

Información periódica semestral
2º semestre 2022

AYCO

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

**Información financiera correspondiente
al Segundo semestre
Ejercicio 2022**

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA
BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresados en euros)

ACTIVO	31/12/2022	31/12/2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE	78.162,30	13.480,53	PATRIMONIO NETO	1.779.033,13	2.093.447,11
Inmovilizado intangible			Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	2.055.127,00	2.369.294,19
Activos por derechos de uso	0,00	0,00	Capital	4.666.536,00	4.666.536,00
Inmovilizado material			Prima de emisión	6.072.041,92	6.072.041,92
Terrenos y construcciones	67.798,76	0,00	Reservas de la Sociedad Dominante	(7.662.112,58)	(4.066.397,79)
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	0,00	0,00	Reservas en Sociedades Consolidadas	(706.821,55)	(2.215.798,60)
Inmovilizado en curso y anticipos	0,00	0,00	Acciones de la Sociedad Dominante	(349,60)	(349,60)
Inversiones inmobiliarias	0,00	0,00	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	(314.167,19)	(2.086.737,74)
Inversiones financieras a largo plazo	3.876,69	6.993,68	Socios externos	(276.093,87)	(275.847,08)
Activos por impuesto diferido	6.486,85	6.486,85	PASIVO NO CORRIENTE	304.239,66	635.825,82
			Provisiones a largo plazo	270.000,00	635.224,81
			Deudas a largo plazo	601,01	601,01
			Deudas con entidades de crédito	0,00	0,00
			Otros pasivos financieros	601,01	601,01
			Pasivos por arrendamientos no corrientes	33.638,65	0,00
ACTIVOS CORRIENTES	11.355.769,09	14.047.594,93	PASIVO CORRIENTE	9.350.658,60	11.331.802,53
Existencias	5.305.553,18	12.769.232,82	Provisiones a corto plazo	0,00	197.242,26
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.536.435,84	1.232.838,88	Deudas a corto plazo	7.565.128,50	9.615.174,45
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	4.405.955,74	910.391,29	Deudas con entidades de crédito	7.152.021,35	8.445.872,91
Deudores varios	880.801,22	114.433,93	Otros pasivos financieros	413.107,15	1.169.301,54
Otros créditos con las Administraciones Públicas	249.678,88	208.013,66	Pasivos por arrendamientos corrientes	37.171,78	0,00
Inversiones financieras a corto plazo	0,00	0,00	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.748.358,32	1.516.958,55
Periodificaciones a corto plazo	67.500,00	0,00	Proveedores	113.797,98	117.234,00
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	446.280,07	45.523,23	Otros acreedores	1.524.622,79	1.357.986,47
			Otras deudas con las Administraciones Públicas	109.937,55	41.738,08
			Anticipos de clientes	0,00	2.427,27
TOTAL ACTIVO	11.433.931,39	14.061.075,46	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	11.433.931,39	14.061.075,46

AYCO GRUPO INMOBILIARIO S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA EJERCICIO	2022	2021
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	8.508.517,72	2.598.871,90
Ventas	8.404.731,50	2.598.871,90
Prestación de servicios	103.786,22	-
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	(867.111,95)	52.950,00
Trabajo realizados por el grupo para su activo	-	-
Aprovisionamientos	(6.793.056,06)	(2.289.429,54)
Consumo de mercaderías	(6.793.056,06)	(2.187.257,26)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	-	(102.172,28)
Trabajos realizados por otras empresas	-	-
Otros ingresos de explotación	-	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	-	-
Gastos de personal	(148.482,49)	(119.383,43)
Sueldos, salarios y asimilados	(120.818,46)	(102.275,44)
Cargas sociales	(27.664,03)	(17.107,99)
Otros gastos de explotación	(815.422,52)	(1.161.476,36)
Servicios exteriores	(713.752,37)	(1.075.996,87)
Tributos	(8.266,31)	(85.479,49)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(93.403,84)	-
Otros gastos de gestión corriente	-	-
Amortización del inmovilizado	(36.981,14)	-
Excesos de provisiones	-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	21.474,07	-
Otros resultados	900.105,61	(34.842,01)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	769.043,24	(953.309,44)
Ingresos financieros	-	14.221,45
De valores negociables y otros instrumentos financieros.	-	14.221,45
Gastos financieros	(1.083.457,22)	(1.147.649,75)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	-
Cartera de negociación y otros	-	-
Diferencias de cambio	-	-
RESULTADO FINANCIERO	(1.083.457,22)	(1.133.428,30)
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia	-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(314.413,98)	(2.086.737,74)
Impuestos sobre beneficios.	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(314.413,98)	(2.086.737,74)
OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(314.413,98)	(2.086.737,74)
Resultado atribuido a la sociedad dominante	(314.167,19)	(2.086.737,74)
Resultado atribuido a socios externos	(246,79)	-
BENEFICIO / (PÉRDIDA) POR ACCIÓN		
De operaciones continuadas		
Básico	(0,02)	(0,13)
Diluido	(0,02)	(0,13)

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO EJERCICIO 2022
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Expresados en euros)

	2022	2021
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(314.413,98)	(2.086.737,74)
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	(314.413,98)	(2.086.737,74)
Total ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	(314.167,19)	(2.086.737,74)
Total ingresos y gastos atribuidos a socios externos	(246,79)	-

