

Información periódica semestral 1º semestre 2019



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

**Información financiera correspondiente
al primer semestre
Ejercicio 2019**

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA JUNIO 30/06/2019
(Euros)

	JUNIO 2019	JUNIO 2018
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Importe neto de la cifra de negocios-	3.583	-
Ventas	3.583	
Variación de existencias	3.091.691	327.525
Aprovisionamientos-	(3.091.691)	(27.526)
Consumo de mercaderías	(3.091.691)	(27.526)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		
Otros ingresos de explotación-	-	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		
Gastos de personal-	(93.735)	(124.724)
Sueldos, salarios y asimilados	(78.521)	(109.454)
Cargas sociales	(15.214)	(15.270)
Otros gastos de explotación-	(1.007.695)	(283.014)
Servicios exteriores	(766.675)	(256.326)
Tributos	(241.020)	(26.688)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones corrientes		
Excesos de provisiones		
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(2.143.540)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(1.097.847)	(107.739)
Ingresos financieros	382.790	
Gastos financieros	(279.980)	(105.658)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-
RESULTADO FINANCIERO	102.810	(105.658)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(995.037)	(213.397)
Impuesto sobre Beneficios		
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(995.037)	(213.397)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(995.037)	(213.397)
RESULTADO ATRIBUIBLE A TENEDORES DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD DOMINANTE	(739.857)	(213.370)
RESULTADO ATRIBUIBLE A SOCIOS EXTERNOS	(255.180)	
BENEFICIO/(PÉRDIDA POR ACCIÓN)		
De operaciones continuadas:		
Básico	-	-
Diluido	0,00	-

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO JUNIO 201-**

(Euros)

	30/06/2019	30/06/2018
	2019	2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(3.138.577)	(213.397)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
Por cobertura de flujos de efectivo	-	-
Efecto impositivo	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(3.138.577)	(213.397)
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	(2.883.397)	(213.397)
Total de ingresos y gastos atribuidos a socios externos	(255.180)	

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO A JUNIO 2019
(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 2017	4.159.259	6.072.042	(943.220)	620.965	(350)	494.191	273	10.910.437
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(827.168)	(15.107)	(842.275)
Distribución de resultado del ejercicio anterior	-	-	891.946	(397.755)	-	(494.191)	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(44.812)	-	-	-	(26)	(44.839)
Ampliación capital	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2018	4.666.536	6.072.042	(93.086)	223.210	(350)	(827.168)	(14.860)	10.023.324
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(2.883.397)	(255.180)	(2.883.397)
Distribución de resultado del ejercicio anterior	-	-	(827.168)	1.316	-	827.168	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(37.176)	-	-	-	-	(37.176)
Ampliación capital	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2018	4.666.536	6.072.042	(957.430)	224.526	(350)	(2.883.397)	(255.180)	6.866.747

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO**
CORRESPONDIENTE AL PERIODO JUNIO 2019

(Euros)

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:	(7.152.148)	(770.629)
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(3.138.577)	(842.274)
Ajustes al resultado-		
Variación de provisiones	-	-
Correcciones valorativas de deterioro	-	-
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	(2.143.540)	-
Ingresos financieros	(382.790)	-
Gastos financieros	279.980	280.357
Otros ingresos y gastos	-	-
Cambios en el capital corriente-		
Existencias	(2.622.248)	(1.982.772)
Deudores y otras cuentas a cobrar	(171.942)	1.367.522
Acreedores y otras cuentas a pagar	891.883	686.896
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		
Cobro de intereses	382.790	-
Pagos de intereses	(279.980)	(280.357)
Otros cobros (pagos)	32.276	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	16.388.540	2.306.316
Pagos por inversiones-		
Inmovilizado material	-	-
Inversiones inmobiliarias	-	2.306.316
Cobros por desinversiones-		
Otros activos financieros corrientes y no corrientes	16.388.540	-
Fianzas	-	-
Inversiones inmobiliarias	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:	(8.089.854)	(2.392.663)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		
Emisión de deudas	2.143.540	-
Ampliación de capital	-	-
Devolución y amortización de deudas	(10.233.394)	(2.392.663)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	1.146.538	(856.976)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	939.618	939.618
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	1.229.180	82.642

Ayco Grupo Inmobiliario S.A

**Información financiera correspondiente
al primer semestre
Ejercicio 2019**

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2019

(Euros)

