

Ayco Grupo Inmobiliario S.A.

Informe de Gestión

1 semestre de 2021

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:

1. La realización de obras y construcciones públicas o privadas.

2. La urbanización de terrenos y parcelas.
3. La adquisición, tenencia, uso, disfrute, administración, enajenación de títulos valores.
4. La representación de empresas y sociedades y de sus marcas, productos y patentes.
5. 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.
6. 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:

1. José Palma García en calidad de consejero independiente.

Vocales:

1. Alpha Luna LLC. Representada por D. Jose Maria de Arcas Castro, en calidad de consejero dominical
1. D. Eduardo Escayol en calidad de consejero externo.
2. D. Martín Federico Masló en calidad de consejero independiente.
3. D. Rafael Escalante Guevara en calidad de consejero dominical.
4. Doña Alba Barrera Valverde en calidad de consejero externo.
5. Doña Mónica Ball en calidad de consejero independiente.
6. Secretario no consejero: D. Emilio J. Carrera Rodriguez.

2.- EVOLUCIÓN Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

2.1 Variaciones en la cartera de participaciones financieras.

En este periodo no se han producido variaciones significativas en las participaciones financieras.

2.2 Evolución y resultados de los negocios.- Principales magnitudes

Durante el primer semestre 2021 se han formalizado la venta de la totalidad de las parcelas de New Sa Rapita, por lo que este proyecto queda totalmente comercializado.

La cifra de negocios, resultante de estas ventas asciende a 1.239.636,40 € tanto en el balance individual, como en el consolidado.

2.3 Actividad Inmobiliaria

Ventas

New Sa Rápita

En la promoción New Sa Rápita, se ha formalizado la venta de la totalidad de las parcelas quedando, por tanto, esta promoción finalizada completamente.

Promociones

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

El Vicario I fase V.- OJEN, Málaga.

Solar ubicado en el término municipal de Ojén, Málaga.

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

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

Cuenta con dos piscinas y zona deportiva con paddle.

Actualmente se está gestionando con el Ayto de Ojen la materialización de los derechos de edificabilidad en algún Plan Parcial 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.

12.242 m²/ed, 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.

Residencial Puerta Sevilla, Camas (Sevilla).

Residencial Puerta Sevilla se ubica en la localidad de Camas.

La promoción se encuentra en un entorno único junto al Guadalquivir, con magníficas comunicaciones tanto en transporte público como privado (salida directa a la Autovía SE-30 y a la Autovía A-49). Engloba todo tipo de equipamientos próximos: colegios, centros comerciales, zonas de ocio, espacios culturales, deportivos y sanitarios, pensados para el uso y disfrute familiar.

Cuenta con un amplio programa de zonas verdes con más de 3000 m² distribuidos en piscinas, parques infantiles, zonas de recreo y deportivas, donde poder crear una atmósfera única como extensión de tu hogar. Del mismo modo, en las cubiertas se ha diseñado un modelo de terraza privada con agradables vistas al Guadalquivir y a la ciudad de Sevilla.

Cada tipología de vivienda está pensada con especial cuidado en sus diseños y acabados. Una distribución funcional y elegante acompañada de grandes ventanales que permiten el aprovechamiento de la luz natural y su relación con el entorno.

Esta zona está despertando un gran interés entre los distintos promotores del ámbito total en cuanto a que se han propuesto distintas acciones conjuntas para promocionarla como la nueva zona residencial de Sevilla, a cinco minutos del centro de la ciudad.

La Compañía está estudiando la posibilidad de realizar un proyecto de viviendas en alquiler, que está despertando mucho interés, aunque no descarta la venta de una de las parcelas con el fin de generar recursos que garanticen la actividad en el corto plazo.

Residencial Calahonda, Mijas (Málaga).

Ayco Grupo Inmobiliario adquirió, en octubre 2017, dos parcelas en Calahonda, Mijas, denominadas R6.2 y R7.2, para la promoción de 52 viviendas plurifamiliares.

Ya en el ejercicio 2019, y con posterioridad al cierre, se ha ejercido la opción de compra sobre las parcelas R5.2 y R8.1, y queda opción de compra sobre la parcela R8.2.

Actualmente se está estudiando, junto con posibles inversores, un proyecto para viviendas en alquiler, en dos de las parcelas, lo cual generaría ingresos recurrentes para la Compañía.

Residencial Paiporta (Valencia).

Solar adquirido en permuta en el término municipal de Paiporta, Valencia.

El proyecto consiste en la demolición de unas naves existentes y su posterior edificación de un complejo de 57 viviendas para primera residencia de valencianos.

En la actualidad se está trabajando en la obtención de la licencia de obra, que se espera conseguir en los próximos meses.