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO EJERCICIO 2022
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 2020	4.666.536,00	6.072.041,92	(2.218.716,07)	(2.318.991,82)	(349,60)	(1.744.488,50)	(275.847,08)	4.180.184,85
Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	-	(1.654.531,01)	-	(1.654.531,01)
Distribución de resultados del ejercicio anterior.	-	-	(1.847.681,72)	103.193,22	-	1.744.488,50	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	-	-	-	-	-	-
Ampliación de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2021	4.666.536,00	6.072.041,92	(4.066.397,79)	(2.215.798,60)	(349,60)	(1.654.531,01)	(275.847,08)	2.525.653,84
Ajustes por errores 2021						(432.206,73)		(432.206,73)
SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2022	4.666.536,00	6.072.041,92	(4.066.397,79)	(2.215.798,60)	(349,60)	(2.086.737,74)	(275.847,08)	2.093.447,11
Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	-	(314.167,19)	(246,79)	(314.413,98)
Distribución de resultados del ejercicio anterior.	-	-	(3.595.714,79)	1.508.977,05	-	2.086.737,74	-	0,00
Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	-	-	-	-	-	-
Ampliación de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2022	4.666.536,00	6.072.041,92	(7.662.112,58)	(706.821,55)	(349,60)	(314.167,19)	(276.093,87)	1.779.033,13

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO EJERCICIO 2022
(Expresados en euros)

	2022	2021
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	(314.413,98)	(2.086.737,74)
2. Ajustes al resultado	595.318,28	1.274.160,99
Amortización del inmovilizado	36.981,14	-
Correcciones valorativas por deterioro	-	102.172,28
Variación de provisiones	(469.063,23)	38.560,38
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	(21.474,07)	-
Ingresos financieros	-	(14.221,42)
Gastos financieros	1.083.457,22	1.147.649,75
Otros resultados	(34.582,78)	-
3. Cambios en el capital corriente	3.253.355,71	2.392.875,70
Existencias	7.463.679,64	2.044.131,47
Deudores y otras cuentas a cobrar	(4.303.596,96)	388.078,32
Otros activos corrientes	(67.500,00)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	163.200,30	(39.334,09)
Otros pasivos corrientes	(2.427,27)	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(1.083.457,22)	(1.133.428,33)
Pago de intereses	(1.083.457,22)	(1.147.649,75)
Cobro de intereses	-	14.221,42
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación	2.450.802,79	446.870,62
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones	-	-
Inversiones inmobiliarias	-	-
7. Cobros por desinversiones	-	75.582,57
Inversiones inmobiliarias	-	-
Otros activos financieros	-	75.582,57
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión	-	75.582,57
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(2.050.045,95)	(556.995,13)
Emisión	-	-
Otras	-	102.557,21
Devolución y amortización de	-	-
Deudas con entidades de crédito	(1.293.851,56)	(659.552,34)
Otras	(756.194,39)	-
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	(2.050.045,95)	(556.995,13)
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	400.756,84	(34.541,94)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	45.523,23	80.065,17
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	446.280,07	45.523,23

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

**Información financiera correspondiente
al Segundo semestre
Ejercicio 2022**

Ayco Grupo Inmobiliario S.A

INDIVIDUAL

**Información financiera correspondiente
al Segundo semestre
Ejercicio 2022**

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA
BALANCES DE SITUACIÓN 31/12/2022
(Expresados en euros)

ACTIVO	31/12/2022	31/12/2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO		31/12/2022	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE	2.268.381,98	2.176.333,18	PATRIMONIO NETO		2.923.234,90	3.076.115,74
Inmovilizado intangible	-	-	Fondos propios		2.923.234,90	3.076.115,74
Aplicaciones informáticas	-	-	Capital		4.666.536,00	4.666.536,00
Inmovilizado material	-	-	Capital escriturado		4.666.536,00	4.666.536,00
Terrenos y construcciones	-	-	Capital no exigido		-	-
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	-	-	Prima de emisión		6.072.041,92	6.072.041,92
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	2.265.181,98	2.173.133,18	Reservas		(547.652,84)	(115.446,11)
Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas	2.265.181,98	2.173.133,18	Legal y estatutarias		100.148,20	100.148,20
			Otras Reservas		(647.801,04)	(215.594,31)
Inversiones financieras a largo plazo	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		(7.114.459,74)	(3.950.951,68)
			Resultados negativos de ejercicios anteriores		(7.114.459,74)	(3.950.951,68)
ACTIVO CORRIENTE	11.716.544,74	14.807.423,07	Resultado del ejercicio		(152.880,84)	(3.595.714,79)
Existencias	5.305.553,18	12.769.232,82	PASIVO NO CORRIENTE		270.601,01	635.825,82
Materias primas y otros aprovisionamientos	4.492.251,32	11.285.307,38	Provisiones a largo plazo		270.000,00	635.224,81
Productos en curso y semiterminados	170.928,54	1.038.040,49	Otras provisiones		270.000,00	635.224,81
Productos terminados	-	-	Deudas a largo plazo		601,01	601,01
Anticipos a proveedores	642.373,32	445.884,95	Deudas con entidades de crédito		-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.513.913,77	1.136.275,59	Otros pasivos financieros		601,01	601,01
Cientes por ventas y Prestaciones de servicios.	4.405.955,74	910.391,29	PASIVO CORRIENTE		10.791.090,81	13.271.814,69
Deudores varios	865.641,24	47.046,08	Provisiones a corto plazo		-	197.242,26
Activos por impuesto corriente	4.341,01	4.341,01	Deudas a corto plazo		7.563.002,62	9.611.495,13
Otros créditos con las Administraciones Públicas	237.975,78	174.497,21	Deudas con entidades de crédito		7.152.021,35	8.445.872,91
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	488.053,45	899.424,90	Otros pasivos financieros		410.981,27	1.165.622,22
Otros instrumentos de patrimonio a corto plazo	-	-	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		2.062.205,44	2.143.775,79
Periodificaciones	67.500,00	-	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.165.882,75	1.319.301,51
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	341.524,34	2.489,76	Proveedores		113.696,18	113.508,84
Tesorería	341.524,34	2.489,76	Acreeedores varios		943.141,03	1.164.054,40
			Personal (remuneraciones pendientes de pago)		-	29,42
			Otras deudas con las Administraciones Públicas		109.045,54	39.281,58
			Anticipos de clientes		-	2.427,27
TOTAL ACTIVO	13.984.926,72	16.983.756,25	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		13.984.926,72	16.983.756,25

