

**Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y  
Sociedades Dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas e  
Informe de Gestión Consolidado  
correspondientes al ejercicio 2020  
junto con el Informe de Auditoría de  
Cuentas Anuales Consolidadas

# **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión  
Consolidado correspondientes al ejercicio 2020 junto con  
el Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas

## **INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

### **CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020:**

Balances consolidados al 31 de diciembre de 2020 y de 2019

Cuentas de Pérdidas y Ganancias consolidadas correspondientes a los ejercicios 2020 y de 2019

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto consolidados correspondientes a los ejercicios 2020 y de 2019

Estados de Flujos de Efectivo consolidados correspondientes al ejercicio 2020

Memoria consolidada del ejercicio 2020

### **INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020**

**Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes**

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS  
EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

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

**Informe sobre las cuentas anuales consolidadas**

---

**Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.** (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

---

**Fundamento de la opinión**

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

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

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

## Cuestiones clave de la auditoría

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

Cuestiones clave de la auditoría	Procedimientos aplicados en la auditoría
<p><b>Valoración de Inversiones inmobiliarias:</b></p> <p>Tal y como se indica en la Nota 11 de las cuentas anuales consolidadas, el Grupo posee al 31 de diciembre de 2020 una cartera de terrenos y solares, así como promociones en curso y terminadas para su explotación mediante la promoción de viviendas cuyo valor neto contable asciende, a dicha fecha a 14.510 miles de euros. El Grupo valora estos activos inmobiliarios a coste de adquisición o a valor de mercado, si este último fuera inferior, contando con expertos independientes ajenos al Grupo para determinar dicho valor de mercado.</p> <p>La valoración de dichas existencias inmobiliaria constituye una cuestión clave de nuestra auditoría, dado que los métodos de valoración aplicados a estos activos (método de comparación y método residual dinámico) requieren de la realización de estimaciones con un grado de incertidumbre significativo, entre las que destacan, los costes estimados a incurrir para completar las promociones, los plazos de desarrollo de los suelos en cartera y de comercialización del producto final y la tasa de descuento usada en la actualización.</p> <p>Adicionalmente, pequeñas variaciones porcentuales en las hipótesis usadas en las valoraciones de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales consolidadas.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes de valoración de los expertos independientes contratados por el Grupo para la valoración de sus existencias inmobiliarias. Hemos evaluado la competencia, capacidad y objetividad de éstos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría.</p> <p>En este sentido se ha analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Sociedad.</p> <p>Asimismo, se ha revisado las escrituras de compraventa de activos inmobiliarios, así como el análisis, mediante muestreo, de costes activados en el epígrafe de existencias.</p> <p>También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en la Nota 11 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas.</p>

---

## Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- a) Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, a la que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se ha facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión consolidado, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

## Responsabilidad de los administradores y del comité de auditoría y control en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

El comité de auditoría y control de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

---

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

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

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

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

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

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades y actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

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

### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

---

#### **Informe adicional para el comité de auditoría y control de la Sociedad dominante**

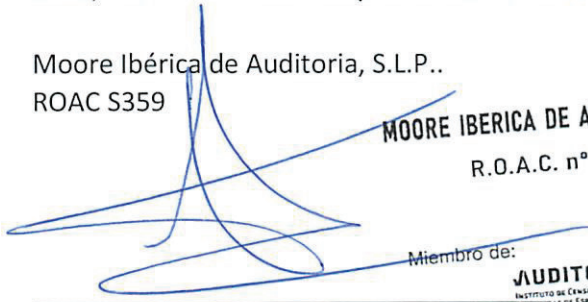
La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante de fecha 26 de abril de 2021.



## Periodo de contratación

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

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



**MOORE IBERICA DE AUDITORIA, S.L.P.**  
R.O.A.C. nº S0359



MOORE IBERICA DE  
AUDITORÍA, S.L.P. .

Miembro de:

**AUDITORES** 2021 Núm.01/21/07556  
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

Francisco Martinez Casado (ROAC 15.991)  
Socio – Auditor de cuentas

Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

26 de abril de 2021

**Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES**  
**AL EJECICIO 2020**

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**  
**BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**  
(Expresados en euros)

ACTIVO	Notas a la Memoria	31/12/2020	31/12/2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas a la Memoria	31/12/2020	31/12/2019
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>13.480,53</b>	<b>20.091,96</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>Nota 12</b>	<b>4.180.184,85</b>	<b>5.925.369,92</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>		-	<b>639,71</b>	<b>Fondos propios</b>		<b>4.456.031,93</b>	<b>6.200.520,43</b>
Fondo de comercio de consolidación		-	-	<b>Capital</b>	<b>Nota 12.1</b>	<b>4.666.536,00</b>	<b>4.666.536,00</b>
Otro inmovilizado intangible		-	639,71	<b>Prima de emisión</b>	<b>Nota 12.3</b>	<b>6.072.041,92</b>	<b>6.072.041,92</b>
<b>Inmovilizado material</b>	<b>Nota 6</b>	-	<b>5.971,72</b>	<b>Reservas de la Sociedad Dominante</b>	<b>Nota 12.2</b>	<b>(2.218.716,07)</b>	<b>(803.021,96)</b>
Terrenos y construcciones		-	1.282,00	<b>Reservas en Sociedades Consolidadas</b>		<b>(2.318.991,82)</b>	<b>23.783,69</b>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		-	4.689,72	<b>Acciones de la Sociedad Dominante</b>	<b>Nota 12.4</b>	<b>(349,60)</b>	<b>(349,60)</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>Nota 9.1</b>	<b>6.993,68</b>	<b>6.993,68</b>	<b>Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante</b>		<b>(1.744.488,50)</b>	<b>(3.758.469,62)</b>
<b>Activos por impuesto diferido</b>	<b>Nota 15</b>	<b>6.486,85</b>	<b>6.486,85</b>	<b>Socios externos</b>	<b>Nota 2</b>	<b>(275.847,08)</b>	<b>(275.150,51)</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>16.692.101,51</b>	<b>17.786.037,68</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>969.453,82</b>	<b>344.351,75</b>
<b>Existencias</b>	<b>Nota 11</b>	<b>14.915.536,57</b>	<b>16.618.936,55</b>	<b>Provisiones a largo plazo</b>	<b>Nota 13.1</b>	<b>343.750,74</b>	<b>343.750,74</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>1.620.917,20</b>	<b>746.148,69</b>	<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>Nota 14.2</b>	<b>625.703,08</b>	<b>601,01</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 9.2	1.155,79	37.871,16	Deudas con entidades de crédito		625.102,07	-
Deudores varios	Nota 9.2	1.076.936,70	374.070,84	Otros pasivos financieros		601,01	601,01
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 15	419.707,90	334.206,69	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>11.555.943,37</b>	<b>11.536.407,97</b>
Activos por impuesto corriente	Nota 15	123.116,81	-	<b>Provisiones a corto plazo</b>	<b>Nota 13.1</b>	<b>158.681,88</b>	<b>230.107,06</b>
Otros deudores		-	-	<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>Nota 14.1</b>	<b>9.547.067,51</b>	<b>8.834.306,49</b>
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>Nota 9.2</b>	<b>75.582,57</b>	<b>134.208,52</b>	Deudas con entidades de crédito		8.480.323,18	8.819.908,38
Valores representativos de deuda		75.582,57	75.358,62	Otros pasivos financieros		1.066.744,33	14.398,11
Otros activos financieros		-	58.849,90	<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>1.834.766,71</b>	<b>2.341.858,73</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>Nota 10</b>	<b>80.065,17</b>	<b>286.743,92</b>	Proveedores	Nota 14.1	116.345,25	451.617,89
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>16.705.582,04</b>	<b>17.806.129,64</b>	Otros acreedores	Nota 14.1	1.451.373,62	1.570.224,57
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 15	267.047,84	320.016,27
				<b>Anticipos de clientes</b>	<b>Nota 14.1</b>	<b>15.427,27</b>	<b>130.135,69</b>
				<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>16.705.582,04</b>	<b>17.806.129,64</b>

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria Anual adjunta forman parte integrante de los Balances Consolidados al 31 de diciembre de 2020