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, Ojén	Solar	2.000 m2	Solar en estudio
	Calahonda, Mijas	Solar urbanizado	20.600 m2/ed	Viviendas 1ª y 2ª Resid.
Sevilla	Camas	Solar urbanizado	10.160 m2/ed	Viviendas 1 residencia
Cádiz	La Línea.-	Hotelero	12.240 m2/ed	Suelo urbanizado
Valencia	Paiporta	Residencial	7.054 m2/ ed	Viviendas primera residencia

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, tanto en el Balance Individual como en el Consolidado, ha sido de 1.239.636,40 euros, que responden, a la venta de las parcelas de New Sa Rapita en Mallorca.

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

Actividad	Balance Individual	Balance Consolidado
Ventas	1.239.636,40	1.239.636,40
Prestación de servicios		
TOTAL	1.239.636,40	1.239.636,40

INVERSIONES

Durante este ejercicio, las inversiones se corresponden a las obras realizadas, con vía a la comercialización de las 11 parcelas restantes de New Sa Rápita, y a los costes incorporados para la realización de los proyectos de obra en Camas (Sevilla), Calahonda (Mijas) y Paiporta (Valencia)

RESULTADOS

AYCO presenta en este ejercicio un resultado, tanto a nivel individual como consolidado, después de impuestos de (583.994 euros) de pérdida.

Cabe destacar que las pérdidas vienen generadas, en una parte muy importante, por el elevado coste de la financiación, que en este periodo supuso un importe de 383.723 euros de gasto.

PATRIMONIO NETO

El Patrimonio neto de la Sociedad a 30/06/21 asciende a 6.087.837 euros en el Balance Individual. En el Balance Consolidado, el Patrimonio atribuido a la Sociedad Dominante asciende a 3.486.728 euros.

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	(115.446)	(4.066.731)
Reservas sociedades consolidadas		(2.324.927)
Acciones Propias	(350)	(350)
Resultados de ejercicios anteriores	(3.950.952)	
Resultado del ejercicio	(583.994)	(583.994)
Socios externos		(275.847)
TOTAL	6.087.837	3.486.728

PARTICIPACIÓN EN FILIALES

El siguiente cuadro detalla el coste de las participaciones financieras, a 30 de Junio de 2021, 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%	2.000
Urban Sa Rapita S.L.	100,0%	3.000
Byblos Costa del Sol S.L.	90,0%	2.700
Bellaunde Dos Iberica SL	100,0%	2.554

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.

Riesgo de tipos de interés.

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

Riesgo de crédito.

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

5.- CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES ACAECIDAS DURANTE EL EJERCICIO

1. COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Durante el ejercicio 2021 se produjo la dimisión, por temas personales, en el Comité de Auditoría del Consejero, D. Martín Federico Masló, siendo sustituido en dicho Comité por Doña Monica Nascimiento Ball.

2. FONDOS PROPIOS

Durante el ejercicio social de 2021, los Fondos Propios de la Compañía no han experimentado variación alguna.

6.- INFORMACIÓN SOBRE EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA ENTIDAD

Asimismo, se está trabajando en el proyecto para una primera fase de 144 viviendas en Camas, Sevilla, en régimen de alquiler y alquiler con opción a compra.

Asimismo, se está trabajando en la alternativa de promover el activo ubicado en Calahonda (Mijas) también para viviendas en régimen de alquiler. Estaríamos hablando de construir 10.116 m2 de edificabilidad como viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios para alquiler.

De realizarse las dos promociones anteriores en régimen de alquiler, la Compañía estaría dotando a la Cuenta de Resultados de unos ingresos recurrentes que darían una mayor estabilidad a los resultados anuales.

Por otro lado, y dado que estos proyectos, que se espera puedan estar en marcha en los próximos años, se está barajando la posibilidad de comercializar la parcela RBA 03 de Camas, con el fin de dar resultados en el presente ejercicio.

Finalmente, el proyecto de Paiporta, adquirido bajo la forma de permuta, se está trabajando en la obtención de licencia con la idea de que se pueda iniciar la promoción en los primeros meses del 2022.

7.- ACTIVIDADES DE I +D+ I

Inexistentes en la actualidad.

8.- ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

No se ha producido, durante este ejercicio, ninguna adquisición ni enajenación de acciones propias.

9.- OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

9.1- INFORMACIÓN BURSÁTIL

El capital social de la compañía, a 30 de junio de 2020, 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 periodo semestral, la cotización de la acción de Ayco Grupo Inmobiliario, S. A. quedó fijada en 0.90 €/acc.

9.2- POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La sociedad no prevé, a corto plazo, distribuir beneficio alguno.

9.3- ORGANIZACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

La plantilla de la Compañía no ha experimentado ninguna variación durante este ejercicio quedando, por tanto, compuesta por dos personas.

10.- HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS EN EL EJERCICIO.

Durante el ejercicio 2021 se han producido los siguientes hechos relevantes:

31/05/2021

Aceptación de la dimisión de D. Martín Masló, por motivos personales, como miembro del Comité de Auditoría.

11.- PREVISIONES FUTURAS

Para finales de 2021 se prevé la realización de una nueva ampliación de Capital que dote a la Compañía de recursos para poder realizar nuevas operaciones de inversión.