ACTIVO	30/06/2019 2019	Ejercicio 2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2019 2019
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:	
Inmovilizado intangible-			FONDOS PROPIOS-	
Aplicaciones informáticas	640	2.029.565	Capital-	9.348.233
Otro inmovilizado intangible	640	639	Capital escriturado	4.666.536
Inmovilizado material-			Prima de emisión	6.072.043
Terrenos y construcciones	5.972	5.972	Reservas-	(115.446)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	1.282	1.282	Legal	100.148
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-			Legal estatutaria	350
Instrumentos de patrimonio	4.690	4.690	Otras reservas	(215.944)
Inversiones financieras a largo plazo-			Acciones propias	(350)
Otros activos financieros	3.200	3.200	Resultados de ejercicios anteriores	(687.576)
	3.200	3.200	Resultado del ejercicio	(586.974)
ACTIVO CORRIENTE:			PASIVO NO CORRIENTE:	
Existencias-			Provisiones a largo plazo-	
Terrenos y Solares	22.922.284	19.040.833	Otras provisiones	343.751
Promociones en curso	19.328.170	16.705.923	Deudas a largo plazo-	
Anticipos a proveedores	17.387.980	15.494.048	Otros pasivos financieros	3.000.601
Deterioros	3.210.948	2.013.189	PASIVO CORRIENTE:	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-			Provisiones a corto plazo	12.259.264
Deudores varios	205.125	674.569	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	71.424
Otros créditos con las Administraciones Públicas	(1.475.883)	(1.475.883)	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7.858.674
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo-			Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-	
Créditos a empresas	1.082.034	644.580	Proveedores	2.203.652
Otros activos financieros	892.269	501.206	Acreeedores varios	918.469
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	189.766	143.374	Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.249.184
	2.103.063	1.493.070	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	24.951.849
	336.727	168.363		
	72.291	28.897		
	24.951.849	21.070.398		

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS JUNIO 2019
(Euros)

	30/06/2018	30/06/2018
	2.019	2018
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Importe neto de la cifra de negocios-	3.583	300.000
Ventas	3.583	300.000
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación-	3.091.691	327.525
Aprovisionamientos-	(3.091.691)	(327.526)
Consumo de mercaderías		
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	(3.091.691)	(327.526)
Deterioro de mercaderías		
Otros ingresos de explotación-		-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		
Gastos de personal-	(93.735)	(124.724)
Sueldos, salarios y asimilados	(78.521)	(109.454)
Cargas sociales	(15.214)	(15.270)
Otros gastos de explotación-	(216.842)	(281.059)
Servicios exteriores	(205.853)	(254.371)
Tributos	(10.988)	(26.688)
Excesos de provisiones		
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(306.995)	(105.784)
Ingresos financieros		-
Gastos financieros-	(279.979)	(105.657)
Por deudas con terceros	(279.979)	(105.657)
Diferencias de cambio		
RESULTADO FINANCIERO	(279.979)	(105.657)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(586.974)	(211.441)
Impuesto sobre Beneficios		-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(586.974)	(211.441)

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL PERIODO JUNIO 2019
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Prima de Emisión	Otras reservas	Reserva Legal	Reservas para Acciones Propias	Acciones Propias	Resultados de Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio	Total
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2017	4.666.536	6.072.042	(920.294)	6.096	350	(350)	(29.370)	940.530	10.735.539
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(687.576)	(687.576)
Distribución de resultado del ejercicio anterior	-	-	817.107	94.052	-	-	29.370	(940.530)	-
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	(93.396)	-	-	-	-	-	(93.397)
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2018	4.666.536	6.072.042	(196.583)	100.148	350	(350)	0	(687.576)	9.954.566
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(586.974)	(586.974)
Distribución de resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	(687.576)	687.576	0
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	(19.360)	-	-	-	-	-	(19.360)
SALDO AL FINAL DE 30/06/2019	4.666.536	6.072.042	(215.943)	100.148	350	(350)	(687.576)	(586.974)	9.348.232

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2019

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Notas de la Memoria	30/06/2019	Ejercicio 2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(586.974)	(687.576)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:			
Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
Efecto impositivo		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(586.974)	(687.576)

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL PERIODO JUNIO 2019

(Euros)

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:	(3.828.748)	(3.144.078)
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(586.974)	(687.576)
Ajustes al resultado-		
Correcciones valorativas del deterioro		
Variación de provisiones	-	
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	-	
Gastos financieros	279.979	
Diferencias de cambio		272.897
Otros ingresos y gastos	(306.995)	
Cambios en el capital corriente-		
Existencias	(2.622.247)	(2.456.503)
Deudores y otras cuentas a cobrar	(437.454)	554.577
Acreedores y otras cuentas a pagar	1.018.202	1.072.005
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		
Pagos de intereses	(279.979)	(272.897)
Otros cobros (pagos)	(893.279)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	(779.639)	576.436
Pagos por inversiones-		
Inmovilizado material	(1.282)	
Empresas del Grupo y asociadas	(0)	(890.980)
Fianzas	-	-
Cobros por desinversiones-		
Otros activos financieros	(168.364)	
Inmovilizado material		
Empresas del Grupo y asociadas	(609.993)	1.467.416
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:	4.651.380	2.494.276
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		
Emisión de instrumentos de patrimonio	-	
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		
Emisión de otras deudas	0	
Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	1.157.698	2.494.276
Emisión de deudas con entidades de crédito	3.493.682	
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	42.993	(73.367)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	28.887	102.264
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	72.291	28.897

Ayco Grupo Inmobiliario S.A.

