemente.

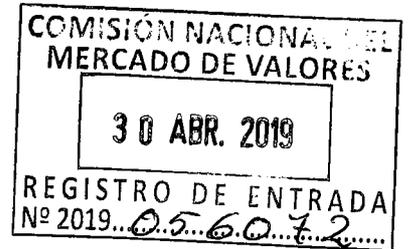
[No aplicable]

Este informe anual de remuneraciones ha sido aprobado por el consejo de administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

[28/03/2019]

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

[] Si
[✓] No



)
COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
Calle Edison, 4
28006 MADRID

Madrid a 30 de Marzo de 2019

Adjuntamos un ejemplar de las Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas de la sociedad Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., cerradas a 31 de diciembre de 2018.

Sin otro particular les saluda atentamente.

