

Información periódica semestral 1 semestre 2017



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

**Información financiera correspondiente
al primer semestre
Ejercicio 2017**

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2017

(Euros)

| ACTIVO | 30.06.2017 | 31.12.2016 | PATRIMONIO NETO Y PASIVO | 30.06.2017 | 31.12.2016 |
|--|-------------------|-------------------|---|-------------------|-------------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE | 12.223.489 | 11.342.464 | PATRIMONIO NETO | 8.115.833 | 7.832.641 |
| Inmovilizado intangible | 641 | 641 | FONDOS PROPIOS- | 8.115.833 | 7.832.641 |
| Inmovilizado material | 4.690 | 4.690 | Capital | 4.159.259 | 4.159.259 |
| Inversiones inmobiliarias | 12.201.694 | 11.320.669 | Capital escriturado | 4.159.259 | 4.159.259 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 9.977 | 9.977 | Prima de emisión | 3.704.751 | 3.704.751 |
| Activos por impuesto diferido | 6.487 | 6.487 | Reservas de la Sociedad Dominante | (695.878) | (653.054) |
| | | | Reservas en Sociedades Consolidadas | 618.059 | 618.324 |
| | | | Acciones de la Sociedad Dominante | (20.426) | (20.426) |
| | | | Resultado del ejercicio | 350.068 | 23.787 |
| | | | PASIVO NO CORRIENTE | 600 | 600 |
| | | | Provisiones a largo plazo | | |
| | | | Deudas a largo plazo | 600 | 600 |
| | | | Deudas con entidades de crédito | - | |
| | | | Otros pasivos financieros | 600 | 600 |
| ACTIVO CORRIENTE | 8.038.080 | 10.541.703 | PASIVO CORRIENTE | 12.145.136 | 14.050.926 |
| Existencias | 3.848.180 | 4.735.421 | Provisiones a corto plazo | 71.424 | 71.424 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 2.739.454 | 506.072 | Deudas a corto plazo | 11.274.309 | 10.398.219 |
| Deudores varios | 2.383.779 | 181.435 | Deudas con entidades de crédito | 8.962.571 | 686.480 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | 355.675 | 324.637 | Otros pasivos financieros | 2.311.738 | 9.711.739 |
| Inversiones en empresas vinculadas | - | | Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 799.403 | 3.581.283 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 650.016 | 278.840 | Proveedores | 624.328 | 120.336 |
| Valores representativos de deuda | 371.176 | 275.000 | Otros acreedores | 121.816 | 639.826 |
| Otros activos financieros | 278.840 | 3.840 | Otras deudas con las Administraciones Públicas | 53.259 | 2.821.121 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 800.430 | 5.021.370 | | | |
| TOTAL ACTIVO | 20.261.569 | 21.884.167 | TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | 20.261.569 | 21.884.167 |

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA 30 DE JUNIO 2017

(Euros)

| | Ejercicio 30.06.2017 | Ejercicio 30.06.2016 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| OPERACIONES CONTINUADAS | | |
| Importe neto de la cifra de negocios | 2.529.257 | - |
| Ventas | 2.529.257 | |
| Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación | 962.181 | 454.466 |
| Aprovisionamientos | (2.824.095) | (454.466) |
| Consumo de mercaderías | (1.861.914) | (454.466) |
| Consumo de materias primas y otras materias consumibles | (962.181) | - |
| Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos | | |
| Otros ingresos de explotación | 1.823 | |
| Ingresos accesorios y otros de gestión corriente | 1.823 | |
| Gastos de personal | (123.074) | (114.866) |
| Sueldos, salarios y asimilados | (109.984) | (101.983) |
| Cargas sociales | (13.090) | (12.883) |
| Otros gastos de explotación | (198.503) | (152.350) |
| Servicios exteriores | (188.503) | (152.350) |
| Tributos | (10.000) | |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones corrientes | - | - |
| Excesos de provisiones | | |
| Rtdos. Por enajenación inmovilizado | 2.479 | |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | 350.068 | (267.216) |
| Ingresos financieros | | |
| Gastos financieros | | (9.515) |
| Variación del valor razonable en instrumentos financieros | - | - |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros | | |
| RESULTADO FINANCIERO | - | (9.515) |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | 350.068 | (276.731) |
| Impuestos sobre beneficios | - | - |
| RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS | 350.068 | (276.731) |
| RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO | 350.068 | (276.731) |
| RESULTADO ATRIBUIBLE A TENEDORES DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD DOMINANTE | 350.068 | (276.731) |
| BENIFICIO/(PÉRDIDA POR ACCIÓN) (en euros): | 350.068 | (276.731) |
| De operaciones continuadas- | | |
| Básico | 0,00 | (0,00) |
| Diluido | 0,00 | - |

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO 30 DE JUNIO 2017

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

| | Ejercicio 30/06/2017 | Ejercicio 30/06/2016 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I) | 350.068 | (276.731) |
| Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto | | |
| - Por cobertura de flujos de efectivo | | |
| - Efecto impositivo | | |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II) | | |
| Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias | | |
| - Por cobertura de flujos de efectivo | - | |
| - Efecto impositivo | - | |
| TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III) | - | |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III) | 350.068 | (276.731) |

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO A 30 DE JUNIO 2017

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

| | Capital | Prima de emisión | Reservas | Acciones Propias | | Resultado del ejercicio | Ajustes por cambios de valor | TOTAL |
|--|-----------|------------------|----------|------------------|---|-------------------------|------------------------------|-----------|
| SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2016 | 4.159.259 | 3.704.751 | (34.730) | (20.426) | | 23.787 | | 7.832.641 |
| Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | - | - | - | | | |
| Distribución de resultado del ejercicio anterior | - | - | | - | | | - | - |
| SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2017 | 4.159.259 | 3.704.751 | (34.730) | (20.426) | | 23.787 | | 7.832.641 |
| Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | - | - | - | 350.068 | | 350.068 |
| Distribución de resultado del ejercicio anterior | | | 23.787 | | | (23.787) | - | - |
| Otras variaciones del patrimonio neto | | | (66.876) | | | - | - | (66.876) |
| Ampliación capital | | | | | | - | - | - |
| Reducción capital | | | | | | - | - | - |
| SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 30/06/2017 | 4.159.259 | 3.704.751 | (77.819) | (20.426) | | 350.068 | | 8.115.833 |