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020**  
(Expresados en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas a la Memoria	2020	2019
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>Nota 16.1</b>	<b>2.104.636,83</b>	<b>3.979.271,80</b>
Ventas		2.097.120,20	3.974.501,70
Prestación de servicios		7.516,63	4.770,10
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>	<b>Nota 16.2</b>	<b>(555.304,69)</b>	<b>3.828.152,77</b>
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>Nota 16.2</b>	<b>(1.351.885,65)</b>	<b>(7.282.120,29)</b>
Consumo de mercaderías		-	(6.893.707,38)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(1.351.885,65)	-
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		-	(388.412,91)
<b>Gastos de personal</b>	<b>Nota 16.3</b>	<b>(165.782,46)</b>	<b>(197.529,41)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(129.345,51)	(162.183,82)
Cargas sociales		(36.436,95)	(35.345,59)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(926.912,67)</b>	<b>(1.821.466,15)</b>
Servicios exteriores	Nota 16.4	(715.697,21)	(1.193.819,15)
Tributos		(79.223,19)	(468.964,28)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 9.2	(131.992,27)	(158.682,72)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Nota 6</b>	<b>(6.611,43)</b>	<b>-</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.</b>	<b>Nota 7</b>	<b>-</b>	<b>(2.143.540,35)</b>
<b>Excesos de provisiones</b>	<b>Nota 13.1</b>	<b>71.425,18</b>	<b>-</b>
<b>Resultados excepcionales</b>		<b>181.348,72</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(649.086,17)</b>	<b>(3.637.231,63)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>Nota 16.5</b>	<b>655,55</b>	<b>394.230,28</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros.		655,55	394.230,28
<b>Gastos financieros</b>	<b>Nota 16.5</b>	<b>(1.096.754,45)</b>	<b>(775.758,41)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.096.098,90)</b>	<b>(381.528,13)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(1.745.185,07)</b>	<b>(4.018.759,76)</b>
<b>Impuestos sobre beneficios.</b>	<b>Nota 15.4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(1.745.185,07)</b>	<b>(4.018.759,76)</b>
<b>Resultado atribuido a la sociedad dominante</b>		<b>(1.744.488,50)</b>	<b>(3.758.469,62)</b>
<b>Resultado atribuido a socios externos</b>		<b>(696,57)</b>	<b>(260.290,14)</b>
<b>BENEFICIO / (PÉRDIDA) POR ACCIÓN</b>			
<b>De operaciones continuadas</b>	<b>Nota 5.16</b>		
Básico		(0,11)	(0,26)
Diluido		(0,11)	(0,26)

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria Anual adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada del ejercicio 2020

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020**

(Expresado en euros)

	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(1.745.185,07)</b>	<b>(4.018.759,76)</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		
Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
Efecto Impositivo	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada</b>		
Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
Efecto Impositivo	-	-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS</b>	<b>(1.745.185,07)</b>	<b>(4.018.759,76)</b>
<b>Total ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante</b>	<b>(1.744.488,50)</b>	<b>(3.758.469,62)</b>
<b>Total ingresos y gastos atribuidos a socios externos</b>	<b>(696,57)</b>	<b>(260.290,14)</b>

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria Anual adjunta forman parte integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado al 31 de diciembre de 2020

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO**

**B) ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020**

(Expresado en euros)

	Capital	Prima de	Reservas de la	Reservas en	Acciones	Resultado del	Socios	Total
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2018</b>	<b>4.666.536,00</b>	<b>6.072.041,92</b>	<b>(96.086,11)</b>	<b>223.209,88</b>	<b>(349,60)</b>	<b>(827.167,69)</b>	<b>(14.860,37)</b>	<b>10.023.324,03</b>
Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	-	(3.758.469,62)	(260.290,14)	(4.018.759,76)
Distribución de resultados del ejercicio anterior.	-	-	(687.575,85)	(139.591,84)	-	827.167,69	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(19.360,00)	(59.834,35)	-	-	-	(79.194,35)
Ampliación de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2019</b>	<b>4.666.536,00</b>	<b>6.072.041,92</b>	<b>(803.021,96)</b>	<b>23.783,69</b>	<b>(349,60)</b>	<b>(3.758.469,62)</b>	<b>(275.150,51)</b>	<b>5.925.369,92</b>
Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	-	(1.744.488,50)	(696,57)	(1.745.185,07)
Distribución de resultados del ejercicio anterior.	-	-	(1.415.694,11)	(2.342.775,51)	-	3.758.469,62	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	-	-	-	-	-	-
Ampliación de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2020</b>	<b>4.666.536,00</b>	<b>6.072.041,92</b>	<b>(2.218.716,07)</b>	<b>(2.318.991,82)</b>	<b>(349,60)</b>	<b>(1.744.488,50)</b>	<b>(275.847,08)</b>	<b>4.180.184,85</b>

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria Anual adjunta forman parte integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado al 31 de diciembre de 2020

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020**  
(Expresado en euros)

	2020	2019
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>(1.745.185,07)</b>	<b>(4.018.759,76)</b>
<b>2. Ajustes al resultado</b>	<b>1.031.285,15</b>	<b>3.072.164,11</b>
Amortización del inmovilizado	6.611,43	-
Correcciones valorativas por deterioro	-	388.412,91
Variación de provisiones	(71.425,18)	158.682,72
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	-	2.143.540,35
Ingresos financieros	(655,55)	(394.230,28)
Gastos financieros	1.096.754,45	775.758,41
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>	<b>206.831,03</b>	<b>1.472.349,17</b>
Existencias	1.891.459,54	86.985,62
Deudores y otras cuentas a cobrar	(1.062.828,07)	92.599,92
Acreedores y otras cuentas a pagar	(621.800,44)	1.292.763,63
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>(1.096.098,90)</b>	<b>(381.528,13)</b>
Pago de intereses	(1.096.754,45)	(775.758,41)
Cobro de intereses	655,55	394.230,28
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>(1.603.167,79)</b>	<b>144.225,39</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>6. Pagos por inversiones</b>	-	-
Inversiones inmobiliarias	-	-
<b>7. Cobros por desinversiones</b>	<b>58.625,95</b>	<b>17.280.590,35</b>
Inversiones inmobiliarias	-	16.388.540,35
Otros activos financieros	58.625,95	892.050,00
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<b>58.625,95</b>	<b>17.280.590,35</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	<b>1.337.863,09</b>	<b>(17.220.713,82)</b>
Emisión	-	-
Deudas	1.337.863,09	-
Devolución y amortización de	-	-
Deudas	-	(17.220.713,82)
<b>11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>	-	-
Dividendos	-	-
Remuneración de otros instrumentos de patrimonio	-	-
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>	<b>1.337.863,09</b>	<b>(17.220.713,82)</b>
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		
	<b>(206.678,75)</b>	<b>204.101,92</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	286.743,92	82.642,00
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	80.065,17	286.743,92

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria Anual adjunta forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo Consolidado del ejercicio 2020

## Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2020

### **1. Actividad de la Empresa**

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

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

Con fecha 27 de junio 2013 la Junta General de Accionistas modificó el objeto social de la Sociedad Dominante a efectos de su adecuación al artículo 2 de la Ley 1/2009, de 26 de octubre, sobre Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), si bien a la fecha la Sociedad no ha solicitado acogerse a dicho régimen.

Su objeto social consiste, fundamentalmente, en:

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

La Sociedad Dominante como cabecera de un Grupo de varias sociedades cuyas actividades son complementarias a las que lleva a cabo.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Ayco del ejercicio 2020, han sido formuladas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo.



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

## **2. Consolidación**

La consolidación se ha realizado aplicando el método de integración global a las sociedades dependientes, que son aquellas en las que el Grupo ejerce o puede ejercer, directa o indirectamente, su control, entendido como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa para obtener beneficios económicos de sus actividades. Esta circunstancia se manifiesta, en general, aunque no únicamente, por la titularidad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de la sociedad.

Según se indica en la Nota 1, Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. posee participaciones directas e indirectas en diversas sociedades nacionales. Al 31 de diciembre de 2020, se ha efectuado la consolidación de las sociedades integrantes del Grupo, a excepción de diversas sociedades que por su pequeña importancia relativa no afectan sustancialmente a la situación patrimonial global, figurando su detalle en la Nota 9.1.