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2022
(Expresados en euros)

	EJERCICIO 2022	EJERCICIO 2021
Importe neto de la cifra de negocio	8.508.517,72	2.598.871,90
Ventas netas	8.404.731,50	2.598.871,90
Prestaciones de servicios	103.786,22	-
Var. de existencias de prod. terminados y en curso de fabricación	(867.111,95)	52.950,00
Aprovisionamientos	(6.793.056,06)	(2.289.429,54)
Consumo de mercaderías	(6.793.056,06)	(2.187.257,26)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	-	(102.172,28)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	-	-
Otros ingresos de explotación	-	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	-	-
Gastos de personal	(148.482,49)	(119.383,43)
Sueldos, salarios y asimilados	(120.818,46)	(102.275,44)
Cargas sociales	(27.664,03)	(17.107,99)
Otros gastos de explotación	(857.052,86)	(1.161.053,84)
Servicios exteriores	(755.382,71)	(1.075.574,35)
Tributos	(8.266,31)	(85.479,49)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(93.403,84)	-
Amortización del inmovilizado	-	-
Excesos de provisiones	21.474,07	-
Resultados excepcionales	966.208,62	(34.842,01)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	830.497,05	(952.886,92)
Ingresos financieros	-	14.221,45
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros	-	14.221,45
Gastos financieros	(1.075.426,69)	(1.147.649,75)
Por deudas con terceros	(1.075.426,69)	(1.147.649,75)
Diferencias de cambio	-	-
Deterioro y result. por enajenaciones de instrumentos financieros	92.048,80	(1.509.399,57)
Deterioros y pérdidas	92.048,80	(1.509.399,57)
RESULTADO FINANCIERO	(983.377,89)	(2.642.827,87)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(152.880,84)	(3.595.714,79)
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(152.880,84)	(3.595.714,79)

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO EJERCICIO 2022
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Expresados en euros)

	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(152.880,84)	(3.595.714,79)
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)	(152.880,84)	(3.595.714,79)

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO EJERCICIO 2022
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 ej. Negativos ej. ant.	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020	4.666.536,00	6.072.041,92	(215.943,91)	100.148,20	349,60	(349,60)	(2.103.269,96)	(1.847.681,72)	6.671.830,53
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(3.163.508,06)	(3.163.508,06)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	(1.847.681,72)	1.847.681,72	-
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021	4.666.536,00	6.072.041,92	(215.943,91)	100.148,20	349,60	(349,60)	(3.950.951,68)	(3.163.508,06)	3.508.372,47
Ajustes por errores 2021	-	-	-	-	-	-	-	(432.206,73)	(432.206,73)
SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2022	4.666.536,00	6.072.041,92	(215.943,91)	100.148,20	349,60	(349,60)	(3.950.951,68)	(3.595.714,79)	3.076.115,74
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(152.880,84)	(152.880,84)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	(3.595.714,79)	3.595.714,79	-
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022	4.666.536,00	6.072.041,92	(215.943,91)	100.148,20	349,60	(349,60)	(7.546.666,47)	(152.880,84)	2.923.234,90

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, SA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO EJERCICIO 2022
(Expresados en euros)

	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	(152.880,84)	(3.595.714,79)
2. Ajustes al resultado	991.667,76	2.745.000,15
Amortización del inmovilizado	-	-
Correcciones valorativas por deterioro	93.403,84	102.172,28
Variación de provisiones	(113.522,87)	1.509.399,57
Ingresos financieros	-	(14.221,45)
Gastos financieros	1.075.426,69	1.147.649,75
Diferencias de cambio	-	-
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	-	-
Otros ingresos y gastos	(63.639,90)	-
3. Cambios en el capital corriente	2.797.786,01	2.093.918,35
Existencias	7.463.679,64	2.146.303,75
Deudores y otras cuentas a cobrar	(4.377.638,18)	227.085,88
Otros activos corrientes	(67.500,00)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	(220.755,45)	(279.471,28)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(1.075.426,69)	(1.133.428,30)
Pago de intereses	(1.075.426,69)	(1.147.649,75)
Cobro de intereses	-	14.221,45
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación	2.561.146,24	109.775,41
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones	(92.048,80)	-
Empresas del grupo y asociadas	(92.048,80)	-
Inmovilizado material	-	-
7. Cobros por desinversiones	-	-
Empresas del grupo y asociadas	-	-
Inmovilizado material	-	-
Otros activos financieros	-	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(92.048,80)	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	-	-
Emisión de instrumentos de patrimonio	-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(2.130.062,86)	(345.609,74)
Emisión (Devolución)	-	-
Deudas con entidades de crédito	(1.293.851,56)	(659.552,34)
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas	(81.570,35)	43.942,60
Otras	(754.640,95)	270.000,00
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	(2.130.062,86)	(345.609,74)
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	339.034,58	(235.834,33)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	2.489,76	238.324,09
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	341.524,34	2.489,76

Ayco Grupo Inmobiliario S.A.

Memoria abreviada correspondiente
al segundo semestre ejercicio 2022

1) Actividad de la empresa

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

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

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

Su objeto social consiste, fundamentalmente, en:

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

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

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

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

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

La Información Financiera adjunta 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.

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 la Información Financiera del primer semestre del ejercicio 2022 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).

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del segundo semestre del ejercicio 2022.

2.5 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria abreviada referida al 2º semestre del ejercicio 2022 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2021, el cual ha sido reexpresado, con el fin de corregir las salvedades manifestadas en el informe de auditoría de dicho ejercicio.

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 2021. Se han corregido los errores contenidos en las cuentas anuales del ejercicio 2021, con cargo a reservas de la sociedad.