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO A 30/06/2017

(Miles de Euros)

| | Ejercicio 30/06/2017 | Ejercicio 30/06/2016 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I) | (4.497.031) | (867.731) |
| Resultado del ejercicio antes de impuestos | 350.068 | (276.731) |
| Ajustes al resultado: | | |
| - Amortización del inmovilizado | | |
| - Correcciones valorativas por deterioro | | |
| - Variación de provisiones | | |
| - Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado | | |
| - Ingresos financieros | | |
| - Gastos financieros | | |
| - Otros ingresos y gastos | | |
| Cambios en el capital corriente | | |
| - Existencias | (887.241) | |
| - Deudores y otras cuentas a cobrar | (2.573.520) | |
| - Otros activos corrientes | | |
| - Acreedores y otras cuentas a pagar | (1.386.338) | |
| Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación | | |
| - Pagos de intereses | | 9.000 |
| - Otros cobros (pagos) | | (600.000) |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II) | | |
| Pagos por inversiones | | |
| - Empresas del grupo y asociadas | | |
| - Inmovilizado material | | |
| Cobros por desinversiones | | |
| - Inmovilizado material | | |
| - Otros activos financieros | | |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III) | 276.091 | |
| Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero | | |
| - Emisión de deudas con entidades de crédito | 276.091 | |
| - Otras deudas | | |
| - Ampliación de capital | | |
| - Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito | | |
| EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV) | - | - |
| AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV) | (4.220.940) | (867.731) |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | 5.021.370 | 1.043.242 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | 800.430 | 175.511 |

Ayco Grupo Inmobiliario S.A

**Información financiera correspondiente
al primer semestre
Ejercicio 2017**

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 30 DE JUNIO DE 2017

(Euros)

| ACTIVO | 30.06.2017 | 31.12.2016 | PATRIMONIO NETO Y PASIVO | 30.06.2017 | 31.12.2016 |
|--|------------------|-------------------|--|------------------|-------------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE | 1.140.094 | 1.140.094 | PATRIMONIO NETO | 7.173.380 | 7.187.854 |
| Inmovilizado intangible | 641 | 641 | FONDOS PROPIOS- | 7.173.380 | 7.187.854 |
| Aplicaciones informáticas | 641 | 641 | Capital | 4.159.259 | 4.159.259 |
| Otro inmovilizado intangible | - | - | Capital escriturado | 4.159.259 | 4.159.259 |
| Inmovilizado material | 4.690 | 4.690 | Prima de emisión | 3.704.751 | 3.704.751 |
| Terrenos y construcciones | - | - | Reservas | (666.508) | (626.361) |
| Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material | 4.690 | 4.690 | Legal y estatutarias | 26.521 | 26.521 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 1.127.702 | 1.127.702 | Otras reservas | (693.029) | (652.882) |
| Instrumentos de patrimonio | 1.127.702 | 1.127.702 | Acciones propias | (20.426) | (20.426) |
| Inversiones financieras a largo plazo | 7.061 | 7.061 | Resultados de ejercicios anteriores | (29.370) | (26.693) |
| Otros activos financieros | 7.061 | 7.061 | Resultados negativos de ejercicios anteriores | (29.370) | (26.693) |
| | | | Resultado del ejercicio | 25.673 | (2.676) |
| ACTIVO CORRIENTE | 7.284.193 | 9.624.032 | | | |
| Existencias | 3.848.180 | 3.376.462 | PASIVO NO CORRIENTE | 455.226 | 455.225 |
| Terrenos y Solares | 6.004.731 | 6.004.731 | Provisiones a largo plazo | 454.625 | 454.625 |
| Promociones en curso | 596.647 | 124.929 | Otras provisiones | 454.625 | 454.625 |
| Inmuebles Terminados | - | - | Deudas a largo plazo | 601 | 600 |
| Deterioros | (2.753.198) | (2.753.198) | Otros pasivos financieros | 600 | 600 |
| | | | | | |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 1.040.779 | 221.612 | PASIVO CORRIENTE | 795.683 | 3.121.047 |
| Deudores varios | 859.321 | 52.831 | Provisiones a corto plazo | 71.424 | 71.424 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | 181.457 | 168.781 | Deudas a corto plazo | (5.988) | - |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 2.336.907 | 5.466.928 | Deudas con entidades de crédito | - | - |
| Créditos filiales | 2.336.907 | 5.466.928 | Otros pasivos financieros | (5.988) | - |
| Otros activos financieros pignorados | - | - | Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 405.494 | - |
| Inversiones financieras a corto plazo | 3.540 | 3.540 | Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 324.752 | 3.049.623 |
| Valores representativos de deuda | - | - | Proveedores | 109.954 | 119.213 |
| Otros activos financieros | 3.540 | 3.540 | Acreedores varios | 121.621 | 111.258 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 54.788 | 555.490 | Otras deudas con las Administraciones Públicas | 93.178 | 2.819.152 |
| Tesorería | 54.788 | 555.490 | | | |
| Otros activos líquidos equivalentes | - | - | | | |
| TOTAL ACTIVO | 8.424.288 | 10.764.126 | TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | 8.424.288 | 10.764.126 |

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO TERMINADO

A 30 DE JUNIO DE 2017

(Euros)

| | Ejercicio 30/06/2017 | Ejercicio 30/06/2016 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| OPERACIONES CONTINUADAS | | |
| Importe neto de la cifra de negocios | 342.850 | - |
| Ventas | 342.850 | |
| Otros ingresos explotación | | |
| Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación | 459.219 | 454.466 |
| Aprovisionamientos | (459.219) | (454.466) |
| Consumo de mercaderías | (459.219) | (454.466) |
| Consumo de materias primas y otras materias consumibles | - | |
| Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos | | |
| Otros ingresos de explotación | 1.823 | - |
| Ingresos accesorios y otros de gestión corriente | 1.823 | |
| Gastos de personal | (123.073) | (114.866) |
| Sueldos, salarios y asimilados | (109.984) | (101.983) |
| Cargas sociales | (13.090) | (12.883) |
| Otros gastos de explotación | (198.406) | (152.350) |
| Servicios exteriores | (188.406) | (152.350) |
| Tributos | (10.000) | |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | - | |
| Excesos de provisiones | | |
| Otros resultados | 2.479 | |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | 25.673 | (267.216) |
| Ingresos financieros | | |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros | | |
| - En terceros | | |
| Gastos financieros | | (9.515) |
| Por deudas con empresas del grupo y asociadas | - | - |
| Por deudas con terceros | | (9.515) |
| Variación del valor razonable en instrumentos financieros | - | |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros | | |
| Deterioros y pérdidas | | |
| RESULTADO FINANCIERO | - | (9.515) |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | 25.673 | (276.731) |
| Impuestos sobre beneficios | - | |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | 25.673 | (276.731) |