Memoria abreviada correspondiente
al segundo semestre ejercicio 2018

1) Actividad de la empresa

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

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

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

Su objeto social consiste, fundamentalmente, en:

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

La Sociedad como cabecera de un Grupo de sociedades cuya actividad principal consiste en complementar la actividad de la sociedad principal mediante la edificación y la promoción inmobiliaria. El ejercicio social de la Sociedad comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año, si bien los estados financieros corresponden al primer semestre del ejercicio.

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

	1º semestre 2019	Ejercicio 2018
Capital y reservas	6.886.747	10.865.352
Resultado neto del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante	-2.883.397	-827.168
Activos totales	22.816.911	35.314.999
Importe neto de la cifra de negocios	3.583	535.625

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 periodo 2019 asciende a 1,80 euros por acción.

2) Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas 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 semestrales 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.

Salvo que se indique lo contrario, los importes incluidos en las cuentas semestrales 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 teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas. 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 adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

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

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

2.5 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria abreviada referida al 1 semestre del ejercicio 2019 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 periodo, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2018. En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la modificación de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2018.

2.8 Principio de empresa en funcionamiento

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

- Ampliación de capital por importe de 3 millones de euros, totalmente suscrita y desembolsada el 26 de septiembre de 2015, dejando la cifra de capital en un total de 3.233.072 euros.
- Ampliación de capital en el mes de noviembre de 2016, por un importe de 926.187,78 € y una prima de emisión de 3.704.751,12 €
- En el ejercicio 2017 se ha realizado un contrasplit por el que se ha redenominado el nominal de la acción a 0,3 €/acc. Por lo que se formaliza la conversión de las acciones en el ratio 1 a 10 pasando el Capital de 138.641.980 acciones de valor nominal 0,03 a estar constituido por 13.864.198 acciones de valor nominal 0,3 €/acc.
- Ampliación de capital en el mes de octubre de 2017, por un importe de 507.276,60 € de Capital y una prima de emisión de 2.367.290,80 €
- Actividad inversora mediante el desarrollo de una promoción 13 chalets unifamiliares en Mallorca, cuya primera fase de 5 viviendas fue finalizada en el ejercicio 2017 habiendo sido

venta en su totalidad. Durante este ejercicio se ha proseguido con la realización de la segunda fase de 8 viviendas, iniciada en 2018, estando prevista su finalización y venta para los primeros meses del segundo semestre de 2019. Además, se han adquirido 2 solares en Calahonda, para la promoción de viviendas de segunda residencia, y se mantiene en opción un tercero, por lo que la cartera en Calahonda se amplía a 4 solares para la construcción de viviendas de primera y segunda residencia.

- Por último, se ha procedido a la venta del complejo hotelero Byblos en la Costa del Sol, por considerarse un activo no esencial. Esta venta ha supuesto una mejora en el ratio financiero con la reducción importante del endeudamiento del grupo y por ende del riesgo crediticio de la compañía.

En este sentido, el plan de negocio elaborado para los próximos cinco años, que está siendo presentado a potenciales inversores, tiene por objeto el desarrollo de un nuevo plan de inversiones que dote a la sociedad de un balance sostenible en el medio a largo plazo. Ese nuevo Plan Estratégico supone un paso hacia un modelo de negocio basado en el desarrollo de activos en renta en diferentes subsectores del mercado inmobiliario, residencial, oficinas, y hotelero, en sus variantes más actuales e innovadoras para asegurar así la demanda de los activos promovidos y rentas recurrentes para la sociedad. Cabe resaltar dentro del nuevo Plan Estratégico la nueva forma de estructuración financiera a través de acuerdos puntuales de inversión con socios externos que permitirán a la empresa apalancar el número de oportunidades a desarrollar y acortar los tiempos previstos de crecimiento del balance.

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

Por estos motivos, los Administradores de la Sociedad han elaborado las cuentas semestrales del periodo 2019 adjuntas, bajo el principio de empresa en funcionamiento.

3) Distribución del resultado

Los resultados se aplicarán a reservas.