2.8 Principio de empresa en funcionamiento

Las Sociedad, con fecha 30 de junio de 2022, presentó expediente de Preconcurso de Acreedores, con el fin de llegar un acuerdo con los acreedores principales, que faciliten la viabilidad de la Sociedad, en tanto se realiza la venta de activos que generen la tesorería suficiente para, atender los compromisos de pago y permita dar continuidad a la Sociedad y garantice el principio de empresa en funcionamiento.

En este sentido, el plan de negocio elaborado para los próximos cinco años, que está siendo presentado a potenciales inversores, tiene por objeto el desarrollo de un nuevo plan de inversiones que permita alcanzar a la Sociedad un volumen de operaciones razonable. Los Administradores confían en el éxito del proceso, lo que unido al reequilibrio financiero permitira 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 los estados financieros semestrales del segundo semestre del ejercicio 2022 adjuntos, 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 2021, 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

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

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 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, 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 2022 y el 2021.

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.

5.3 Instrumentos de patrimonio

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 la Sociedad mantiene 190 acciones propias valoradas por un importe de 350 euros. Durante el segundo semestre del ejercicio 2022 y el ejercicio 2021 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 2021).

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

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 el periodo 2022 no 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 2021 no 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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:

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, 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 en este capítulo del balance de situación en el periodo 2022, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2022

	Euros			
	31/12/2021	Altas	Bajas	31/12/2022

Coste:				
Inmovilizado intangible	21.531			21.531
Terrenos y Construcciones	1.281			1.281
Instalaciones técnicas y otro inmv. Material	240.308	-	-	240.308
	263.120			263.120
Amortización Acumulada:	-21.532			-21.532
Inmovilizado intangible	-1.282			-1.282
Construcciones	-246.279		-	-246.279
Instalaciones técnicas y otro inmov.				
TOTAL AMORTIZACIONES VALOR NETO	(263.120) 0			(263.120) 0

Al cierre del ejercicio la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso.

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

Durante el periodo de los actuales EEEF del ejercicio 2022 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 2º semestre 2022 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 47.785 euros (40.592 euros en el ejercicio 2021).

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 cinco años, prorrogables de forma tacita, a partir de la fecha de vencimiento del contrato. Asimismo, el importe por renta pagado durante el ejercicio 2022, ha ascendido a 47.785 euros, incluyendo los gastos asimilados.

Reconocimiento inicial 1/1/2022

	D	H
Activos por derechos de uso	104.779,90	
Pasivos por arrendamiento no corriente		70.810,43
Pasivos por arrendamiento corriente		33.969,47

Amortización derecho de uso 2022

Dot. Amortizacion derechos de uso	36.981,14	
A. Ac. derechos de uso		36.981,14

Efecto financiero actualizacion pasivo por arrendamiento 2022

Gasto financiero	8.030,53	
Pasivos por arrendamiento corriente		8.030,53

Por los pagos efectuado en 2022

Pasivos por arrendamiento corriente	42.000,00	
Tesorería		42.000,00

Reclasificaion a corto plazo a 31/12/2022

Pasivos por arrendamiento no corriente	37.171,78	
Pasivos por arrendamiento corriente		37.171,78

Saldos a fechas:

	01/01/2022	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
ACTIVO				
Activos por derechos de uso	104.779,90	104.779,90	104.779,90	104.779,90
A. Ac. derechos de uso		36.981,14	73.962,28	104.779,90
Neto	104.779,90	67.798,76	30.817,62	- 0,00
PASIVO CORRIENTE Y NO CORRIENTE				
Pasivos por arrendamiento no corriente	70.810,43	33.638,65	-	-
Pasivos por arrendamiento corriente	33.969,47	37.171,78	33.638,66	-
P&L				
Dot. Amortizacion derechos de uso	-	36.981,14	36.981,14	30.817,62
Gasto financiero	-	8.030,53	4.828,22	1.361,34
Total gasto en P&L	-	45.011,67	41.809,36	32.178,95

7) Activos financieros (largo y corto plazo) BALANCE INDIVIDUAL

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 segundo semestre 2022 y 2021 es el siguiente, en euros (en los estados financieros individuales)

Clases Categorías	Instrumentos Financieros a Largo Plazo					
	Instrumentos de Patrimonio		Créditos, Derivados y Otros		Total	
	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	2022	31/12/2021	2022
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	2.173.733	2.265.181	-	-	2.173.733	2.265.181
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	3.200	3.200	3.200	3.200
Total	2.173.733	2.265.181	3.200	3.200	2.176.333	2.265.181

El incremento en el segundo semestre del ejercicio en inversiones en empresas del grupo, es consecuencia de un ajuste en el deterioro contabilizado por una filial.

7.2 Activos financieros a corto plazo

El detalle de activos financieros a corto plazo al cierre del ejercicio 2021 y primer semestre del ejercicio 2022, la sociedad no dispone de activos financieros a corto plazo

es el siguiente, en euros:

Créditos, derivados y otros

Al cierre del ejercicio 2021 y segundo semestre del ejercicio 2022, el detalle de los créditos pendientes de cobro por parte de la Sociedad es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2022
Créditos por operaciones comerciales	910.391,29	4.405.955,32
Deudores varios	114.433,93	880.801,22
Total créditos por operaciones comerciales	1.024.825,93	5.286.756,54
Créditos por operaciones no comerciales	208.013,66	249.678,98
Total créditos por operaciones no comerciales	208.013,66	249.678,98
Total	208.013,66	249.678,98

- El saldo de créditos por operaciones comerciales, corresponde a clientes por ventas de existencias, con vencimiento el cobro en el primer trimestre del ejercicio 2023.
- Los deudores Varios corresponden a saldos con la administración pública, por devolución de ingresos indebidos, reconocidos en sentencia firme a favor de la compañía.
- Créditos por operaciones no comerciales, son saldos por liquidación de impuestos a favor de la compañía.