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2017

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

| | Notas de la Memoria | Ejercicio 30/06/2017 | Ejercicio 30/06/2016 |
|--|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I) | | 25.673 | (276.731) |
| Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto | | | |
| - Por cobertura de flujos de efectivo | | - | - |
| - Efecto impositivo | | - | - |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II) | | - | - |
| Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias | | | |
| - Por cobertura de flujos de efectivo | | - | |
| - Efecto impositivo | | - | |
| TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III) | | - | |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III) | | 25.673 | (276.731) |

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO JUNIO 2016

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

| | Capital | Prima de emisión | Reservas | Reservas dsiponibles acc. Propias | Acciones Propias | Resultados de ejercicios anteriores | Resultado del ejercicio | Ajustes por cambios de valor | Total |
|--|------------------|---------------------|------------------|---|---------------------|---|----------------------------|------------------------------------|------------------|
| SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2016 | 4.159.259 | 3.704.751 | (673.480) | 20.426 | (20.426) | | (2.676) | | 7.187.854 |
| Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | - | | - | | | | |
| Distribución de resultado del ejercicio anterior | - | - | - | | - | | | - | - |
| SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2017 | 4.159.259 | 3.704.751 | (673.480) | 20.426 | (20.426) | - | (2.676) | | 7.187.854 |
| Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | - | | - | - | 25.673 | - | 25.673 |
| Distribución de resultado del ejercicio anterior | - | - | - | | - | | | - | - |
| Variaciones patrimonio | - | - | (42.823) | | - | | 2.676 | - | (40.147) |
| SALDO AL FINAL DEL PERIODO 30/06/017 | 4.159.259 | 3.704.751 | (716.303) | 20.426 | (20.426) | - | 25.673 | - | 7.173.380 |

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO A 30 DE JUNIO 2017

(Euros)

| | Ejercicio 30/06/2017 | Ejercicio 30/06/2016 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I) | (185.305) | (1.578.784) |
| Resultado del ejercicio antes de impuestos | 25.673 | (276.731) |
| Ajustes al resultado: | (2.095.544) | |
| - Correcciones valorativas por deterioro | | |
| - Variación de provisiones | | |
| - Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros | | |
| - Ingresos financieros | | |
| - Gastos financieros | | |
| - Otros ingresos y gastos | (2.095.544) | |
| Cambios en el capital corriente | | |
| - Existencias | | |
| - Deudores y otras cuentas a cobrar | | |
| - Otros activos corrientes | | |
| - Acreedores y otras cuentas a pagar | | |
| Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación | | (600.000) |
| - Pagos de intereses | | 9.000 |
| - Otros cobros (pagos) | | (609.000) |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II) | | |
| Pagos por inversiones | | |
| - Empresas del grupo y asociadas | | |
| - Inmovilizado material | | |
| - Fianzas | | |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III) | 1.569.169 | 876.731 |
| Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio | | 876.731 |
| - Emisión de instrumentos de patrimonio | | 876.731 |
| Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero | | - |
| - Emisión de obligaciones y otros valores negociables | | - |
| - Emisión de deudas con entidades de crédito | | - |
| - Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas | | - |
| - Devolución y amortización de deudas empresas del grupo y asociadas | 1.569.169 | - |
| - Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas | | - |
| EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV) | | - |
| AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV) | (500.702) | |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | 555.490 | 1.000 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | 54.788 | 1.000 |

Memoria abreviada correspondiente al primer semestre ejercicio 2017

1) Actividad de la empresa

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

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

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

Su objeto social consiste, fundamentalmente, en:

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

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

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

| | 1 semestre 2017 | 1 semestre 2016 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Capital y reservas | 8.115.833 | 3.485.161 |
| Resultado neto del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante | 350.068 | (276.731) |
| Activos totales | 20.261.569 | 6.873.343 |
| Importe neto de la cifra de negocios | 2.529.257 | |

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. La cotización al cierre del ejercicio 2016 asciende a 1,9 euros por acción. A 30 de junio de 2017 la cotización se mantiene en 1,9 €/acc.

2) Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

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

2.2 Imagen fiel

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

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

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

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

- La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 7.3).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2016, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria abreviada referida al 1 semestre del ejercicio 2017 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2016.

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 2016. En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la modificación de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2016.

2.8 Principio de empresa en funcionamiento

Tras varios años en los que la actividad de la Compañía era reducida, se han reanudado la actividad, justificado el principio de empresa en funcionamiento.

Así, Los principales hitos acometidos en el 2016 son los siguientes:

- Ampliación de capital con la emisión de 30.872.926 acciones nuevas al nomina de 0,03 € y con prima de emisión de 0,12 € por acción por lo que se general 926.187,78 € de capital y 3.704.751,12 € de Prima de emisión.
- Adquisición del Hotel Byblos de Mijas por un valor de 9.750.000 €.
- Continuación de la promoción de 5 viviendas unifamiliares en Sa rápita, Palma de Mallorca.

Por otra parte, en el primer semestre de 2017 se han producido los siguientes hitos:

- Realización de un contrasplit por el que se ha redenominado el valor nominal de la acción de la Compañía en 0,3 €
- Se ha cancelado la deuda que la Compañía mantenía con la Hacienda Pública, en concepto de IVA fraccionado, por lo que se libera la garantía sobre el suelo de la Línea. Con posterioridad, se está trabajando en el análisis del proyecto hotelero sobre este suelo.
- Se han finalizados las obras de las 5 viviendas unifamiliares en Sa Rapita, firmando, asimismo, reservas sobre la totalidad de las viviendas. La firma de las Escrituras de compraventa se formalizarán a lo largo de mes de julio, por lo que el resultado aproximado de las ventas, 400.000 € se reflejará en las cuentas del segundo semestre.
- Se ha obtenido la aprobación del Plan Parcial para el hotel Byblos de Mijas, esperando que se pueda contar con las licencias de obra para los próximos meses del presente ejercicio.