4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus estados financieros intermedios han sido los mismos de las cuentas anuales del ejercicio 2018, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

1. Inmovilizado intangible

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

Aplicaciones informáticas

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

2. Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

3. Deterioro de valor de activos materiales

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

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

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

4. Arrendamientos

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

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

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

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

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

5. Instrumentos financieros

4.5.1 Activos financieros

Clasificación

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

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

Las inversiones en empresas del Grupo, multigrupo o asociadas se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable,

obtenido este por norma general de las valoraciones a valor razonable realizadas por tasadores independientes de los activos que desarrollan dichas sociedades, dado que, en su mayoría, desarrollan una única promoción o gestión urbanística.

Deterioro

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

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

Baja de activos financieros

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

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

La Sociedad no ha descontado efectos sin recurso durante los ejercicios 2019 y el 2018.

4.5.2 Pasivos financieros

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

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

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

4.5.3 Instrumentos de patrimonio

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

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

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

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 la Sociedad mantiene 190 acciones propias valoradas por un importe de 350 euros. Durante los ejercicios 2019 y el ejercicios 2018 la Sociedad no ha realizado transacciones con acciones propias (véase Nota 10).

Al final del periodo de los actuales EEFF la cifra total de acciones de la Sociedad en el balance representaba el 0,0009% del total de acciones de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A (0,0009 % en 2018).

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

4.6 Existencias

Este epígrafe del balance recoge los activos que la Sociedad:

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

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

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

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

Para aquellas existencias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, el coste incluye los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la fabricación o construcción. Durante los ejercicios 2019 se han activado los costes financieros propios de cada una de las promociones en curso que han generado, para la financiación de los proyectos y en el ejercicio 2018 se han activado intereses financieros en las construcciones.

El valor en libros de las existencias de la Sociedad se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación. En este sentido, la Sociedad realizó con en el último trimestre de 2018 una valoración de su cartera inmobiliaria a través de la sociedad GESVAL, Tinsa y UVE. Dicha valoración se realizó conforme a la metodología valorativa establecida en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles y no ha supuesto el registro de provisiones por deterioro de valor de existencias inmobiliarias por su importe ser superior al valor en libros, si bien estas valoraciones han dado lugar a la reversión del deterioro de algunos activos, para ajustar su valor en libros a su valor de tasación. Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen deterioros adicionales al 31 de diciembre de 2019.

4.7 Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

4.8 Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

4.9 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

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

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

4.10 Indemnizaciones por despido

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

4.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

4.12 Transacciones con vinculadas

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

4.13 Partidas corrientes y no corrientes

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

4.14 Estado de flujos de efectivo

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de

	Euros	
	1 Semestre 2019	2018
Existencias	19.328.170	16.705.922
Total activos corrientes	19.328.170	16.705.922

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 2019, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Periodo 2019

	Euros			
	31/12/18	Altas	Bajas	30/06/2019
Coste:				
Inversiones inmobiliarias	16.388.540		16.388.540	0
Terrenos y Construcciones	1.281			1.281
Instalaciones técnicas y maquinaria		-	-	
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	113.184			113.184
Equipos proceso de información	131.420	-	-	131.420
Elementos de transporte		-		
Otro inmovilizado material	394	-	-	394
	16.634.820		16.3634..819	246.308
Amortización Acumulada:				
Construcciones		-		
Instalaciones técnicas y maquinaria		-	-	(2.001)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(111.037)	-	-	(118.430)
Equipos proceso de información	(129.271)	-	-	(129.271)
)		-		
	(240.308)	-		(240.308)
Neto	16.394.512	-		5.972

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

	Euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Construcciones	1.282	1.282
Maquinaria	2.001	2.001
Otras instalaciones	44.331	44.331
Mobiliario	66.851	66.851
Equipos proceso de información	131.419	131.419
Otro inmovilizado material	394	394
	246.280	246.280

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

Durante el periodo de los actuales EEEF del los ejercicios 2019 no se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material de la Sociedad, correspondiente a las inversiones inmobiliarias.

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

6) Arrendamientos

Arrendamiento operativo

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del 1º semestre 2019 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 22.932 euros (16.000 euros en el ejercicio 2018).

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	
	2019	2018
Menos de un año		
Entre uno y cinco años	22.932	21.544
Total	22.932	21.544

Al 30 de junio de 2019, el contrato de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad se corresponde con el arrendamiento de sus oficinas situadas en la calle Almagro nº 14 de Madrid que fue firmado con fecha 15 de octubre de 2015, con duración de dos años, prorrogables, a partir de la fecha del contrato. Asimismo, el importe por renta pagado durante el periodo 2019 ha ascendido a 22.932 euros, sin incluir los gastos asimilados.