El detalle de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2020 y 2019, es el siguiente:

### **Ejercicio 2020**

Sociedad	Porcentaje de Participación	Método de Consolidación Aplicado
Altos de Briján S.A.U.	100	Integración global
Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L.U.	100	Integración global
Can Batliu, S.L.U.	100	Integración global
Byblos Costa del Sol, S.L.U.	90	Integración global
Urban Sa Rapita, S.L.U.	100	Integración global
Belaunde Dos Ibérica, S.L.U.	100	Integración global

### **Ejercicio 2019**

Sociedad	Porcentaje de Participación	Método de Consolidación Aplicado
Altos de Briján S.A.U.	100	Integración global
Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L.U.	100	Integración global
Can Batliu, S.L.U.	100	Integración global
Byblos Costa del Sol, S.L.U.	90	Integración global
Urban Sa Rapita, S.L.U.	100	Integración global
Belaunde Dos Ibérica, S.L.U.	100	Integración global

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad Dominante adquirió 160.295 participaciones de la sociedad Belaunde Dos Iberica, S.L., pasando de este modo de poseer el 36% de participación a poseer el 100% de participación en el capital de la misma. Dichas adquisiciones han sido realizadas mediante compraventa a Costa Sun Sp. Investment LLC, Styledu LLC, y Andrés Carlos Biscione por importe, gastos de adquisición incluidos, de 1.350.139,95 euros, 105.139,95 euros y 207.499,40 euros respectivamente.

Con fecha 19 de junio de 2018, se elevó a público el acuerdo de cesión global de activos y pasivos y de disolución y extinción de la sociedad participada "Técnicas Empresariales Hipser, S.L.U.", por lo que el coste de participación ha sido cancelado contra la incorporación de los activos y pasivos recibidos. Los principales activos y pasivos adquiridos como consecuencia de dicha operación estructural fueron unos terrenos en Mallorca, registrados en Existencias por importe de 2.257.731,21 euros y la financiación hipotecaria asociada a los mismos (véase Nota 14.1).

Una breve descripción de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2020 y 2019, es la que se indica a continuación:

Sociedad	Año de Constitución	Domicilio Social	Objeto Social
Altos de Briján, S.A.U.	21-10-1989	Calle de Almagro 14, Madrid	Promoción inmobiliaria
Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L.	14-10-2004	Calle de Almagro 14, Madrid	Promoción inmobiliaria
Can Batliu, S.L.U.	22-12-2005	Calle de Almagro 14, Madrid	Promoción inmobiliaria
Byblos Costa del Sol, S.L.U.	21-07-2016	Calle de Almagro 14, Madrid	Promoción inmobiliaria
Urban Sa Rapita, S.L.U.	04-10-2016	Calle de Almagro 14, Madrid	Promoción inmobiliaria
Belaunde Dos Iberica, S.L.U. (1)	29-02-2016	Calle de Almagro 14, Madrid	Promoción inmobiliaria

(1) Incluida en el perímetro de consolidación en el ejercicio 2019.

### **3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas**

#### **3.1 Marco normativo aplicable e imagen fiel**

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

- a. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b. Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.
- c. Las normas de obligado cumplimiento aportadas por el Instituto de contabilidad y auditoría de cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d. El resto de la normativa contable que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales consolidadas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2020, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Ayco, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 31 de marzo de 2021.

Por su parte, las cuentas anuales consolidadas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2019 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 21 de julio de 2020.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2020 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2020 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

### 3.2 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo se presentan en la Nota 5.

*Normas, modificaciones e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio que comenzó el 1 de enero de 2020*

Durante el ejercicio 2020 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por lo tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas. Dichas normas son las siguientes:

- NIC 1 (Modificación) NIC 8 (Modificación) "Definición de materialidad (o importancia relativa)"
- NIIF 9 (Modificación), NIIF 7 (Modificación) y NIC 39 (Modificación) "Reforma de los tipos de interés de referencia"
- NIIF 3 (Modificación) "Definición de un negocio"
- NIIF 16 (Modificación) "Reducciones de alquiler relacionadas con la COVID-19"

Dichas normas se han tenido en cuenta con efecto 1 de enero de 2020. El impacto de la interpretación de las mismas no ha sido significativo.

*Normas e interpretaciones emitidas no vigentes que se pueden adoptar con anticipación.*

A la fecha de firma de las presentes cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas, modificaciones o interpretaciones han sido publicadas por el IASB y el IFRS Interpretations Committee pero no han entrado aún en vigor, aunque se puede adoptar con anticipación:

- NIIF 4 (Modificación) "Prorroga de la exención temporal de aplicación de la NIIF 9".
- NIIF 9 (Modificación), IAS 39 (Modificación), NIIF 7 (Modificación), NIIF 4 (Modificación) y NIIF 16 (Modificación) "Reforma de los tipos de interés de referencia: Fase 2"

Las modificaciones aplicarán a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, si bien se permite su aplicación anticipada.

En cualquier caso, los administradores de la Sociedad dominante han evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

*Normas e interpretaciones emitidas no vigentes y no aprobadas por la Unión Europea.*

A la fecha de firma de las presentes cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas, modificaciones o interpretaciones han sido publicadas por el IASB y el IFRS Interpretations Committee pero no han entrado aún en vigor y están sujetas a su aprobación por la Unión Europea:

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos"
- NIIF 17 "Contratos de seguros"
- NIIF 17 (Modificación) "Modificaciones de la NIIF 17"
- NIC 1 (Modificaciones) "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes"
- NIC 16 (Modificación) "Inmovilizado material-ingresos obtenidos antes del uso previsto"

- NIC 37 (Modificación) "Contratos onerosos-Coste de cumplir un contrato"
- NIIF 3 (Modificación) "Referencia al Marco Conceptual"
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018-2020. Las siguientes modificaciones se aplicarán a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022:
  - o NII 1 "Adopción por primera vez de las NIIF". La NIIF 1 permite una exención si una dependiente adopta las NIIF en una fecha posterior a su matriz. Esta modificación permite que las entidades dependientes que hayan tomado esta exención también midan las diferencias de conversión acumuladas utilizando los importes contabilizados por la matriz, en función de la fecha de transición de esta última a las NIIF.
  - o NIIF 9 "Instrumentos financieros". La modificación aborda qué costes deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros. Los costes u honorarios podrían pagarse a terceros o al prestamista. Según la modificación, los costes u honorarios a terceros no se incluirán en la prueba del 10%.
  - o NIIF 16 "Arrendamientos". Se ha modificado el Ejemplo ilustrativo 13 que acompaña a la NIIF 16 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, así eliminando cualquier posible confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento.
- NIC 1 (Modificación) "Desglose de políticas contables"
- NIC 8 (Modificación) "Definición de estimaciones contables"

La aplicación de nuevas normas, modificaciones o interpretaciones será objeto de consideración por parte del Grupo una vez ratificadas y adoptadas, en su caso, por la Unión Europea.

En cualquier caso, los administradores de la Sociedad Dominante han evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

### **3.3 Moneda funcional**

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.

Los datos expresados en estas cuentas anuales consolidadas, salvo que se indique lo contrario, se expresan en euros.

### **3.4 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas ratificadas posteriormente por sus Administradores para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 5.1, 5.2 y 5.3).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 5.4 y 5.6).
- El valor razonable de determinados activos no cotizados, en particular los activos inmobiliarios (véase Nota 5.3).

- El valor recuperable de las existencias (véase Nota 5.7).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 5.10).
- La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 9.3).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

### **3.5 Principios contables no obligatorios aplicados**

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

### **3.6 Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2019 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2020.

### **3.7 Agrupación de partidas**

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

### **3.8 Cambios en criterios contables y corrección de errores**

Durante el ejercicio 2020, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2019.

### **3.9 Principio de empresa en funcionamiento**

El Grupo ha incurrido en pérdidas significativas durante los últimos ejercicios. Por ello, la Dirección ha elaborado un plan de negocio para los próximos ejercicios que conlleva importantes cambios en diversos aspectos, y que supone una importante reestructuración a lo largo del ejercicio 2021, básicamente en su cartera de activos inmobiliarios mediante la enajenación a terceros de una parte significativa de éstos con margen suficiente que permitirá a su vez la cancelación de deuda financiera y la obtención de tesorería para acometer nuevas inversiones, todo ello unido a la obtención de financiación ajena adicional y la realización de nuevas ampliaciones de capital para la captación de recursos propios. La dirección prevé que con dicho plan de negocio se generarán los recursos económicos necesarios para los próximos ejercicios y, en consecuencia, estima que se obtendrán rendimientos positivos en la cuenta de resultados en el curso normal de sus operaciones futuras.