3) Distribución del resultado

En los estados financieros intermedios no procede la aplicación y distribución de resultados.

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 2016, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible

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

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.

4.2 Inmovilizado material

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

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

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

Durante 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 |

4.3 Deterioro de valor de activos materiales

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

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

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

4.4 Arrendamientos

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

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.

4.5 Instrumentos financieros

4.5.1 Activos financieros

Clasificación

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

- a) Préstamos y partidas a cobrar.
- b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre

los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.

- c) Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control.
- d) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista e inversiones realizadas con vencimiento anterior a tres meses en activos no expuestos a fluctuaciones de valor.

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

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

Deterioro

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

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

Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las 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 el periodo y el 2016.

4.5.2 Pasivos financieros

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

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

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

4.5.3 Instrumentos de patrimonio

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

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

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

Durante el periodo 2017 la Sociedad ha realizado un contrasplit variando el nominal de la Compañía a 0,3 € por acción. Esto implica una corrección del nominal de la acción de 0.03 a 0,3 €/acc. Por ello, la Compañía ha adquirido los gupos de acciones no divisibles por 10 por lo que la autocartera a junio 2017 ha quedado en 190 acciones propias (124 acciones adquiridas antes del 2017 y 68 acciones cuya adquisición se ha producido por la compra de los gupos de acciones no divisibles por 10) (véase Nota 10).

Al final del periodo de los actuales EEFF la cifra total de acciones de la Sociedad en el balance representaba el 0,001 del total de acciones de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

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

4.6 **Existencias**

Este epígrafe del balance recoge los activos que la Sociedad:

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

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

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

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

Para aquellas existencias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, el coste incluye los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la fabricación o construcción. Durante los ejercicios 2015 y 2014 no se han activado intereses financieros en las construcciones, puesto que las obras de la Sociedad se han mantenido paralizadas durante la práctica totalidad de ambos ejercicios.

El valor en libros de las existencias de la Sociedad se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación. En este sentido, la Sociedad realizó con fecha 31 de diciembre de 2016 una valoración de su cartera inmobiliaria a través de la sociedad GESVAL. Dicha valoración se realizó conforme a la metodología valorativa establecida en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles y no ha supuesto el registro de provisiones por deterioro de valor de existencias inmobiliarias por su importe ser superior al valor en libros. Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen deterioros adicionales al 31 de diciembre de 2016.

4.7 Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

4.8 Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

4.9 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

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

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

4.10 Indemnizaciones por despido

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

4.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

4.12 Transacciones con vinculadas

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

4.13 Partidas corrientes y no corrientes

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

| | Euros | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| | 2017 | 2016 |
| Existencias | 3.848.180 | 4.735.421 |
| Total activos corrientes | 3.848.180 | 4.735.421 |

4.14 Estado de flujos de efectivo

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

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

5) Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en el ejercicio 2016, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio primer semestre 2017

| | Euros | | | |
|--|------------------|-------|----------|------------------|
| | 31/12/2016 | Altas | Bajas | 30/06/2017 |
| Coste: | | | | |
| Terrenos y Construcciones | | - | - | |
| Instalaciones técnicas y maquinaria | | - | - | |
| Otras instalaciones, utillaje y mobiliario | 115.331 | | - | 115.331 |
| Equipos proceso de información | 131.420 | - | - | 131.420 |
| Elementos de transporte | 15.565 | - | (15.565) | |
| Otro inmovilizado material | 394 | - | - | 394 |
| | 262.710 | - | - | 247.145 |
| Amortización Acumulada: | | | | |
| Construcciones | | - | - | |
| Instalaciones técnicas y maquinaria | | - | - | |
| Otras instalaciones, utillaje y mobiliario | (118.430) | - | - | (118.430) |
| Equipos proceso de información | (129.271) | - | - | (129.271) |
| Elementos de transporte | (15.565) | - | 15.565 | |
| | (258.020) | - | - | (242.455) |
| Neto | 4.690 | - | - | 4.690 |

Al cierre del periodo y del ejercicio 2016 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle:

| | Euros | |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| | 30/06/2017 | 31/12/2016 |
| Construcciones | | |
| Maquinaria | | |
| Otras instalaciones | 77.110 | 77.110 |
| Mobiliario | 18.830 | 18.830 |
| Equipos proceso de información | 127.930 | 127.930 |
| Elementos de transporte | | 15.565 |
| | 223.870 | 239.435 |

INVERSIONES INMOBILIARIAS:

| | 30/06/2017 | 31/12/2016 |
|----------------------|------------|------------|
| Inversiones en curso | 12.201.694 | 11.320.669 |

Durante el primer semestre del ejercicio 2017, se han realizado inversiones en curso por importe de 881 miles de euros en el proyecto Hotel Byblos de Mijas (Málaga), capitalizando los gastos necesarios para el desarrollo del mismo.

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

Durante el periodo intermedio de los actuales EEFF y los ejercicios 2017 y 2016 no se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material de la Sociedad.

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

6) Arrendamientos

Arrendamiento operativo

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2017 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 9.892,95 euros.

Al 30 de junio de 2017, la Sociedad tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

| Arrendamientos operativos cuotas mínimas | Euros | |
|---|---------------|---------------|
| | Valor Nominal | |
| | 2017 | 2016 |
| Menos de un año | 19.200 | 19.200 |
| Entre uno y cinco años | | 19.200 |
| Total | 19.200 | 38.400 |

Al 30 de junio de 2017, 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 y a la oficina de Miami (EEUU) que fue firmado con fecha 15 de octubre de 2015, con duración de dos años a partir de la fecha del contrato. Asimismo, el importe por renta pagado durante el periodo 2017 ha ascendido a 9892.95 euros.