7) Activos financieros (largo y corto plazo)

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

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo” al cierre del periodo 2019 y 2018 es el siguiente, en euros:

Clases Categorías	Instrumentos Financieros a Largo Plazo					
	Instrumentos de Patrimonio		Créditos, Derivados y Otros		Total	
	30/06/2019	2018	30/06/2019	2018	30/06/2019	2018
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	2.019.753	2.019.753	-	-	2.019.753	2.019.753
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	3.200	3.200	3.200	3.200
Total	2.019.753	2.019.753	3.200	3.200	2.022.9533	2.022.953

Instrumentos de Patrimonio

.La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo y multigrupo al cierre del periodo 2019 y 2018 es la siguiente (Información obtenida de los estados financieros no auditados):

30 de junio 2019

Denominación	Actividad	Porcentaje De Participación	Euros					
			Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en libros	
							Coste	Deterioro Acumulado
R. Cala Millor	En liquidación	47	43.243	-	-	43.243	28.248	(7.330)
Royalquivir S.A.	En liquidación	100	156.263	-	(2.308)	153.955	96.313	(96.313)
CofebaAC J. Mat/H Cupido	Sin actividad	100	1	-	-	1	4.431	(4.429)
Altos del Brijan S.A.	Sin actividad	100	4.060.101		(5.111.080)	(1.051.080)	4.063.525	(4.063.525)
Promociones Can Batliu S.L.	Sin actividad	100	2.200.000		(2.763.627)	(583.236)	2.200.000	(2.200.000)
Royaltur España	En liquidación	55	144.243	-	(690.515)	(546.272)	3.005.061	(3.005.061)
Residencia Senior 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 Residencialesa	Sin actividad	100	1.500.000	-1.361	(570.801)	1.266.217	1.589.699	(470.113)
Urban Sa Rapita, S.L.		100	3.000	58.577	(1.000)	2.000	2.000	59.537
Byblos Costa del Sol, S.L.		90	3.000	(271)	3.000	2.735	3.000	-3.082.996

7.2 Activos financieros a corto plazo

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

Clases Categorías	Activos financieros a corto plazo			
	Valores Representativos de Deuda		Créditos, Derivados y Otros	
	30/06/2019	2018	30/06/2019	2018
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	336.727	215.586	336.727	215.586
Préstamos y partidas a cobrar		-	2.103.063	1.493.070
Total	336.727	215.586	2.439.790	1.708.656

Créditos, derivados y otros

Al cierre del periodo 2019 y 2018, el detalle de los créditos pendientes de cobro por parte de la Sociedad es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Créditos por operaciones comerciales Deudores varios		
Total créditos por operaciones comerciales		
Créditos por operaciones no comerciales Créditos a empresas del grupo Fianzas y depósitos	2.103.063 3.840	1.493.070 3.840
Total créditos por operaciones no comerciales	2.106.903	1.496.910
Total	2.106.903	1.496.910

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

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

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está coordinada por su Alta Dirección, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad y a su 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 1.229.180 euros (82.642 euros al 31 de diciembre de 2018).

En el mes de febrero de 2019 se formalizó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria, 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

Con respecto a la desinversión citada, en el primer semestre del año se ha procedido a la venta del proyecto Byblos, por importe de 15.023.000 €, con lo que se ha reducido el endeudamiento global del grupo en 13,700.000 € y se ha generado tesorería para permitir el acometer los nuevos proyectos previstos.

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.

8) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

Al 30 de junio de 2019 no existen restricciones sobre el uso de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad.

9) Existencias

El detalle de las existencias, en la Sociedad y sus filiales, al 30 de junio de 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

	Euros			
	31/12/2018	Altas	Bajas	30/06/2019
Terrenos y solares	15.494.048	1.893.932	-	17.387.980
Promociones en curso	2.013.189	992.634		3.210.948
Inmuebles Terminados Anticipos	674.569		469.444	205.125
Deterioros	(1.458.744)	-		(1.475.882)
Total	16.705.923	2.886.566	469.444	19.328.170

Durante el primer semestre de 2019 la Sociedad ha capitalizado gastos financieros como mayor valor de las existencias.

Asimismo, se han incorporado como altas en existencias las obras realizadas en el proyecto New Sa Rapita, de Mallorca, y gastos propios de los proyectos de Camas, en Sevilla, y de Calahonda, Mijas.