En este sentido, en los meses de julio y noviembre de 2020 se han formalizado dos contratos de novación de préstamos hipotecarios suscritos con La Caixa por importe total de 1.886.196 euros (véase Nota 14.1).

Asimismo, en el mes de marzo de 2021 se ha llegado a un acuerdo con la entidad Fiduciam Nomines LTD en relación a préstamos dispuestos por importe de 2.000.000 euros con la finalidad de renegociar los efectos derivados de los pactos suscritos al momento del vencimiento de la deuda (véase Nota 14.1).

Adicionalmente, el Grupo tiene suscritos compromisos firmes de venta al cierre del ejercicio 2020 por importe de 1.049.782,45 euros de coste correspondiente a las parcelas ubicadas en Baleares en el municipio de Sa Rabita (véase Nota 11 y Nota 22). Dicha operación permitirá la cancelación de la deuda hipotecaria mantenida a 31 de diciembre de 2020 con Banco Mare Nostrum (Bankia) por importe total de 622.644 euros (véase Nota 14.1).

Asimismo, el consejo de administración de la Sociedad Dominante en su reunión de 25 de marzo de 2021 ha presentado para su aprobación un plan de expansión que permita consolidar el crecimiento del Grupo, consistente en una ampliación de capital mixta (dineraria y no dineraria) de la Sociedad Dominante, mediante la aportación de activos inmobiliarios y posterior aportación dineraria que permita al Grupo un volumen de operaciones razonable y el desarrollo sostenible a largo plazo de la actividad. En este sentido, los Administradores confían en que dicho plan se materialice en los próximos meses mediante la elaboración de la documentación contractual definitiva para su presentación a las Juntas Generales correspondientes y el visto bueno del órgano regulador.

Por estos motivos, los Administradores de la Sociedad Dominante han elaborado las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 adjuntas, bajo el principio de empresa en funcionamiento.

#### **4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante**

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2020 formulada por sus Administradores y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Euros	Euros
	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
A reserva legal	-	-
A reserva voluntaria	-	-
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	-	-
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.847.681,72)	(1.415.694,11)
	(1.847.681,72)	(1.415.694,11)

#### **5. Normas de registro y valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 han sido las siguientes:

##### **5.1 Inmovilizado intangible**

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil. Cuando la vida útil de estos activos no puede estimarse de manera fiable se amortizan en un plazo de diez años.

##### *Aplicaciones informáticas*

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

Al 31 de diciembre de 2020 existen aplicaciones informáticas totalmente amortizadas que continúan en uso por valor de 21.531,41 euros (20.862 euros en el ejercicio 2019).

## 5.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 5.4.

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

Durante los ejercicios 2020 y 2019 el Grupo no ha incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado material.

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

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

## 5.3 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, ya sea el precio de adquisición o coste de producción. Después del reconocimiento inicial las inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, menos la amortización acumulada, y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes comprendidos dentro de las inversiones inmobiliarias, son incorporados como mayor valor del bien cuando suponen un aumento de la capacidad, productividad, o alargamiento de la vida útil, dándose de baja el valor contable de los elementos que se hayan sustituido.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación que no representan una ampliación de la vida útil se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual, en función de su vida útil estimada, que coincide con la de los elementos de inmovilizado material (véase Nota 5.2).

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas y, básicamente, equivalen a los porcentajes de amortización determinados en función de los años de la vida útil, como promedio, de los diferentes elementos.

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

#### **5.4 Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias**

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

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. El valor recuperable se calcula para cada unidad generadora de efectivo, efectuando los cálculos de deterioro elemento a elemento, de forma individualizada.

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

El valor en libros de las inversiones inmobiliarias del Grupo se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación. En este sentido, el Grupo realizó en el ejercicio 2018 la valoración de sus inversiones inmobiliarias a través de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. Dicha tasación 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 supuso el registro de provisiones por deterioro de valor de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideraron que no existían deterioros adicionales a dicha fecha. A 31 de diciembre de 2019 y 2020 el Grupo no posee activos clasificados en esta categoría como consecuencia de la enajenación de la totalidad de los mismos a terceros (véase Nota 7).

#### **5.5 Arrendamientos**

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

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

##### *Arrendamiento operativo*

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

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

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

#### **5.6 Instrumentos financieros**

##### *5.6.1 Activos financieros*

##### *Clasificación*

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

- a. Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.



- b. Inversiones en asociadas: activos financieros mantenidos con empresas sobre las que se ejerce una influencia significativa en su gestión, entendida como el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de la participada, pero sin llegar a tener el control ni tampoco el control conjunto. La influencia significativa de una sociedad se presume en aquellas sociedades en las que la participación es igual o superior al 20%.
- c. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que el Grupo manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- d. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista e inversiones realizadas con vencimiento anterior a tres meses en activos no expuestos a fluctuaciones de valor.

#### *Valoración inicial*

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

#### *Valoración posterior*

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

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

El Grupo evalúa esta existencia de evidencia objetiva de deterioro, en el caso de los préstamos y cuentas por cobrar, considerando las dificultades financieras del deudor, así como los incumplimientos de cláusulas contractuales, si bien tiene en consideración otros aspectos tales como el retraso en los pagos, entre otros.

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

Por el contrario, el Grupo no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

El Grupo no ha descontado efectos sin recurso durante los ejercicios 2020 y 2019.

#### *5.6.2 Pasivos financieros*

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

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

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

### 5.6.3 Instrumentos de patrimonio

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad mantiene 190 acciones propias valoradas por un importe de 349,60 euros. Durante los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad no ha realizado transacciones con acciones propias (véase Nota 12.4).

Al 31 de diciembre de 2020 la cifra total de acciones de la Sociedad en el balance representaba el 0,0012% del total de acciones de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A (0,0012% en 2019).

## 5.7 Existencias

Este epígrafe del balance consolidado recoge los activos que el Grupo:

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

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

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

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

Para aquellas existencias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, el coste incluye los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la fabricación o construcción.

El valor en libros de las existencias del Grupo se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación. En este sentido, el Grupo ha realizado durante el ejercicio 2020 la valoración de su cartera inmobiliaria a través de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A, Gloval Valuation y Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Dichas tasaciones se han realizado conforme a la metodología valorativa establecida en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen deterioros adicionales a los registrados ya en las cuentas anuales adjuntas al 31 de diciembre de 2020.

### **5.8 Impuesto sobre Beneficios**

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

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

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

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

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

Asimismo, a nivel consolidado se consideran también las diferencias que puedan existir entre el valor consolidado de una participada y su base fiscal. En general estas diferencias surgen de los resultados acumulados generados desde la fecha de adquisición de la participada, de deducciones fiscales asociadas a la inversión y de la diferencia de conversión, en el caso de las participadas con moneda funcional distinta del euro. Se reconocen los activos y pasivos por impuesto diferido originados por estas diferencias salvo que, en el caso de diferencias imponibles, la inversora pueda controlar el momento de reversión de la diferencia y en el caso de las diferencias deducibles, si se espera que dicha diferencia revierta en un futuro previsible y sea probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras en cuantía suficiente.

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

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

### **5.9 Ingresos y gastos**

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

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

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

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

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

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

#### **5.10 Provisiones y contingencias**

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

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

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

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

#### **5.11 Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las presentes cuentas anuales consolidadas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que al 31 de diciembre de 2019 no están previstas situaciones de esta naturaleza.