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:

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:

La sociedad, con fecha 30 de junio de 2022, presentó expediente de Preconcurso de Acreedores, llegando a acuerdos con los acreedores más significativos, que han permitan alcanzar liquidez a la compañía.

Al mismo tiempo la sociedad, ha procedido a la venta de activos, que han generado la tesorería necesaria, para atender los compromisos y acuerdos alcanzados con los acreedores así como en opinión de los Administradores proporcionar a la sociedad liquidez suficiente para el desarrollo normal de su actividad durante el próximo ejercicio y permitir poner en marcha el plan de viabilidad diseñado por los administradores de la compañía.

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. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2022 no existen restricciones sobre el uso de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad.

9) Existencias

El detalle de las existencias, en la Sociedad y sus filiales, al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente a su valor neto contable:

EXISTENCIAS	31/12/2021	ALTAS	BAJAS	TRASPASO	30/06/2022
Terrenos y solares	13.251.775,45		7.852.092,53		6.070.306,48
Promociones en curso	1.038.040,49		867.111,95		170.928,54
Inmuebles terminados					
Anticipos	445.884,95	410.665,56	214.177,19		642.373,32
Deterioro	-1.966.468,49		-388.412,81		-1.578.055,16
	12.769.232,82	410.665,56	7.874.345,30		5.305.553,18

Durante el periodo 2022 la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros como mayor valor de las existencias.

Durante el ejercicio 2022, se han incrementado los anticipos y opcionado nuevos proyectos, Pai Porta en Valencia, así como la opción de un nuevo proyecto en Torrejón de Ardoz (Madrid)

- Paiporta 471.925,12
- Torrejón 166.500,00
- Otros anticipos 3.949,00

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 redenido 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 realizó 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 a de emisión de 6.072.141,92 €.

10.1.2 Patrimonio y fondos propios consolidados

Periodos	31/12/2022	31/12/2021
Capital social	4.666.536	4.666.536
Prima de emisión	6.072.042	6.072.042
Reservas de la sociedad dominante	(7.662.112)	(4.066.397)
Reserva de sociedades consolidadas	(706.822)	(2.215.798)
Acciones de la sociedad dominante	(350)	(350)
Resultado del ejercicio	(314.167)	(2.086.737)
Socios externos	(276.093)	(275.847)
PATRIMONIO NETO	1.779.033	2.093.447

10.1.3 Patrimonio y fondos propios sociedad matriz

Periodos	31/12/2022	31/12/2021
Capital social	4.666.536	4.666.536
Prima de emisión	6.072.042	6.072.042
Reservas	(547.653)	(115.446)
Acciones de la sociedad dominante	(350)	(350)
Resultado de ejercicios anteriores	(7.114.460)	(3.950.952)
Resultado del ejercicio	(152.880)	(3.595.715)
PATRIMONIO NETO	2.923.234	3.076.115

La composición del accionariado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 con un % de participación superior al 5 %, es la siguiente de acuerdo con la información publicada en la CNMV:

Accionista	% participación directa	Nº Acc directas
Alpha Luna LLC	18,11%	2.817.205
Grupo Corporativo Laiman	17,01%	2.655.417
Rutaced LLC	6,96%	1.083.333
Spain Real Estate LLC	6,23%	970.370
Bejomi SA de CV	5,39%	833.333
Otros accionistas parti Inf al 5%	53.74%	7.195.462
TOTAL	100%	15.555.120

10.2 Reserva legal

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

La Sociedad tiene dotada a 31 de diciembre de 2022 la reserva legal, por un importe de 100.148,20 € .

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 Contraspilit, 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

11.1 Provisiones a largo plazo

Ejercicio 31/12/2022

Provisiones a largo plazo	Euros				
	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Reversiones	Saldo Final
Otras responsabilidades	635.224,81		365.221,81		270.000,00
Total a largo plazo	635.224,81		365.221,81		270.000,00

Ejercicio 2021

Provisiones a largo plazo	Euros				
	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Reversiones	Saldo Final
Otras responsabilidades	343.750,74	291.474,07			635.224,81
Total a largo plazo	343.750,74	291.474,07			635.224,81

11.2 Provisiones a corto plazo

Ejercicio 31/12/2022

Provisiones a Corto Plazo	Euros				
	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Reversiones	Saldo Final
Otras responsabilidades	197.242,26		197.242,26		0
Total a corto plazo	197.242,26		197.242,26		0

Ejercicio 2021

Provisiones a Corto Plazo	Euros				
	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Reversiones	Saldo Final
Otras responsabilidades	158.681,88	38.560,38			197.242,26
Total a corto plazo	158.681,88	38.561,38			197.242,26

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 2021 es el siguiente, en euros:

Clases Categorías	Instrumentos Financieros a Corto Plazo					
	Deudas con Entidades de Crédito		Créditos y Otros		Total	
	31/12/2022	2021	31/12/2022	2021	31/12/2021	31/12/2022
Débitos y partidas a pagar	7.152.021,35	8.445.873	413.107,15	1.169.301	9.612.157	7.562.128,50
Total	7.152.021,35	8.445.873	413.107,15	1.169.301	9.612.157	7.562.128,50

créditos y otros a corto plazo –

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.597.460	1.516.958
Proveedores	113.797,98	117.234
Acreedores varios y otras deudas con administraciones públicas	1.524.622,79	1.366.724
Total	1.597.460	1.516.958

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

El detalle de los vencimientos de los pasivo financieros al cierre del ejercicio 2022 es como sigue:

Vencimiento años							
	2023	2024	2025	2026	2027	Siguientes	Total
Deudas financieras:	7.152.021,35	-	-	-	-	-	7.152.021,35
Deudas con entidades de crédito (vencida)	7.152.021,35	-	-	-	-	-	7.152.021,35
Deudas con entidades de crédito (no vencida)	-	-	-	-	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	2.088.699,70	33.638,65	-	-	-	601,01	2.122.939,36
Proveedores (vencida)	113.797,98	-	-	-	-	-	113.797,98
Acreedores varios (vencida)	1.524.622,79	-	-	-	-	-	1.524.622,79
Anticipos de clientes (vencida)	-	-	-	-	-	-	-
Otras deudas a c/p con partes vincul. (vencida)	413.107,15	-	-	-	-	-	413.107,15
Otros (vencida)	-	-	-	-	-	-	-
Otros (no vencida)	37.171,78	33.638,65	-	-	-	601,01	71.411,44
Total	9.240.721,05	33.638,65	-	-	-	601,01	9.274.960,71
Pagos por intereses deuda (vencida)	67.500,00	-	-	-	-	-	67.500,00
Pagos por intereses deuda (no vencida)	-	-	-	-	-	-	-
Total	9.308.221,05	33.638,65	-	-	-	601,01	9.342.460,71

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar –

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010,

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

	Días
Periodo medio de pago a proveedores	55
Ratio de operaciones pagadas	
Ratio de operaciones pendientes de pago	
	euros
Pagos realizados	
Pagos pendientes	

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

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

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

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

Dada la situación excepción de preconcursos de acreedores de la compañía, el cálculo del período medio de pago, en este momento no es excepcional.

13) Ingresos y gastos

13.1 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.

En el ejercicio a 31/12/2021, la cifra de negocios consolidada es de 2.598.871,90 €

A 31 de diciembre de 2022, la cifra de negocios consolidada es de 8.508.517,72 €

La cifra no varía entre los resultados individuales y consolidados, pues las sociedades que forman el perímetro de consolidación, no aportan operaciones en este epígrafe.

13.2 Variación de existencias de productos terminados y en curso

El detalle y movimiento de este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Variación de existencias	(867.111,95)	52.900,00
Reversión de deterioro		
Total	(867.111,95)	52.900,00

13.3 Aprovisionamientos

El detalle y movimiento de este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Consumo de mercaderías	(6.793.056,06)	(2.187.257,26)
Dotación de deterioro	-	(102.172,28)
Reversión de deterioro		
Total	(6.793.056,06)	(2.289.429,54)

13.4 Gastos de personal

El detalle del epígrafe al 31 de diciembre del ejercicio 2021 y 31 de diciembre de 2022, es el siguiente, en euros:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Sueldos y salarios	83.318,46	93.275,44
Remuneración Consejeros	37.500	9.000
Seguridad Social a cargo de la empresa	27.664,03	17.107,99
Total Gastos de Personal	148.482,49	119.383,43

13.5 Servicios exteriores

El detalle del epígrafe al 31 de diciembre del ejercicio 2021 y 31 de diciembre de 2022 , es el siguiente, en euros:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Arrendamientos y gastos asimilados	48.864,64	44.393,00
Reparaciones y conservación	2.905,35	1.982,68
Servicios de profesionales independientes	621.315,28	914.301,73
Primas de seguros	4.072,81	2.363,30
Servicios bancarios y similares	22.921,04	73.704,68
Publicidad y propaganda		5.894,00
Suministros	2.373,53	3.018,89
Otros servicios	45.086,15	30.338,59
Total Servicios Exteriores	713.752,37	1.075.996,87

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

13.6 Resultado financiero

El detalle de ingresos y gastos financieros por intereses a 31 de diciembre de ejercicio 2021 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2022
Ingresos:		
Deterioro enajenación instrum. financieros		
Otros Ingresos Financieros	14.221	
Total ingresos	14.221	
Gastos:		
Intereses de deudas con entidades de Crédito	-	
Otros gastos financieros	(1.147.649,75)	(1.083.457,22)
Total gastos	(1.147.649,75)	(1.083.457,22)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		
Resultado Financiero	(1.147.649,75)	(1.083.457,22)

14. operaciones con partes vinculadas

14.1. Transacciones con vinculadas gasto:

Se han realizado nuevas operaciones de, prestación de servicio, préstamo o pagos con partes vinculadas en el periodo, al margen de la retribuciones o dietas al Consejo de Administración.:

ENTIDA	PREST. SERVICIOS	PRESTAMO	INTERESES
Non Grata, S.L.	67.089		
Alpha Incubators LLC	71.696		
Itzaya, S.L.U	43.650		
Amlt Gestión de Activos		150.000	22.492
TOTALES	182.425	150.000	22.492

15) Avalos y contingencias

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

Banco	Euros	
	31/12/2021	31/12/2022
Constituidos a favor de la Sociedad		
CAIXABANK	186.750	186.750
Total	186.750	186.750

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

16) 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 tres hombres y una mujeres, se detallan a continuación, en euros:

	31/12/2021	31/12/2022
Dietas Consejo		
Dietas Presidencia	9.000	37.500
Total	9.000	37.500

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

Asimismo, en cumplimiento del artículo 260 de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que la Alta Dirección de la Sociedad está compuesta por un hombre y su retribución en los periodos 2021 y 2022 asciende a 63.223,58 euros y 42.299,58 euros respectivamente.

17) 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.

18) Otra información**18 .1. Personal**

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

Categorías	31/12/2022	31/12/2021
Alta Dirección		1
Personal administrativo y comercial	2	1
Total	2	2

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

	31/12/2022			31/12/2021		
	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	1	2

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

El Consejo de Administración está formado por tres hombres y una mujer

La sociedad no ha mantenido a ningún miembro de la plantilla en ERTE COVID-19 durante el periodo.

Ayco Grupo Inmobiliario S.A.

Informe de Gestión
2 semestre.- ejercicio 2022

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:

- Alpha Luna LLC. Representada por D. Jose Maria de Arcas Castro, en calidad de consejero dominical.