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

Ejercicio 2019

Nombre	Euros			
	Terrenos y Solares	Promociones en curso	Inmuebles Terminados	Total Bruto
Calahonda (Mijas-Málaga)	4.538.169	201.049		
La Suiza (Madrid)	17.842	-	-	
La Línea de la Concepción (Cádiz)	5.452.002	132.118	-	
Vicario V Fase (Málaga)	534.887	38.810	-	
Sa Rapita (Palma Mallorca)	2.150.202	2.224.555		
Camas (Sevilla)	4.688.185	589.414	-	
Total	17.387.980	3.210.948		

10) Patrimonio neto y fondos propios

10.1 Capital Social

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.1.2 Patrimonio y fondos propios consolidados

<i>EL 30 DE JUNIO 2019</i>	
<i>Capital social</i>	<i>4.666.536</i>
<i>Prima de emisión</i>	<i>6.072.042</i>
<i>Reservas de la sociedad dominante</i>	<i>(957.430)</i>
<i>Reserva de sociedades consolidadas</i>	<i>224.526</i>
<i>Acciones de la sociedad dominante</i>	<i>(350)</i>
<i>Resultado del ejercicio</i>	<i>(2.883.397)</i>
<i>Socios externos</i>	<i>(255.180)</i>
<i>FONDOS PROPIOS A 30/06/2019</i>	<i>6.866.747</i>

La composición del accionariado de la Sociedad a 30 de junio de 2019 con un % de participación superior al 5 %, es la siguiente de acuerdo con la información publicada en la CNMV:

Titular	Total acciones	% final participación
ALPHA LUNA LLC	2.817.710	18,1144%
Grupo Corporativo Laiman	2.655.417	17,0710%
Spain Real Estate Partners LLC	1.449.870	9,3209%
RUTACED LLC	1.083.333	6,9645%
Latcom international LLC	925.000	5,9466%
BEJOMI S.A. DE C.V	833.333	5,3573%
Resto accionistas	5.790.457	37,2254%
Total acciones	15.555.120	100,00%

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao en el mercado de corros. La cotización de la acción al 30 de junio de 2019 era de 1,80 euros por acción.

10.2 Reserva legal

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

La Sociedad tiene dotada a 30 de diciembre de 2019 la reserva legal, por un importe de 6.095 € puesto que ha sido compensada con los resultados negativos de ejercicios anteriores tras la reducción de capital.

10.3 Acciones propias

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

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

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

A la fecha de elaboración de los actuales estados financieros, el Consejo de Administración no ha tomado una decisión sobre el destino final previsto para las acciones propias antes indicadas.

11) Provisiones

11.2 Provisiones a corto plazo

Ejercicio 2019

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

Ejercicio 2018

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

12) Deudas (Largo y corto plazo)

12.1 Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a corto plazo” al cierre del periodo y ejercicio 2018 es el siguiente, en euros:

Clases Categorías	Instrumentos Financieros a Corto Plazo					
	Deudas con Entidades de Crédito		Créditos y Otros		Total	
	30/06/2019	2018	30/06/2019	2018	31/12/2018	30/06/2019
Débitos y partidas a pagar	7.858.868	4.364.992	7.676.121	20.511.508	24.876.500	15.534.989
Total	7.858.868	4.364.992	7.676.121	20.511.508	24.876.500	15.534.989

Créditos y otros a corto plazo –

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

	Euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Otros pasivos financieros	3.000.601	3.000.601
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.221.732	1.329.849
Proveedores	921.034	53.844
Acreeedores varios	1.300.698	1.276.005
Total	5.222.333	4.330.450

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

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar –

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

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

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

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

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

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

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

13) Administraciones Públicas y situación fiscal

13.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

Saldos acreedores

	Euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Hacienda Pública acreedora por IRPF	35.068	37.783
Organismos de la Seguridad Social acreedores	2.963	3.263
Total	38.031	41.046

13.2 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del periodo 2019 la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación (10 para las bases imponibles negativas).

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas del periodo 2019.

14) Ingresos y gastos

14.1 Importe neto de la cifra de negocios

Información por segmentos

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

14.2 Variación de existencias de productos terminados y en curso

El detalle y movimiento de este epígrafe al 30 de junio de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2019	30/06/2018
Variación de existencias	3.091.691	327.525
Reversión de deterioro		
Total	3.091.691	327.525

14.3 Aprovisionamientos

El detalle y movimiento de este epígrafe al 30 de junio de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2019	30/06/2018
Consumo de mercaderías	(3.091.691)	(27.526)
Dotación de deterioro	-	
Reversión de deterioro		
Total	(3.091.691)	(27.526)

14.4 Gastos de personal

El detalle del epígrafe al 30 de junio de 2019 y 2018, es el siguiente, en euros:

	Euros	
	30/06/2019	30/06/2018
Sueldos y salarios	57.521	59.454
Indemnizaciones		
Remuneración Consejeros	21.000	50.000
Seguridad Social a cargo de la empresa	14.613	15.270
Total Gastos de Personal	93.735	124.724

14.5 Servicios exteriores

El detalle del epígrafe al 30 de junio de 2019 y 2018, es el siguiente, en euros:

	Euros	
	30/06/2019	30/06/2018
Arrendamientos	22.932	9.881
Reparaciones y conservación	7.157	1.210
Servicios de profesionales independientes	142.702	198.881
Primas de seguros	1.089	1.723
Servicios bancarios y similares	10.689	223
Publicidad y propaganda	16.066	23.114
Otros servicios	4.510	15.964
Total Servicios Exteriores	205.828	256.080

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

14.6 Resultado financiero

El detalle de ingresos y gastos financieros por intereses a 30 de junio del ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2019	30/06/2018
Ingresos:		
Deterioro enajenación instrum. Financieros		
Otros Ingresos Financieros	382.790	
Total ingresos	382.790	
Gastos:		
Intereses de deudas con entidades de Crédito	-	
Otros gastos financieros	279.980	105.658
Total gastos	279.980)	105.658
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	
Resultado Financiero	102.810	(105.658)

15) Operaciones y saldos con partes vinculadas

15.1. Saldos con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, durante el primer semestre del ejercicio 2019, es el siguiente:

	Euros
Saldos con vinculadas	30/06/2019
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	
a) Créditos a empresas del grupo	2.720.546
- Royaltur España	373.773
- El Encinar del Guadairo	50.549
- Promociones Can Batliu	19.803
- Altos del Briján	1.132.001
- Promociones y Alojamientos Residenciales	756.973
-Urban Sa Rapita,	892.048
-Byblos Costa del Sol	738.238
-Técnicas Empresariales Hipser	
b) Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	(1.576.126)
- Royaltur España	(373.773)
- El Encinar del Guadairo	(50.549)
- Promociones Can Batliu	(19.803)
- Altos del Briján	(1.132.001)
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	
a) Obligaciones y otros valores negociables	-
- Promociones y Alojamientos Residenciales	
- Belaunde dos Ibérica, S.L.	2.450.000

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

15.2. Transacciones con vinculadas

Las operaciones con empresas vinculadas en el periodo, ha consistido en la refacturación de los gastos de estructura y gestión, imputables a la sociedad Byblos Costa del Sol, por importe de 185 mil euros.

16) Avales y contingencias

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

Banco	Euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Constituidos a favor de la Sociedad		
Banco de Sabadell	219.693	418.606
BMN	186.750	186.750
Deutsche Bank	493.598	493.598
Unicaja	229.056	229.056
Total	1.129.097	1.328.010

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

17) Retribuciones a los Administradores y a la alta dirección

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

	30/06/2019	30/06/2018
Dietas Consejo	21.000	
Retribución Presidente		50.000
Total	21.000	50.000

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

18) Información sobre medio ambiente

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

19) Otra información

19.1. Personal

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

Categorías	30/06/2019	31/12/2018
Dirección	1	1
Personal administrativo y comercial	2	2
Total	3	3

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

	30/06/2019			31/12/2018		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	1	-	1	1	-	1
Administración y técnicos	1	1	2	1	1	2
Total personal al término del ejercicio	2	1	3	2	-	3

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

El Consejo de Administración está formado por seis hombres.

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Intermedio Consolidado del ejercicio 2019

1 Aspectos significativos del periodo

Como aspectos a resaltar del período debemos destacar los siguientes:

1.1. CIFRA DE NEGOCIO

El grupo inmobiliario, durante el primer semestre del ejercicio, presenta una cifra de negocios poco significativa dado que los proyectos en ejecución prosiguen con su tramitación, no habiendo sido susceptibles de generar negocio durante el periodo. La fase II de New Sa Rapita, para la construcción de 8 viviendas, se espera esté finalizado en el mes de julio por lo que se incorporarán a la cifra de negocios a lo largo del presente ejercicio. Asimismo, se pretende dar comienzo a la primera fase de Camas, activar el proyecto Calahonda, y terminar las últimas fases de Sa Rapita, proyectos los cuales contribuirán a cambiar la Cifra de Negocio de cara a la segunda parte del ejercicio sustancialmente.

El comienzo de la ejecución del nuevo Plan Estratégico de la compañía durante la segunda mitad del ejercicio incrementará por sí mismo la cifra de negocio de manera exponencial y le dará continuidad a ese crecimiento en próximos semestres.

1.2. RESULTADOS DEL EJERCICIO:

La sociedad ha presentado en este ejercicio, unos resultados consolidados por un importe de (3.185.577) euros de pérdidas atribuibles principalmente a la venta del Hotel Byblos. Si bien este resultado económico es negativo, desde el punto de vista de la gestión del riesgo del balance ha supuesto la eliminación del elemento de riesgo económico más importante que tenía la compañía,

Los resultados obtenidos en los estados financieros individuales de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. han sido de (586.974) euros de pérdidas.