#### **5.12 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

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

La actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

### 5.13 Transacciones con vinculadas

Las sociedades del Grupo realizan todas sus operaciones a valores de mercado. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

### 5.14 Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

	Euros	
	2020	2019
Existencias	13.459.569,17	10.887.164,76
<b>Total activos corrientes</b>	<b>13.459.569,17</b>	<b>10.887.164,76</b>
Deudas con entidades de crédito	1.786.196,56	919.461,46
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>1.786.196,56</b>	<b>919.461,46</b>

### 5.15 Estado de flujos de efectivo

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

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

### 5.16 Resultado por acción

#### Resultado básico por acción

El resultado básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	2020	2019
Beneficio/(Pérdida) atribuible del ejercicio (en euros)	(1.745.185,07)	(4.018.759,76)
Número medio ponderado de acciones en circulación (número de acciones)	15.555.120,00	15.555.120,00
Beneficio/(Pérdida) básica por acción (euros)	(0,11)	(0,26)

#### Resultado diluido por acción

Para proceder al cálculo del resultado diluido por acción, tanto el importe del resultado atribuible a los accionistas ordinarios, como el promedio ponderado de las acciones en circulación, neto de las acciones propias, deben ser ajustados por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales (opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible).

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el resultado diluido por acción coincide con el resultado básico por acción al no tener el Grupo instrumentos con efecto dilutivo.

## 6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado durante los ejercicios 2020 y 2019, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, es el siguiente:

#### Ejercicio 2020:

	Euros			
	31/12/2019	Altas	Bajas	31/12/2020
<b>Coste:</b>				
Terrenos y Construcciones	1.282,00	-	-	1.282,00
Instalaciones técnicas y maquinaria	-	-	-	-
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	113.184,38	-	-	113.184,38
Equipos proceso de información	131.419,40	-	-	131.419,40
Elementos de transporte	-	-	-	-
Otro inmovilizado material	394,23	-	-	394,23
	246.280,01	-	-	246.280,01
<b>Amortización acumulada:</b>				
Construcciones	-	(1.282,00)	-	(1.282,00)
Instalaciones técnicas y maquinaria	-	-	-	-
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(111.037,46)	(2.146,92)	-	(113.184,38)
Equipos proceso de información	(129.270,83)	(2.148,57)	-	(131.419,40)
Elementos de transporte	-	-	-	-
Otro inmovilizado material	-	(394,23)	-	(394,23)
	(240.308,29)	(5.971,72)	-	(246.280,01)
<b>Neto</b>	<b>5.971,72</b>	<b>(5.971,72)</b>	-	-

**Ejercicio 2019:**

	Euros			
	31-12-2018	Altas	Bajas	31-12-2019
<b>Coste:</b>				
Terrenos y Construcciones	1.282,00	-	-	1.282,00
Instalaciones técnicas y maquinaria	-	-	-	-
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	113.184,38	-	-	113.184,38
Equipos proceso de información	131.420,40	-	-	131.420,40
Elementos de transporte	-	-	-	-
Otro inmovilizado material	394,23	-	-	394,23
	246.280,01	-	-	246.280,01
<b>Amortización acumulada:</b>				
Construcciones	-	-	-	-
Instalaciones técnicas y maquinaria	-	-	-	-
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(111.037,46)	-	-	(111.037,46)
Equipos proceso de información	(129.270,83)	-	-	(129.270,83)
Elementos de transporte	-	-	-	-
	(240.308,29)	-	-	(240.308,29)
<b>Neto</b>	<b>5.971,72</b>	-	-	<b>5.971,72</b>

Al cierre del ejercicio 2020 y 2019 el Grupo tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle:

	Euros	
	2020	2019
Construcciones	1.282	-
Maquinaria	2.001	-
Otras instalaciones	44.332	77.110
Mobiliario	66.851	18.830
Equipos proceso de información	131.419	127.930
Elementos de transporte	-	-
Otro inmovilizado material	394	-
	<b>246.280</b>	<b>223.870</b>

No se han identificado deterioros sobre los activos materiales al cierre de los ejercicios 2020 y 2019.

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material del Grupo.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen compromisos en firme de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales. Asimismo, no existen activos materiales fuera del territorio nacional.

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

## 7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado durante los ejercicios 2020 y 2019, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, es el siguiente (en euros):

Ejercicio 2020

	Euros			
	31-12-2019	Altas	Bajas	31-12-2020
<b>Coste:</b> Inversiones en curso				-
	-	-	-	-

Ejercicio 2019

	Euros			
	31-12-2018	Altas	Bajas	31-12-2019
<b>Coste:</b> Inversiones en curso	16.388.540,35	778.000,00	17.166.540,35	-
	<b>16.388.540,35</b>	<b>778.000,00</b>	<b>17.166.540,35</b>	-

Durante el ejercicio 2016, la sociedad dependiente Byblos Costa del Sol, S.L. adquirió las fincas que componen el Hotel Byblos de Mijas (Málaga) y que se corresponden con las edificaciones del Hotel Byblos Andaluz e Instituto de Talasoterapia. Durante dicho ejercicio, el Grupo capitalizó los gastos necesarios para llevar a cabo dicha inversión, así como gastos financieros.

A lo largo del ejercicio 2017, dicha sociedad dependiente continuó realizando actividades necesarias para el desarrollo del proyecto, y capitalizó los gastos en que incurrió por importe total de 2.761.555,00 euros, de los cuales 1.724.231,26 euros corresponden a gastos financieros y el resto a gastos generales del proyecto, honorarios y tasas.

Asimismo, en el ejercicio 2018, la mencionada sociedad dependiente continuó realizando actividades necesarias para el desarrollo del proyecto, y procedió a la capitalización de los gastos incurridos por importe total de 2.306.316,35 euros, de los cuales 1.645.891,38 euros corresponden a gastos financieros y el resto a gastos generales del proyecto, honorarios y tasas.

Durante el ejercicio 2019, la mencionada sociedad dependiente capitalizó gastos financieros por importe de 778.000 euros. (véase Nota 16.5)

Las propiedades anteriormente descritas, se encontraban hipotecadas en garantía de la financiación obtenida durante el ejercicio 2017 para la financiación de dicho proyecto (véase Nota 14).

Con fecha 30 de abril de 2019 Byblos Costa del Sol, S.L. formalizó la venta a terceros del complejo hotelero ubicado en Mijas (Málaga), por un importe total de 15.023.000 euros. Dicha transacción queda formalizada mediante contrato de compraventa en el que se establece un precio de venta de 14.000.000 de euros. Adicionalmente se formaliza un contrato privado de "profit participating agreement" en virtud del cual el comprador se obliga a pagar mediante transferencia en el momento de la firma un importe de 1.023.000 euros adicionales al precio de compraventa. Asimismo, en dicho contrato las partes acuerdan el establecimiento de una remuneración adicional cuyo devengo y pago queda sujeta al cumplimiento de determinadas condiciones. Simultáneamente al acuerdo de venta se formaliza la escritura de cancelación de la garantía hipotecaria pendiente sobre la firma y la cancelación de la correspondiente deuda financiera (véase Nota 14). La mencionada transacción de venta del complejo hotelero ha generado un resultado de 2.143.540,35 euros de pérdidas en el ejercicio 2019.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo no tenía compromisos de inversión relevantes adicionales a los indicados en estas cuentas anuales.



## **8. Arrendamientos**

### **Arrendamiento operativo**

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 47.248,00 euros (45.817,60 euros en el ejercicio 2019) (Nota 16.4).

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad Dominante tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Euros	
	Valor Nominal	
	2020	2019
Menos de un año	10.500,00	45.817,60
Entre uno y cinco años	-	42.000,00
	<b>10.500,00</b>	<b>87.817,60</b>

Al 31 de diciembre de 2020, el contrato de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad Dominante se corresponde con el arrendamiento de sus oficinas situadas en la calle Almagro nº 14 de Madrid, que fue firmado con fecha 15 de octubre de 2018, con duración de cinco años a partir de la fecha del contrato y el cual se renueva tácitamente por períodos anuales.