7) Activos financieros (largo y corto plazo)

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

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo” al cierre del ejercicio 2017 y 2016 es el siguiente, en euros:

| Clases Categorías | Instrumentos Financieros a Largo Plazo | | | | | |
|---|--|------------------|-----------------------------|--------------|------------------|------------------|
| | Instrumentos de Patrimonio | | Créditos, Derivados y Otros | | Total | |
| | 30/06/2017 | 2016 | 30/06/2017 | 2016 | 30/06/2017 | 2016 |
| Inversiones en empresas del Grupo y asociadas | 1.122.702 | 1.122.702 | - | - | 1.122.702 | 1.122.702 |
| Préstamos y partidas a cobrar | - | - | 7.061 | 7.061 | 7.061 | 7.061 |
| Total | 1.122.702 | 1.122.702 | 7.061 | 7.061 | 1.129.763 | 1.129.763 |

Instrumentos de Patrimonio

Durante el periodo no se han producido adiciones o retiros significativos de inversiones en empresas del Grupo y asociadas.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo y multigrupo al cierre del periodo del ejercicio 2017 y 2016 es la siguiente (Información obtenida de los estados financieros no auditados):

30 de junio 2017

| Denominación | Actividad | Porcentaje De Participación | Euros | | | | | | |
|--|----------------|-----------------------------|-------------------|----------------|---------------------|------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| | | | Capital | Resultado | Resto de Patrimonio | Total Patrimonio | Valor en libros | | |
| | | | | | | | Coste | Deterioro Ejercicio | Deterioro Acumulado |
| R. Cala Millor | En liquidación | 47 | 43.243 | - | - | 43.243 | 28.248 | - | (7.330) |
| Royalquvir S.A. | En liquidación | 100 | 156.263 | - | (2.308) | 153.955 | 96.313 | - | (96.313) |
| Cofeba-AC J. Mat/H- Cupido | Sin actividad | 100 | 1 | - | - | 1 | 4.431 | - | (4.429) |
| Altos del Brijan S.A. | Sin actividad | 100 | 4.060.101 | | (5.108.556) | (1.050.980) | 4.063.525 | - | (4.063.525) |
| Promociones Can Batliu S.L. | Sin actividad | 100 | 2.200.000 | | (2.757.975) | (563.201) | 2.200.000 | - | (2.200.000) |
| Royaltur España | En liquidación | 55 | 144.243 | - | (690.515) | (546.272) | 3.005.061 | - | (3.005.061) |
| Residencia Senior Ca'n Picafort | Sin actividad | 100 | 3.005 | - | - | 3.005 | 3.382 | - | - |
| El Encinar del Guadairo | Sin actividad | 100 | 3.002.919 | - | (3.002.209) | 710 | 3.512.601 | - | (3.512.601) |
| Promociones y Alojamientos Residenciales | Sin actividad | 100 | 1.500.000 | | (258.691) | 1.239.398 | 1.589.699 | - | (470.113) |
| Urban Sa RAPITA SLU | Promotora | 100 | 3.000 | 324.478 | | 326.478 | 2.000 | | |
| Byblos Costa del Sol SLU | Promotora | 100 | 3.000 | -97 | | 2.637 | 3.000 | | |
| | | | | | | | | | |
| Total | | | 11.115.775 | 324.380 | (11.820.254) | (391.026) | 14.508.260 | - | (13.359.372) |

7.2 Activos financieros a corto plazo

El detalle de activos financieros a corto plazo al cierre del ejercicio 2016 es el siguiente, en euros:

| Clases Categorías | Activos Financieros a Corto Plazo | | | | | |
|---|-----------------------------------|------|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|
| | Valores Representativos de Deuda | | Créditos, Derivados y Otros | | Total | |
| | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
| Inversiones mantenidas hasta el vencimiento | - | - | - | - | - | - |
| Préstamos y partidas a cobrar | - | - | 1.445.028 | 5.523.299 | 1.445.028 | 5.523.299 |
| Total | - | - | 1.445.028 | 5.523.299 | 1.445.028 | 5.523.299 |

Créditos, derivados y otros

Al cierre del 1º semestre de 2017 y 2016, el detalle de los créditos pendientes de cobro por parte de la Sociedad es el siguiente:

| | Euros | |
|--|------------------|----------------|
| | 30/06/2017 | 31/12/2016 |
| Créditos por operaciones comerciales | 2.383.779 | |
| Deudores varios | 355.675 | 177.595 |
| Total créditos por operaciones comerciales | 2.739.454 | 177.595 |
| Créditos por operaciones no comerciales | | |
| Créditos a empresas del grupo (Nota 15.1) | | |
| Fianzas y depósitos | 3.540 | 3.540 |
| Total créditos por operaciones no comerciales | 3.540 | 3.540 |

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

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

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

a) Riesgo de crédito:

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

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

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

b) Riesgo de liquidez:

La Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 800.430 euros (5.021.370 euros al 31 de diciembre de 2016). La Sociedad mantiene a su vez créditos a empresas del Grupo por importe de 2.336.907 euros (5.466.928 euros al 31 de diciembre de 2016). Durante el ejercicio 2017 no posee endeudamiento financiero.

La sociedad tiene en marcha una ampliación de capital en el segundo semestre del ejercicio, por un importe 10.000.000.- €

c) Riesgo de tipo de interés

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

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

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

d) Riesgo de tipo de cambio

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

8) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

Al 31 de diciembre de 2016 no existen restricciones sobre el uso de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad.

9) Existencias

El detalle de las existencias al 30 de junio de 2017 y 2016 es el siguiente:

Ejercicio 2017

| | Euros | | | |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 30/06/2017 | Altas | Bajas | 31/12/2015 |
| Terrenos y solares | 6.043.131 | - | - | 6.443.131 |
| Promociones en curso | 610.678 | 1.251.236 | 1.861.914 | 1.045.488 |
| Inmuebles Terminados | | - | - | |
| Deterioros | (2.805.629) | - | - | (2.753.198)) |
| Total | 3.848.180 | 1.251.236 | 1.861.914 | 4.735.421 |

En el ejercicio 2017 se han finalizado las obras del proyecto Sa Rapita , 5 viviendas, estando comercializada en su totalidad, tras haberse firmado las reservas, y procediéndose a la formalización de la venta en el mes de julio de 2017.

Otra información

Existencias en La Línea de la Concepción

En el primer semestre de 2017, se ha cancelado la deuda de 2.701.300 euros que la empresa mantenía con Hacienda por lo que se han liberado las garantías sobre el suelo de La Línea, de forma que se ha iniciado el estudio para la realización de un proyecto hotelero sobre dicho solar.

10) Patrimonio neto y fondos propios

10.1 Capital Social

A 30 de Junio de 2017 el capital social está constituido por 13.864.198 acciones de 0.30 euros de valor nominal, todas ellas suscritas, desembolsadas y de la misma clase, que representan un capital social de 4.159.259.