1.3 FONDOS PROPIOS:

El Patrimonio Neto de la compañía a nivel individual y consolidado representa unos saldos de 6.866.747 euros y 9.348.233 euros respectivamente.

Durante ejercicio 2016, se procedió a la formalización de una ampliación de capital, con la emisión de 30.872.926 acciones nuevas con un nominal de 0,03 €/acc y una prima de emisión de 0,12 €/acc. por lo que se han obtenido fondos por valor de 926.187,78 € de Capital y de 3.704.751,12 € como prima de emisión.

En el primer semestre de 2017 se procedió a la realización de un contrasplit pasando el nominal de la acción de 0,03 € a 0,3 €.- Esto implica que las acciones emitidas por la Compañía pasan de 138.641.980 a 13.864.198 acciones y una posterior ampliación de Capital con la emisión de 1.690.922 acciones de 0,3 € de nominal y 1,4 € de prima de emisión, por lo que se han obtenido fondos por 507.276,60 € de nominal y 2.367.290,80 € de prima de emisión.

Por tanto, la participación final en la Compañía, tras la ampliación y reducción del Capital queda como sigue:

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%
Resto accionistas	5.790.457	37,2254%
Total acciones	15.555.120	100,00%

1.4 PERSONAL

Durante este periodo no se han producido nuevas incorporaciones de personal laboral directo por lo que, en la situación actual la estructura de la Compañía la componen 3 personas, 2 hombres y una mujer.

1.5 ORGANOS DE GESTIÓN

Con relación a la organización de la Compañía, durante el presente ejercicio se han producido las siguientes situaciones:

1.5.1. Consejo de Administración

En el primer semestre de 2019 no se ha producido modificaciones en la composición del Consejo de Administración y de los Comités de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones, por lo que la estructura del Consejo de Administración y de los Comités queda constituida de la siguiente forma:

Cargo	Nombre	Representante persona física	Categoría
Presidente	José Palma García.		Independiente
Vocal	ALPHA LUNA LLC	José María de Arcas Castro	Dominical
Vocal	Rafael Escalante		Otro externo
Vocal	Luis Domínguez Cortés		Dominical
Vocal	Martín Federico Maslo		Independiente
Vocal	Eduardo Escayol		Otro Externo
Secretario no Consejero	Emilio J. Carrera		

1.5.2. Otros órganos de la Compañía.

Tras la dimisión acaecida en el ejercicio anterior de D. José Palma García, como miembro del los Comité de Auditoría y Comité de Nombramientos, el puesto en estos Comités sigue pendiente de nombramiento, por lo que, estos están compuestos de la siguiente forma:

El Comité de Auditoría lo componen las siguientes personas:

Cargo	Nombre
Presidente	Pendiente de nombramiento
Vocal	D. Martín Federico Masló
Vocal	D. Luis Dominguez Cortés
Secretario no miembro de la Comisión	D. Emilio J. Carrera Rodríguez

El Comité de Nombramientos lo componen las siguientes personas:

Cargo	Nombre
Presidente	D. Martín Federico Masló
Vocal	D. Luis Dominguez Cortés
Vocal	Pendiente de nombramiento
Secretario no miembro de la Comisión	D. Emilio J. Carrera Rodríguez

3 Operaciones inmobiliarias realizadas en el primer semestre de 2019

Con relación a la situación patrimonial destacar:

- Se ha proseguido con la promoción para la construcción de 8 viviendas en Sa Rapita, estando ejecutado a la fecha un 92% de la promoción. Se espera que la finalización completa de la promoción se produzca a lo largo del mes de julio, junto con la formalización y venta de las viviendas reservadas a la fecha.
- Como continuidad a la labor de búsqueda de nuevos proyectos, cabe destacar la formalización de la compra 2 solares en Calahonda (Mijas), aumentando de esta forma la cartera para la promoción de viviendas de primera y segunda residencia. Con esta adquisición se aumenta la cartera en Mijas con la incorporación de las parcelas R.5.2 y R.8.1. Asimismo, se ha tramitado la aprobación de la modificación del Proyecto de Urbanización que afecta a las parcelas propiedad del grupo.
- Se ha realizado la venta de la promoción hotelera en Byblos por importe de 15.023.000 €. Esta venta se realiza por entenderse que no es esencial en este momento para la Compañía y con la idea de reducir el nivel de endeudamiento global del grupo y la generación de tesorería que permita la acometida de nuevos proyectos.
- También se prosigue con la precomercialización de viviendas en la promoción de Camas (Sevilla) con la idea de iniciar las obras de edificación una vez se alcance un porcentaje de reservas formalizadas.
- En cuanto a los proyectos no esenciales de la Compañía, indicar que se ha otorgado mandato para la comercialización del suelo hotelero ubicado en la Línea de la Concepción, Cádiz.