Vocales:

- D. Eduardo Escayol en calidad de consejero externo.
- D. Martín Federico Masló en calidad de consejero independiente.
- Doña Alba Barrena Valverde en calidad de consejero externo.
- D. Eric Bergasa López en calidad de consejero independiente.
- Vice-Secretario no consejero: D. Daniel Villar Valero.

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

2.1 Variaciones en la cartera de participaciones financieras.

Durante este ejercicio no se han producido variaciones en el capital de la Sociedad, por lo que el Capital se mantiene en 4.666.536 €.

2.2 Evolución y resultados de los negocios.- Principales magnitudes.

Durante el ejercicio 2022 se formalizaron las ventas

- Parcela RBA 08 en Camas, Sevilla.
- Parcelas R7-2,R6-2,R5-2 Y R8-1, en Mijas (Málaga)

Prestación de servicios:

- Importe facturado 103.876,22

La cifra de negocios, resultante de estas ventas asciende a 8.505.517,72 €, tanto en el balance individual como en el consolidado.

Por otro lado, la actividad de la Compañía, durante el ejercicio 2022 se centró tanto en la en la reducción del alto coste financiero del balance mediante la venta de activos como en la búsqueda de nuevos inversores que permitieran afrontar los proyectos actuales y nuevas propuestas de inversión.

2.3 Actividad Inmobiliaria:

Ventas:

- Camas

Parcela RBA 08 en Camas, por un precio de 3.650.000- €.

- Calahonda (Mijas)

Parcelas R7-2,R6-2,R5-2 Y R8-1, por un precio de 4.754.729.-€

Promociones existentes:

El Grupo Inmobiliario posee suelos que ya están en desarrollo actualmente así como una cartera de otros suelos en estudio que se incorporarán al balance de la sociedad durante el ejercicio de 2023.

Suelos en desarrollo:

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 terreno del Vicario.

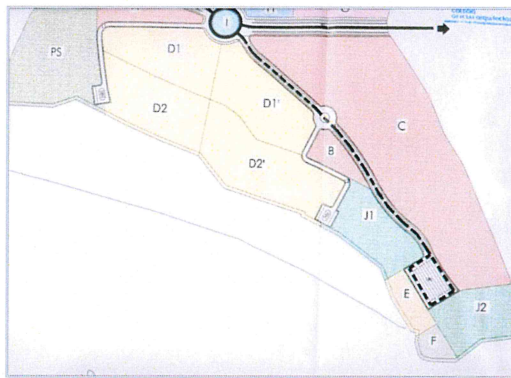
A pocos minutos de Marbella y a 30 minutos del aeropuerto de Málaga.

Cuenta con dos piscinas y zona deportiva con paddle.

Actualmente se está gestionando con el Ayto de Ojen la materialización de los derechos de edificabilidad de 2000 metros cuadrados dentro de uno de los Planes Parciales de la zona.

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.

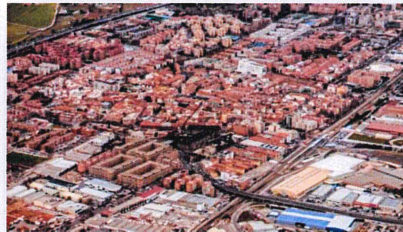
12.000 m², en primera línea de playa, de uso hotelero.

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

Este suelo, tiene calificación urbanística de Hotelero; no obstante la compañía está explorando la viabilidad comercial de usos alternativos para darle salida comercial y desarrollar un proyecto que permita la puesta en valor del activo puesto que la actual calificación urbanística no tendría sentido comercial en el corto plazo, en ese sentido se está explorando la posibilidad del desarrollo de un proyecto de Residencia de Mayores o Apartamentos tutelados con varios operadores e inversores en ese sector a nivel nacional e internacional.

Paiporta.

Suelo residencial en Paiporta, Valencia. Paiporta es un municipio perteneciente al área metropolitana de la ciudad de Valencia y, por tanto, dentro de su área de influencia residencial, siendo la población que más crece de todas las del arco metropolitano de la capital. Se trata de una parcela de 2.024 metros cuadrados de superficie y 9.290 metros edificables. Es un proyecto de construcción residencial plurifamiliar de 57 viviendas para el cual ya está concedida la licencia de construcción.

Torrejón, Madrid.

Este proyecto es una parcela de suelo terciario de 4000 metros cuadrados de edificabilidad. El Proyecto contempla la construcción de un complejo de 75 apartamentos tutelados en el municipio de Torrejón, dentro del perímetro urbano de Madrid, uno de los municipios más dinámicos.

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
Cádiz	La Línea.- suelo hotelero	Solar urbanizado	12.000 m2	Suelo urbanizado

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%, Byblos Costa del Sol S.L., participada al 90%, y Belaunde Dos Ibérica SL al 100%.

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 8.508.517 € euros, que responden, fundamentalmente, a la venta de Parcela RBA 08 en Camas, Sevilla y Parcelas R7-2,R6-2,R5-2 Y R8-1, en Mijas (Málaga)

En el Balance Consolidado la cifra de negocios asciende, a 8.508.517 €.

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

Actividad	Balance Individual	Balance Consolidado
Ventas	8.404.731	8.404.731
Prestación de servicios	103.876	103.876
TOTAL	8.508.517	8.508.517

INVERSIONES

Durante el ejercicio de 2022 se han invertido 410.665 euros, de los cuales 245.665 euros han sido invertidos en el Proyecto de Paiporta, principalmente, proyectos y licencias, y 166.500 euros en el proyecto de Torrejón como señalización del activo.

RESULTADOS

AYCO presenta en este ejercicio un resultado consolidado, después de impuestos de (314.167,19 euros) de pérdida.

Los resultados obtenidos en el Balance individual de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. han dado una pérdida después de impuestos de (152.880,84 Euros).

Cabe indicar que las pérdidas vienen generadas, en una parte muy importante, por el elevado coste de la financiación que ha tenido que soportar la sociedad.