10.1.2 Patrimonio y fondos propios consolidados

| EL 30 DE JUNIO 2017 | |
|---|------------------|
| <i>Capital social</i> | 4.159.259 |
| <i>Prima de emisión</i> | 3.704.751 |
| <i>Reservas de la sociedad dominante</i> | (695.753) |
| <i>Reserva de sociedades consolidadas</i> | 618.324 |
| <i>Acciones de la sociedad dominante</i> | (20.426) |
| <i>Resultado del ejercicio</i> | (350.068) |
| FONDOS PROPIOS A 31/12/2015 | 8.115.833 |

La composición del accionariado de la Sociedad a 30 de junio de 2017 con un % de participación superior al 5 %, es la siguiente de acuerdo con la información publicada en la CNMV:

| Titular | Acciones | % participación directa |
|--------------------------|----------------------|-------------------------|
| ALPHA LUNA LLC | 2.817.710,00 | 20,3236% |
| BEIOMI S.A. DE C.V | 1.666.666,00 | 12,0214% |
| RUTACED LLC | 1.666.666,00 | 12,0214% |
| REAL STATE PARTNERS INC | 970.370,00 | 6,9991% |
| WAKKA LICENSING LLC | 666.666,00 | 4,8085% |
| LATCOM INTERNACIONAL LLC | 625.000,00 | 4,5080% |
| DYNAMM LLC | 576.666,00 | 4,1594% |
| MANUEL DULITZKY | 531.763,00 | 3,8355% |
| WEST END INVERSIONES SLU | 517.675,00 | 3,7339% |
| INVERSIONES COCONUT C.A | 500.000,00 | 3,6064% |
| JUAN PATRICENRIGHT | 450.000,00 | 3,2458% |
| RESTO ACCIONISTAS | 2.875.016,00 | 20,7370% |
| Total Acciones | 13.864.198,00 | 100,0000% |

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao en el mercado de corros. La cotización de la acción al 30 de junio de 2017 era de 1,9 euros por acción.

10.2 Reserva legal

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

La Sociedad no tiene dotada dicha reserva, puesto que ha sido compensada con los resultados negativos de ejercicios anteriores tras la reducción de capital.

10.3 Acciones propias

Al cierre del periodo y ejercicio 2016 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 | 1.240 | 16,47 | 20.426 |

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, y como resultado del contrasplit realizado en febrero 2017, la Sociedad procedió a reducir las acciones en autocartera en la proporción de 10, quedando, por tanto, 124 acciones y, asimismo se adquirieron las acciones cuyo volumen no pudo ser agrupado en múltiplos de 10 por lo que se incorporan otras 68 acciones quedando que finalmente la autocartera compuesta por 190 acciones.

11) Provisiones

11.2 Provisiones a corto plazo

Ejercicio 2017

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

Ejercicio 2016

| Provisiones a Corto Plazo | Euros | | | | |
|----------------------------|----------------|-------|-------|----------------|---------------|
| | Saldo Inicial | Altas | Bajas | Reversiones | Saldo Final |
| Otras responsabilidades | 392.232 | | | 320.808 | 71.424 |
| Total a largo plazo | 392.232 | | | 320.808 | 71.424 |

12) Deudas (Largo y corto plazo)

12.1 Pasivos financieros a corto plazo

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

| Categorías | Clases | Instrumentos Financieros a Corto Plazo | | | | | |
|----------------------------|--------|--|----------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| | | Deudas con Entidades de Crédito | | Créditos y Otros | | Total | |
| | | 30/06/2017 | 2016 | 30/06/2017 | 2016 | 30/06/2017 | 2016 |
| Débitos y partidas a pagar | | 962.571 | 686.480 | 10.311.738 | 9.711.739 | 11.274.309 | 10.398.219 |
| Total | | 962.571 | 686.480 | 10.311.738 | 9.711.739 | 11.274.309 | 10.398.219 |

Créditos y otros a corto plazo –

El detalle de los vencimientos de los débitos y partidas a pagar del pasivo corriente al cierre del periodo y del ejercicio 2016 es como sigue:

| | Euros | |
|---|----------------|----------------|
| | 30/06/2017 | 31/12/2016 |
| Otros pasivos financieros | - | |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas | - | |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 746.144 | 760.162 |
| Proveedores | 624.328 | 120.336 |
| Acreedores varios | 121.816 | 639.826 |
| Total | 746.144 | 760.162 |

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

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar –

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

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

| | Días |
|---|------|
| Periodo medio de pago a proveedores | 48 |
| Ratio de operaciones pagadas | 24 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 213 |
| | |
| | |
| | |

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

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

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

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

13) Administraciones Públicas y situación fiscal

13.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

Saldos acreedores

| | Euros | |
|---|---------------|------------------|
| | 30/06/2017 | 31/12/2016 |
| Hacienda Pública acreedora por IVA (año 2009) | | 2.914.672 |
| Hacienda Pública acreedora por IRPF | 50.739 | 9.096 |
| Organismos de la Seguridad Social acreedores | 2.520 | 2.493 |
| Total | 53.259 | 2.962.261 |

La Sociedad solicitó aplazamiento de la liquidación del IVA correspondiente a la autoliquidación del mes de mayo de 2009, siendo concedido por la Administración Tributaria en noviembre 2009. Una vez vencido el citado aplazamiento, mediante escrito de fecha 31 de agosto de 2011 la Dependencia Regional de Recaudación de la AEAT, dictó providencia de apremio relativa a la deuda en concepto de IVA requiriendo a la Sociedad al abono de la deuda principal más los recargos aplicables.

Esta deuda ha sido saldada en el mes de febrero de 2017, por lo que las garantías que pesaban sobre suelo para promociones ha quedado liberado.

13.2 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2016 la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación (10 para las bases imponibles negativas).

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales del ejercicio 2016.

Adicionalmente, con fecha 30 de enero de 2013, la Agencia Estatal de la Administración Tributaria inició un procedimiento de comprobación e investigación en relación con el Impuesto sobre Sociedades y el Impuesto sobre el Valor Añadido del ejercicio 2009.