## **9. Inversiones financieras (largo y corto plazo)**

### **9.1 Inversiones financieras a largo plazo**

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al cierre del ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente:

Clases	Euros					
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo					
	Instrumentos de Patrimonio		Créditos, Derivados y Otros		Total	
Categorías	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Inversiones en Empresas Asociadas	3.116,99	3.116,99	-	-	3.116,99	3.116,99
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	3.876,69	3.876,69	3.876,69	3.876,69
	<b>3.116,99</b>	<b>3.116,99</b>	<b>3.876,69</b>	<b>3.876,69</b>	<b>6.993,68</b>	<b>6.993,68</b>

*Instrumentos de Patrimonio*

La información más significativa relacionada con las inversiones en instrumentos de patrimonio no consolidadas en las que el Grupo mantiene un porcentaje igual o superior al 5% es la siguiente (información obtenida de los estados financieros no auditados):

*Ejercicio 2020*

Denominación	Actividad	Porcentaje de Participación	Euros								
			Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros				
							Coste	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Deterioro Acumulado	Desembolso Pendiente
R. Cala Millor	En liquidación	47	43.243,00	-	-	43.243,00	28.247,57	-	(7.330,00)	(7.330,00)	(21.185,67)
Royalquívir S.A.	En liquidación	100	156.263,00	-	(2.308,00)	153.955,00	96.313,39	-	(96.312,19)	(96.312,19)	-
Cofeba-AC J. Mat/H- Cupido	Sin actividad	100	1,00	-	-	1,00	4.430,66	-	(4.429,46)	(4.429,46)	-
Royaltur España	En liquidación	55	144.243,00	-	(690.515,00)	(546.272,00)	3.005.060,75	-	(3.005.060,75)	(3.005.060,75)	-
Residencia Senior Ca'n Picafort	Sin actividad	100	3.005,00	-	-	3.005,00	3.381,69	-	-	-	-
El Encinar del Guadairo	Sin actividad	100	3.002.919,00	-	(3.002.209,00)	710,00	3.512.601,02	-	(3.512.601,02)	(3.512.601,02)	-
LLJ Exclusivas Españolas	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	3.000,00	-	(1.647,90)	1.352,10	1,00	-	-	-	-
			<b>3.352.674,00</b>	<b>-</b>	<b>(3.696.679,90)</b>	<b>(344.005,90)</b>	<b>6.650.036,08</b>	<b>-</b>	<b>(6.625.733,42)</b>	<b>(6.625.733,42)</b>	<b>(21.185,67)</b>

*Ejercicio 2019*

Denominación	Actividad	% Participación Directa	Euros								
			Capital	Rtdo.	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros				
							Coste	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Desembolso Pendiente	
R. Cala Millor, S.A.	En liquidación	47	43.243,00	-	-	43.243,00	28.247,57	-	(7.330,00)	(7.330,00)	(21.185,67)
Royalquívir S.A.	En liquidación	100	156.263,00	-	(2.308,00)	153.955,00	96.313,39	-	(96.312,19)	(96.312,19)	-
Cofeba-AC J. Mat/H- Cupido	Sin actividad	100	1,00	-	-	1,00	4.430,66	-	(4.429,46)	(4.429,46)	-
Royaltur España	En liquidación	55	144.243,00	-	(690.515,00)	(546.272,00)	3.005.060,75	-	(3.005.060,75)	(3.005.060,75)	-
Residencia Senior CanPicafort, S.L.	Sin actividad	100	3.005,00	-	-	3.005,00	3.381,69	-	-	-	-
El Encinar del Guadairo, S.A.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	3.002.919,00	-	(3.002.209,00)	710,00	3.512.601,02	-	(3.512.601,02)	(3.512.601,02)	-
LLJ Inversiones Exclusivas Españolas S.L.U.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	3.000,00	(158,50)	(1.489,34)	1.352,16	1,00	-	-	-	-
			<b>3.352.674,00</b>	<b>(158,50)</b>	<b>(3.696.521,34)</b>	<b>(344.005,84)</b>	<b>6.650.036,08</b>	<b>-</b>	<b>(6.625.733,42)</b>	<b>(6.625.733,42)</b>	<b>(21.185,67)</b>

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad Dominante adquirió 160.295 participaciones de la sociedad dependiente Belaunde Dos Iberica, S.L. alcanzando de este modo el 100% de participación en el capital de la misma. Dichas adquisiciones han sido realizadas mediante compraventa a Costa Sun Sp. Investment LLC, Styledu LLC, y Andrés Carlos Biscione por importe, gastos de adquisición incluidos, de 1.350.139,95 euros, 105.139,95 euros y 207.499,40 euros respectivamente. La deuda pendiente de pago por este concepto a 31 de diciembre de 2020 y 2019 figuran registrados dentro de la partida "Acreedores varios" del pasivo del balance de situación consolidado (véase Nota 14.1).

En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante no existen riesgos adicionales al coste de la inversión ligados a las sociedades participadas en liquidación o sin actividad. Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han registrado deterioros en dichas sociedades participadas.

*Créditos derivados y otros*

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo incluye en la presente partida 3.876,69 euros, en relación a fianzas entregadas en el curso normal de sus operaciones.

## 9.2 Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

Clases	Euros					
	Instrumentos Financieros a Corto Plazo					
	Valores Representativos de Deuda		Créditos, Derivados y Otros		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Inversiones financieras a corto plazo	75.582,57	75.358,62	-	-	75.582,57	75.358,62
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	1.078.092,49	470.791,90	1.078.092,49	470.791,90
	<b>75.582,57</b>	<b>75.358,62</b>	<b>1.078.092,49</b>	<b>470.791,90</b>	<b>1.153.675,06</b>	<b>546.150,52</b>

### Valores representativos de deuda

En este epígrafe del balance consolidado al 31 de diciembre de 2020 y 2019 adjunto se incluyen depósitos a tipo fijo con una rentabilidad de mercado.

### Créditos derivados y otros

Al cierre del ejercicio 2020 y 2019, el detalle de los créditos pendientes de cobro por parte del Grupo es el siguiente:

	Euros	
	2020	2019
<b>Créditos por operaciones comerciales:</b>		
Clientes	1.155,79	37.871,16
Deudores terceros	1.076.936,70	374.070,84
	<b>1.078.092,49</b>	<b>411.942,00</b>
<b>Créditos por operaciones no comerciales:</b>		
Fianzas y depósitos	-	-
Imposiciones a corto plazo	-	58.849,90
	-	58.849,90
	<b>1.078.092,49</b>	<b>470.791,90</b>

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.

Los saldos clientes y deudores comerciales incluyen deterioros causados por riesgos de insolvencia, según el detalle adjunto:

Deterioros	Saldo a 31/12/2019	Corrección valorativa por deterioro	Reversión del deterioro	Saldo a 31/12/2020
<b>Créditos por operaciones comerciales</b>				
Clientes	-	(10.715,37)	-	(10.715,37)
Deudores	-	(121.276,90)	-	(121.276,90)
<b>Total</b>	-	<b>(131.992,27)</b>	-	<b>(131.992,27)</b>

### **9.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros**

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

a. Riesgo de crédito:

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

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

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

b. Riesgo de liquidez:

El Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 80.065,17 euros (286.743,92 euros al 31 de diciembre de 2019). El Grupo posee a su vez inversiones financieras a corto plazo por importe de 75.582,57 euros (75.358,62 euros al 31 de diciembre de 2019).

Al 31 de diciembre de 2020 el Grupo presenta un fondo de maniobra positivo resultado, fundamentalmente, del plan de negocio elaborado para los próximos ejercicios, que supone una importante reestructuración de su cartera de activos inmobiliarios mediante la enajenación a terceros de una parte significativa de éstos y la simultánea cancelación de deuda financiera asociada a la financiación de dichos activos, el cual ya fue iniciado en el ejercicio 2019. Esta operación constituye el primer paso del plan de negocio elaborado, todo ello unido a la obtención de financiación ajena adicional y la realización de nuevas ampliaciones de capital para la captación de recursos propios.

Asimismo, con fecha 29 de julio de 2020 y 26 de noviembre de 2020 se han formalizado dos contratos de novación de préstamos hipotecarios suscritos con Caixabank, S.A. por importe total de 1.786.196,56 euros con vencimientos 1 de marzo de 2022.

c. Riesgo de tipo de interés:

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

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

d. Riesgo de tipo de cambio:

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

## **10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen restricciones sobre el uso de efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

## 11. Existencias

El detalle de las existencias a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

### Ejercicio 2020

	Euros				
	31/12/2019	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2020
Terrenos y solares	16.719.794,77	-	(1.336.154,85)	-	15.383.639,92
Promociones en curso	1.073.058,25	15.730,80	(98.781,56)	-	990.007,49
Promociones terminadas	472.253,93	-	(472.253,93)	-	-
Deterioro	(1.864.295,79)	-	-	-	(1.864.295,79)
Anticipo a proveedores	218.125,39	188.059,56	-	-	406.184,95
	<b>16.618.936,55</b>	<b>203.790,36</b>	<b>(1.907.190,34)</b>	-	<b>14.915.536,57</b>

Las bajas registradas en terrenos y solares del ejercicio 2020 corresponden a la venta de la parcela Camas RBA07 (Sevilla) formalizado mediante contrato privado de arras de fecha 18 de octubre de 2019 cuya compraventa y elevación a público realizada con fecha de 3 de marzo de 2020. Adicionalmente, las bajas registradas en terrenos y solares se corresponden con la venta de cinco parcelas en Sa Ràpita (Mallorca) con elevación a público realizada con fecha 29 de diciembre de 2020.