PATRIMONIO NETO

El Patrimonio neto de la Sociedad a 31/12/22 asciende a 2.923.234,40 euros en el Balance Individual. En el Balance Consolidado, el Patrimonio atribuido a la Sociedad consolidada asciende a 1.779.033 euros.

A 31 de diciembre de 2022, 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	(547.652)	(7.662.112)
Reservas sociedades consolidadas		(706.821)
Acciones Propias	(349,60)	(349)
Resultados de ejercicios anteriores	(7.114.459)	
Resultado del ejercicio	(152.880)	(314.167)
Socios externos		(276.090)
TOTAL	2.923.234	1.779.033

PARTICIPACIÓN EN FILIALES

El siguiente cuadro detalla el coste de las participaciones financieras, a 31 de Diciembre de 2022, 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%	3.000
Byblos Costa del Sol S.L.	90,0%	3.000
Bellaunde Dos Iberica SL	100,0%	2.554.000

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 macro y micro económicos que influyen en el sector inmobiliario en general, y en particular en la promoción inmobiliaria tradicional, así como en la rehabilitación y reposicionamiento de activos, 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, así como la identificación de nuevas tendencias en política urbanística ligadas a prácticas aceptables de reposicionamiento de activos, son planificadas de forma que las oscilaciones del mercado, tengan el mínimo impacto en nuestra estrategia de mercado. Asimismo, se valora también el cambio de tendencias sociales que puedan afectar los distintos formatos de uso habitacional con el fin de poder diseñar productos de acorde a tendencias actuales.

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.

El análisis que la sociedad hizo sobre la posible variación de tipos de interés según las propias estimaciones del Banco Central Europeo, apuntaría a una subida del Euribor, en el peor de los casos, a un 4%.

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. POLÍTICA DE GESTIÓN DE APMs.

Al margen de la política de gestión de APMs para evaluar el rendimiento financiero de la empresa a nivel de los proyectos de desarrollo cada proyecto deberá indicar como métricas de rendimiento los siguientes conceptos: Periodo de Recuperación, ROI, ROE, TIR; en los proyectos en rentabilidad se incorporarán adicionalmente el Precio medio del alquiler por inmueble, y el yield del inmueble.

En cuanto a las APMs usadas a nivel de balance se incorporarán, a parte de las más básicas como EBIT, y EBITDA, también Ratio de Cobertura de intereses, ROE, y TIR.

A continuación, se incluyen las APMs del segundo semestre de 2022.

Medidas			
Alternativas de Rendimiento (APMs)	Concepto	2022	2021
	Ingresos	8.508.517,72	2.598.871,90
	Variación de existencias	(867.111,95)	52.950,00
	Aprovisionamientos	(6.793.056,06)	(2.187.257,26)
	Personal	(148.482,49)	(119.383,43)
	Otros gastos explotación	(713.752,37)	(1.161.476,36)
	Otros resultados	900.105,61	(34.842,01)
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)			
		886.220,46	(851.137,16)
	Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	886.220,46	(851.137,16)
	Amortizaciones	(36.981,14)	(6.611,43)
	Pérdidas por deterioro	-	(131.992,27)
	Excesos de provisiones	-	71.425,18
Resultado Bruto de Explotación (EBIT)			
		849.239,32	(918.315,68)

6. INFORMACIÓN SOBRE EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA ENTIDAD

Durante el segundo semestre de 2022 el consejo de administración decidió establecer una estrategia a corto plazo de venta de ciertos activos para estabilizar económicamente la sociedad y reestructurar el balance, algo considerado como antesala necesaria para la ejecución de un plan de relanzamiento del proyecto.

Con la reestructuración de las últimas deudas de la sociedad Ayco pasará a tener un balance equilibrado y lo suficientemente saneado como para atraer a nuevos inversores. El plan de negocio de Ayco supone el lanzamiento de nuevos proyectos, dos de los cuales, Paiporta y Torrejón se han incorporado al balance durante el segundo semestre de 2022. Estos dos nuevos proyectos forman parte del nuevo plan de negocio de la compañía y serán seguidos por la incorporación de nuevos proyectos contemplados en ese plan durante el primer trimestre de 2023.

El ejercicio de 2023 será un ejercicio de capitalizaciones adicionales en la sociedad que permitirán hacer crecer el negocio, y financiar la puesta en marcha de proyectos en cartera, así como la incorporación de nuevas inversiones.

7. ACTIVIDADES DE I +D+ I

La compañía ha estado haciendo estudios de mercado a través de la contratación de herramientas de IA lo que permite tener un conocimiento en tiempo real de diferentes métricas comerciales y de tendencias.

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 2022, 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 2022 la cotización de la acción de Ayco Grupo Inmobiliario, S. A. quedó fijada en 0,68 €.

La cotización esta suspendida desde el 30 de junio de 2022 y pendiente de levantamiento de la suspensión.

9.2- POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La sociedad no prevé, a corto plazo, distribuir beneficio alguno ya que la pretensión es hacer crecer el balance en el corto plazo para lo que se necesitará reinvertir los recursos que se vayan generando. No obstante, en la medida que en próximos ejercicios exista flujo libre de caja se establecerá una política de distribución de dividendos de acorde a la situación en ese momento.

9.3- ORGANIZACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

La plantilla de la Compañía ha tenido una baja por jubilación y una incorporación durante este ejercicio, quedando, por tanto, compuesta por dos personas. Se prevén contrataciones adicionales durante el ejercicio de 2023.

10. HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS EN EL EJERCICIO

Durante el segundo semestre del ejercicio 2022 se han producido los siguientes hechos relevantes:

El 30 de junio de 2022 se presentó al Juzgado de lo Mercantil 16 de Madrid la solicitud de expediente de situación preconcursal, procedimiento del cual se desistió ante el mismo juzgado con fecha 26 de octubre de 2022 tras haber llegado a acuerdos con los acreedores principales.