En este sentido, con fecha 22 de octubre de 2013, se completó la revisión, por la cual la Agencia Estatal de la Administración Tributaria levantó las correspondientes actas por importe de 48.592 euros por el Impuesto sobre Sociedades y por importe de 25.916 euros por el Impuesto sobre el Valor Añadido, importes que han sido liquidados por la Sociedad con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la Sociedad en 2014. Asimismo, también se ha satisfecho una sanción por la CNMV por importe de 19.800 euros.

14) Ingresos y gastos

14.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe de la cifra de negocios consolidada al cierre del periodo asciende a un importe de 2.529.257 €, representada básicamente por la venta de las viviendas de la fase inicial del proyecto Sa Rapita, en Palma de Mallorca, a través de la filial URBAN SA RAPITA, S.L., la cifra de negocios individual de la sociedad matriz, representa un importe de 342.850 €, por la prestación de servicios.

Información por segmentos

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

14.2 Variación de existencias de productos terminados y en curso

El detalle y movimiento de este epígrafe en el periodo 2016 y 2017, es el siguiente:

| | Euros | |
|--------------------------|----------------|----------------|
| | 30/06/2017 | 30/06/2016 |
| Variación de existencias | 962.181 | 454.466 |
| Reversión de deterioro | - | |
| Total | 962.181 | 454.466 |

14.3 Aprovisionamientos

El detalle y movimiento de este epígrafe en el periodo 2016 y 2017, es el siguiente:

| | Euros | |
|------------------------|--------------------|------------------|
| | 30/06/2017 | 30/06/2016 |
| Consumo de mercaderías | (962.181) | (454.466) |
| Variación existencias | (1.861.181) | |
| Dotación de deterioro | - | |
| Reversión de deterioro | - | |
| Total | (2.824.095) | (454.466) |

14.4 Gastos de personal

El detalle del epígrafe al cierre del periodo y ejercicio 2016 y 2017, es el siguiente, en euros:

| | Euros | |
|--|----------------|----------------|
| | 30/06/2017 | 30/06/2016 |
| Sueldos y salarios | 109.984 | 101.983 |
| Indemnizaciones | | |
| Seguridad Social a cargo de la empresa | 13.090 | 12.883 |
| Total Gastos de Personal | 123.074 | 114.866 |

14.5 Servicios exteriores

El detalle del epígrafe al cierre del periodo y el ejercicio 2016, es el siguiente, en euros:

| | Euros | |
|----------------|------------|------------|
| | 30/06/2017 | 30/06/2016 |
| Arrendamientos | 9.892 | 17.209 |

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Reparaciones y conservación | 832 | 1.338 |
| Servicios de profesionales independientes | 82.519 | 113.128 |
| Primas de seguros | | 1.007 |
| Servicios bancarios y similares | 30 | 70 |
| Suministros | 818 | 774 |
| Otros servicios | 12000 | 9.229 |
| Total Servicios Exteriores | 198.503 | 142.757 |

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

14.6 Resultado financiero

El detalle de ingresos y gastos financieros por intereses durante el ejercicio 2016 y 2017 es el siguiente:

| | Euros | |
|---|------------|----------------|
| | 30/06/2017 | 30/06/2016 |
| Ingresos: | | |
| Otros Ingresos Financieros | | (9.514) |
| Total ingresos | | (9.514) |
| Gastos: | | |
| Intereses de deudas con entidades de Crédito | - | |
| Otros gastos financieros | | (9.514) |
| Total gastos | | (9.514) |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros | - | |
| Resultado Financiero | | 9.514 |

15) Aavales y contingencias

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

| Banco | Euros | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 30/06/2017 | 30/06/2016 |
| Constituidos a favor de la Sociedad | | |
| BMN | 186.749 | 186.749 |
| Deutsche Bank | 493.598 | 493.598 |
| Banco de Sabadell | 200.000 | 1.000.000 |
| Unicaja | 229.056 | 229.056 |
| Total | 1.109.403 | 1.909.403 |

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 cinco hombres y una mujer, , se detallan a continuación, en euros:

| | 30/06/2017 | 30/06/2016 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Dietas Consejo | | 2.000 |
| Retribución Consejero Delegado | 60.000 | 50.000 |
| Total | 60.000 | 52.000 |

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

Asimismo, en cumplimiento del artículo 260 de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que la Alta Dirección de la Sociedad está compuesta por un hombre y su retribución en el periodo y ejercicios 2016 asciende a 31.612 euros y 63.224 euros respectivamente.

18) Información sobre medio ambiente

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

19) Otra información

19.1. Personal

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

| Categorías | 30/06/2017 | 31/12/2016 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Alta Dirección | 1 | 1 |
| Personal administrativo y comercial | 1 | 1 |
| Total | 2 | 2 |

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

| | 30/06/2017 | | | 31/12/2016 | | |
|--|-------------------|----------------|--------------|-------------------|----------------|--------------|
| | Hombres | Mujeres | Total | Hombres | Mujeres | Total |
| Altos directivos (no consejeros) | 1 | - | 1 | 1 | - | 1 |
| Directivos y técnicos | 1 | - | 1 | 1 | - | 1 |
| Total personal al término del ejercicio | 2 | - | 2 | 2 | - | 2 |

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

El Consejo de Administración, hasta un máximo de 7 miembros, está formado actualmente por cinco hombres y una mujer.

19) Hechos posteriores al cierre

Durante el mes de Julio 2017 se ha procedido a la formalización de las Escrituras de venta de las 5 viviendas terminadas en Sa Rapita, Mallorca.

Estas operaciones de venta han generado un beneficio para la Compañía de unos 400.000 €.

Por otro lado, el Consejo de Administración, en su reunión de 13 de julio de 2017 ha acordado la realización de una nueva ampliación de Capital, con la emisión de 5.882.353 acciones nuevas ordinarias de valor nominal 0,3 euros la acción y con una prima de emisión de 1,4 euros /acc.

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Intermedio Consolidado del ejercicio 2017

1 Aspectos significativos del periodo

Como aspectos a resaltar del período debemos destacar los siguientes:

1.1. CIFRA DE NEGOCIO

El grupo inmobiliario, durante el primer semestre del ejercicio, ha realizado las ventas de 5 viviendas, que estaban en promoción, en la urbanización Sa Rapita.

1.2. RESULTADOS DEL EJERCICIO:

La sociedad ha presentado en este ejercicio, unos resultados consolidados por un importe de 350.068 euros de beneficio.