El epígrafe de promociones terminadas recoge la venta de una vivienda unifamiliar en Sa Ràpita II (Mallorca) habiéndose firmado con fecha 9 de enero de 2020 un contrato de reserva y elevación a público realizada con fecha de 7 de abril de 2020.

Las altas producidas a lo largo del ejercicio en el epígrafe de promociones en curso corresponden básicamente a los honorarios facultativos de proyecto relacionados con la casa nº18 de Sa Ràpita (Mallorca). En su caso, las bajas producidas en dicho epígrafe se corresponden con las ventas de terrenos, solares y promociones terminadas anteriormente citadas.

Por su parte, el alta registrada dentro del epígrafe de anticipos a proveedores se corresponde con un derecho de para el ejercicio de una permuta de suelo por vuelo en Paiporta (Valencia). El saldo al cierre del ejercicio 2019 del epígrafe de anticipos a proveedores corresponde al derecho de opción de compra que la Sociedad tiene formalizado sobre una parcela en el término municipal de Mijas (Calahonda).

El valor razonable de los terrenos, solares y promociones en curso de la Sociedad, se estima en función de las valoraciones realizadas por parte de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A, Gloval Valuation y Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., expertos independientes no vinculados a la Sociedad.

### Ejercicio 2019

	Euros				
	31-12-2018	Altas	Bajas	Traspasos	31-12-2019
Terrenos y solares	15.494.047,41	1.887.242,25	-	(661.494,89)	16.719.794,77
Promociones en curso	2.013.188,99	1.934.847,63	(17.273,26)	(2.857.705,11)	1.073.058,25
Promociones terminadas	-	18.408,13	(3.065.354,20)	3.519.200,00	472.253,93
Deterioro	(1.475.882,88)	(388.412,91)	-	-	(1.864.295,79)
Anticipo a proveedores	674.568,65	13.000,00	(469.443,26)	-	218.125,39
	<b>16.705.922,17</b>	<b>3.465.085,10</b>	<b>(3.552.070,72)</b>	-	<b>16.618.936,55</b>

Las altas registradas en terrenos y solares del ejercicio 2019 corresponden básicamente a la adquisición de dos parcelas en el término municipal de Mijas (Calahonda – parcelas 5.2 y 8.1) por importe de 1.887.242,25 euros, sobre las que la Sociedad tenía un derecho de opción de compra formalizado en octubre de 2017. En este sentido las bajas registradas dentro del epígrafe de anticipos a proveedores corresponden al ejercicio dicha opción.

Las altas producidas a lo largo del ejercicio en el epígrafe de promociones en curso corresponden a obras realizadas en las promociones que actualmente está desarrollando la Sociedad entre las que se encuentran las promociones de Calahonda (Mijas), Camas (Sevilla) y, principalmente, Sa Rápita II (Mallorca).

El epígrafe de promociones terminadas recoge la finalización de obras de 8 viviendas unifamiliares en Sa Rápita II (Mallorca) y las entregas de 7 de éstas. El saldo al 31 de diciembre de 2019 de este epígrafe corresponde a una vivienda sobre la que existe un compromiso firme de venta, habiéndose firmado con fecha 9 de enero de 2020 un contrato de reserva habiendo recibido la Sociedad el 10% del precio de venta en dicho concepto.

El valor razonable de los terrenos, solares y promociones en curso de la Sociedad, se estimó en función de las valoraciones realizadas por parte de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A, Gloval Valuation y Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., expertos independientes no vinculados a la Sociedad.

En este sentido, en función del valor razonable determinado, la Sociedad ha considerado que ciertos activos se encuentran sobrevalorados, habiendo procedido a registrar un deterioro por dicho concepto en los solares y terrenos ubicados en el término municipal de Mijas (Calahonda). En dicha valoración también fueron considerados los anticipos en concepto de derecho de opción de compra mencionados anteriormente y los valores de compra pactados sobre los terrenos a que corresponden dichas opciones de compra. Los deterioros por dichos conceptos fueron registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe de "Aprovisionamientos - Deterioro de mercaderías" por importe de 388.412,91 euros y en el epígrafe de "Otros gastos de explotación - Pérdidas, deterioro y variación de provisiones" por importe de 158.682,72 euros respectivamente.

Durante el ejercicio 2020 no se han activado intereses financieros en las construcciones, por su parte en el ejercicio 2019 y fueron activados intereses financieros por importe de 135.456,90 euros.

El detalle por localización geográfica de las existencias que posee el Grupo es el siguiente:

### Ejercicio 2020

Nombre	Euros				Tipo de Garantía
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Promociones terminadas	Total Bruto	
La Suiza (Madrid)	17.841,86	-	-	17.841,86	-
La Línea de la Concepción (Cádiz)	5.452.001,75	132.118,91	-	5.584.120,66	Hipotecaria
Vicario 1 y V Fase (Málaga)	534.887,65	38.809,63	-	573.697,28	-
Solares 6.2, 7.2, 5.2, 8.1 Calahonda	4.538.168,44	246.821,40	-	4.784.989,84	Hipotecaria
Camas RBA 05 (Sevilla)	2.643.300,43	566.664,76	-	3.209.965,19	Hipotecaria
Camas RBA 07 (Sevilla)	-	-	-	-	-
Camas RBA 03 (Sevilla)	1.087.674,81	-	-	1.087.674,81	Hipotecaria
Camas 13,60 % TC01Camas RBA 03	65.575,32	-	-	65.575,32	Hipotecaria
Sa Rabita (Baleares)	1.044.189,66	5.592,79	-	1.049.782,45	Hipotecaria
	<b>15.383.639,92</b>	<b>990.007,49</b>	-	<b>16.373.647,41</b>	

El Grupo tiene suscritos compromisos firmes de venta al cierre del ejercicio 2020 por importe de 1.049.782,45 euros de coste correspondiente a las parcelas ubicadas en Baleares en el municipio de Sa Rabita.

## Ejercicio 2019

Nombre	Euros				Tipo de Garantía
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Promociones terminadas	Total Bruto	
La Suiza (Madrid)	17.841,86	-	-	17.841,86	-
La Línea de la Concepción (Cádiz)	5.452.001,75	132.118,91	-	5.584.120,66	Hipotecaria
Vicario 1 y V Fase (Málaga)	534.887,65	38.809,63	-	573.697,28	-
Solares 6.2, 7.2, 5.2, 8.1 Calahonda	4.538.168,44	246.821,40	-	4.784.989,84	Hipotecaria
Camas RBA 05 (Sevilla)	2.643.300,43	640.466,55	-	3.283.766,98	Hipotecaria
Camas RBA 07 (Sevilla)	891.636,94	-	-	891.636,94	Hipotecaria
Camas RBA 03 (Sevilla)	1.087.674,81	-	-	1.087.674,81	Hipotecaria
Camas 13,60 % TC01Camas RBA 03	65.575,32	-	-	65.575,32	Hipotecaria
Sa Rabita (Baleares)	1.488.707,57	14.841,76	472.253,93	1.975.803,26	Hipotecaria
	<b>16.719.794,77</b>	<b>1.073.058,25</b>	<b>472.253,93</b>	<b>18.265.106,95</b>	

## 12. Patrimonio Neto consolidado y Fondos Propios

### 12.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el capital social está constituido por 15.555.120 acciones de 0,30 euros de valor nominal, todas ellas suscritas, desembolsadas y de la misma clase.