Los resultados obtenidos en los estados financieros individuales de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. han sido de 25.673 euros de beneficio.

1.3 FONDOS PROPIOS:

El Patrimonio Neto de la compañía a nivel individual y consolidado representa unos saldos de 7.173.380 euros y 8.115.833 euros respectivamente.

Durante ejercicio 2016, se procedió a la formalización de una ampliación de capital, con la emisión de 30.872.926 acciones nuevas con un nominal de 0,03 €/acc y una prima de emisión de 0,12 €/acc. por lo que se han obtenido fondos por valor de 926.187.78 € de Capital y de 3.704.751,12 € como prima de emisión.

En el primer semestre de 2017 se procedió a la realización de un contrasplit pasando el nominal de la acción de 0,03 € a 0,3 €.- Esto implica que las acciones emitidas por la Compañía pasan de 138.641.980 a 13.864.198 acciones.

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

| Titular | Acciones | % participación directa |
|--------------------------|----------------------|-------------------------|
| ALPHA LUNA LLC | 2.817.710,00 | 20,3236% |
| BEJOMI S.A. DE C.V | 1.666.666,00 | 12,0214% |
| RUTACED LLC | 1.666.666,00 | 12,0214% |
| REAL STATE PARTNERS INC | 970.370,00 | 6,9991% |
| WAKKA LICENSING LLC | 666.666,00 | 4,8085% |
| LATCOM INTERNACIONAL LLC | 625.000,00 | 4,5080% |
| DYNAMM LLC | 576.666,00 | 4,1594% |
| MANUEL DULITZKY | 531.763,00 | 3,8355% |
| WEST END INVERSIONES SLU | 517.675,00 | 3,7339% |
| INVERSIONES COCONUT C.A | 500.000,00 | 3,6064% |
| JUAN PATRIC ENRIGHT | 450.000,00 | 3,2458% |
| RESTO ACCIONISTAS | 2.875.016,00 | 20,7370% |
| Total Acciones | 13.864.198,00 | 100,0000% |

1.4 PERSONAL

Durante este periodo no se han producido ninguna nueva incorporación ni baja de personal laboral directo por lo que, en la situación actual no ha habido modificaciones en la plantilla.

1.5 ORGANOS DE GESTIÓN

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

1.5.1. Consejo de Administración

La estructura del Consejo de Administración, aprobada en la Junta General de Accionistas eleva el número de Consejeros de 5 a 7 y en la situación actual queda como sigue:

| Cargo | Nombre | Representante persona física | Categoría |
|---------------------------------|--------------------------------|------------------------------|---------------|
| Presidente y Consejero-Delegado | FGB Nostrum Advisors, S.L. | Francisco García Beato | Ejecutivo |
| Vocal | ALPHA LUNA LLC | José María de Arcas Castro | Dominical |
| Vocal | Rafael Escalante | | Otro externo |
| Vocal | Asunción Alba Barrena Valverde | | Otro Externo |
| Vocal | Martin Federico Maslo | | Independiente |
| Vocal | Eduardo Estanyol | | Otro Externo |
| Secretario no Consejero | Emilio J. Carrera | | |
| Vicesecretario no Consejero | Álvaro Sánchez López-Chicheri | | |

Durante este periodo, se ha producido los siguientes cambios en la composición del Consejo de Administración:

- Incorporación al Consejo de Administración de D. Eduardo Estanyol, como Consejero externo.

- D. Francisco Javier Gonzalez Sobrino, presentó su dimisión al Consejo por su imposibilidad para dedicar el tiempo necesario a la Compañía.
- Dimisión de D. Manuel Alvarez-Cienfuegos Garcia de su cargo de Secretario no Consejero
- Nombramiento de D. Emilio J. Carrera Rodriguez como Secretario no Consejero

1.5.2. Otros órganos de la Compañía.

Se mantienen y reorganizan los Comité de Auditoría y Comité de Nombramientos adecuándose a la nueva estructura de la Sociedad; Así quedan constituidos de la siguiente forma:

El Comité de Auditoría lo componen las siguientes personas:

| Cargo | Nombre |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Presidente | D. Martin Federico Maslo |
| Vocal | Dña. Asunción Alba Barrena Valverde |
| Vocal | D. Francisco Javier Fernández Sobrino |
| Secretario no miembro de la Comisión | D. Emilio J. Carreras Rodriguez |

El Comité de Nombramientos lo componen las siguientes personas:

| Cargo | Nombre |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Presidente | D. Francisco Javier Fernández Sobrino |
| Vocal | Dña. Asunción Alba Barrena Valverde |
| Vocal | D. Martin Federico Maslo |
| Secretario no miembro de la Comisión | D. Emilio J. Carreras Rodriguez |

Tras la dimisión de D. Francisco Javier Fernández Sobrino, están pendientes de ocupar los cargos, que ocupaba, en los Comités de Auditoría y de Nombramientos.

3 Sucesos posteriores al cierre

Con relación a la situación patrimonial destacar:

- Como aspectos a resaltar posteriores al cierre del periodo señalar que se ha procedido a la formalización de las escrituras de venta de las 5 viviendas de Sa Rapita, que estaban recogidas en contratos privados firmados en el mes de junio y pendientes de elevar a público.
- De igual manera, se han cancelado las líneas de préstamo hipotecario que grababan estas viviendas reduciéndose en endeudamiento en unos 960.000 €.

- La Compañía ha proseguido con su actividad inversora con la adquisición de 25 nuevas parcelas en Sa Rápita, que constituyen las fase II y siguientes de la promoción. Dichas parcelas se han adquirido con la compra de la Sociedad propietaria de las mismas, Técnicas Reunidas Hipser S.L.U.
- Se sigue trabajando en la búsqueda de nuevos proyectos que incorporar a la cartera de la Compañía

Con relación a la estructura financiera cabe destacar que el Consejo de Administración de la Compañía, en su reunión de 13 de julio de 2017, ha aprobado la realización de una ampliación de capital dineraria con la emisión de acciones de hasta 5.882.352 acciones con un valor nominal de 0,3 €/acción con Prima de Emisión por valor de 1,4 €/acc., es decir importe total del nominal 1.764.705,60 € y con una prima de emisión de 8.235.292,80 €, lo que supone un valor total de la ampliación de capital de hasta 9.999.998,40 €.