La composición del accionariado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 con un porcentaje de participación relevante, es la siguiente de acuerdo con la información publicada en la CNMV:

Accionista	Nº Acciones	% Participación
Joaquin Dulitzky (1)	2.817.710	18,11%
Mikael Gutiérrez Ruiz (2)	2.655.417	17,07%
Spain Real Estate Partners LLC	1.449.870	9,32%
Guy Azubel (3)	1.083.333	6,96%
Latcom International LLC	925.000	5,95%
Herederos de Jorge Aleman (4)	833.333	5,36%
Santiago de la Rocha (5)	666.666	4,29%
Otros accionistas con participación inferior al 3%	5.123.791	32,94%
	<b>15.555.120</b>	<b>100%</b>

(1) A través de su participación en Alpha Luna LLC, siendo administrador de la misma como consecuencia del pacto de sindicación existente entre sus accionistas.

(2) A través de su participación en Grupo Corporativo Laiman.

(3) A través de su participación en Rutaced LLC y Shajme Capital Ltd (accionista único de Rutaced LLC).

(4) A través de su participación en Bejomi SA y Fitalmex SA de CV (accionista mayoritario de Bejomi SA).

(5) A través de su participación en Wakka Licensing L.L.C.

La Sociedad no está controlada, a los efectos del artículo 5 de la Ley de Mercado de Valores por ninguna persona física o jurídica.

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao en el mercado de corros. La cotización de la acción al 31 de diciembre de 2020 era 1,08 euros por acción (1,75 euros al 31 de diciembre de 2019).

### 12.2 Reservas de la Sociedad Dominante

En este epígrafe se incluyen las siguientes reservas:

	Euros	
	2020	2019
Reserva voluntaria	(215.943,91)	(215.943,91)
Reserva legal	100.148,20	100.148,20
Otras reservas	349,60	349,60
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.103.269,96)	(687.575,85)
<b>Reservas de la Sociedad Dominante</b>	<b>(2.218.716,07)</b>	<b>(803.021,96)</b>

#### Reserva legal

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

Al cierre del ejercicio 2020 y 2019 la reserva legal no se encuentra completamente constituida.

#### Otras reservas

Estas reservas están formadas por una reserva indisponible de 349,60 euros por las acciones propias.

### 12.3 Prima de emisión

Esta reserva se originó como consecuencia de ampliaciones de capital realizadas en ejercicios anteriores. A tenor de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital esta partida del patrimonio tiene las mismas restricciones y puede destinarse a los mismos fines que las reservas voluntarias, incluyendo su conversión en capital social.

En este sentido, durante el mes de octubre de 2017 se procedió a la ampliación de capital mediante la emisión de 1.690.922 acciones de 0,30 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión unitaria de 1,40 euros.

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

### 12.4 Acciones propias

La Sociedad Dominante mantenía acciones propias a 31 de diciembre de 2020 y 2019 de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de Acciones	Euros	
		Coste Medio Adquisición	Coste Total de Adquisición
Acciones propias	190	1,84	349,60



### 12.5 Gestión del capital

Los objetivos del Grupo en la gestión del capital son salvaguardar la capacidad de continuar como una empresa en funcionamiento, de modo que pueda seguir dando rendimientos a los accionistas además de mantener una estructura financiero-patrimonial óptima para reducir el coste del capital. Esta política permite compatibilizar la creación de valor para el accionista con el acceso a los mercados financieros a un coste competitivo para cubrir las necesidades tanto de refinanciación de deuda como de financiación del plan de inversiones no cubiertas por la generación de caja del negocio.

En este sentido, tras los procesos de saneamiento financiero y mercantil que han acometido los Administradores de la Sociedad Dominante en los últimos tres ejercicios, tal y como se muestra en el cuadro siguiente donde se detalla el ratio de apalancamiento financiero al 31 de diciembre de 2020.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el ratio de apalancamiento es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Otros pasivos financieros a largo plazo	601,01	601,01
Deudas con entidades de crédito	9.105.425,25	8.819.908,38
Otros pasivos financieros a corto plazo	1.066.744,33	14.398,11
Deuda bruta	10.172.770,59	8.834.907,50
Menos-		
Activos financieros corrientes	75.582,57	134.208,52
Tesorería y otros activos líquidos equivalentes	80.065,17	286.743,92
Activos financieros	155.647,74	420.952,44
<b>Total deuda neta</b>	<b>10.017.122,85</b>	<b>8.413.955,06</b>
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>4.180.184,85</b>	<b>5.925.369,92</b>
Apalancamiento financiero	2,40	1,42

## 13. Provisiones

### 13.1 Provisiones a largo y corto plazo

El detalle de las provisiones a largo plazo del balance de situación al cierre del ejercicio 2020 y 2019, así como los principales movimientos registrados durante los ejercicios, son los siguientes:

	Euros				
	31-12-19	Altas	Bajas	Reversiones	31-12-20
Otras responsabilidades	343.750,74	-	-	-	343.750,74
	<b>343.750,74</b>	-	-	-	<b>343.750,74</b>

	Euros				
	31-12-18	Altas	Bajas	Reversiones	31-12-19
Otras responsabilidades	343.750,74	-	-	-	343.750,74
	<b>343.750,74</b>	-	-	-	<b>343.750,74</b>

Al cierre del ejercicio 2020, la provisión para otras responsabilidades corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades provenientes de sus sociedades participadas.

El detalle de las provisiones a corto plazo del balance de situación consolidado al cierre del ejercicio 2020 y 2019, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

	Euros				
	31/12/2019	Altas	Bajas	Reversiones	31/12/2020
Otras responsabilidades	71.425,18	-	(71.425,18)	-	-
Otras oper. comerciales	158.681,88	-	-	-	158.681,88
	<b>230.107,06</b>	-	<b>(71.424,34)</b>	-	<b>158.681,88</b>

	Euros				
	31-12-18	Altas	Bajas	Reversiones	31-12-19
Otras responsabilidades	71.425,18	-	-	-	71.425,18
Otras oper. comerciales	-	158.681,88	-	-	158.681,88
	<b>71.425,18</b>	<b>158.681,88</b>	-	-	<b>230.170,06</b>

La provisión para otras responsabilidades revertida en el ejercicio 2020 corresponde es debida a la resolución a favor de la Sociedad sobre el pago pendiente de un Impuesto sobre el incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana por importe de 71.425,18 euros al Ayuntamiento de Ojén (Málaga).

#### 14. Deudas (Largo y corto plazo)

##### 14.1 Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas deudas a corto plazo al cierre del ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente:

Débitos y partidas a pagar		Euros	
		2020	2019
Acreeedores Comerciales		1.583.146,14	2.151.978,15
Deudas con entidades de crédito		8.480.323,18	8.834.306,49
Otras deudas a c/p con partes vinculadas		1.045.622,22	-
Otros		21.122,11	-
		<b>11.130.213,65</b>	<b>10.986.284,64</b>

##### Acreeedores comerciales y otros a corto plazo

El detalle de los débitos y partidas a pagar de pasivo al cierre del ejercicio 2020 y 2019 es como sigue:

	Euros	
	2020	2019
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Proveedores	116.345,25	451.617,89
Acreeedores varios	1.451.373,62	1.570.224,57
Anticipos de clientes	15.427,27	130.135,69
	<b>1.583.146,14</b>	<b>2.151.978,15</b>

El saldo registrado al 31 de diciembre de 2020 en el epígrafe de Proveedores corresponde principalmente a una retención como garantía por obras con una empresa constructora.

Al 31 de diciembre de 2020 el epígrafe de Acreeedores varios recoge principalmente la deuda mantenida con las sociedades Costa Sun Sp. Investment LLC, Styledu LLC, derivada de la adquisición de las participaciones de la sociedad dependiente Belaunde Dos Iberica, S.L. (véase Nota 9.1)

El epígrafe de Anticipos de clientes a 31 de diciembre de 2019 recoge principalmente los anticipos recibidos por la venta de la parcela Camas RBA07, Sevilla (véase Nota 11), la cual figura dentro del epígrafe de existencias en Terrenos y Solares.

*Deudas financieras*

El resumen al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se indica a continuación:

	Euros	
	2020	2019
Préstamos	8.480.323,18	8.834.306,49
	<b>8.480.323,18</b>	<b>8.834.306,49</b>

Dentro de este epígrafe se incluyen las siguientes financiaciones:

1. Con fecha 21 de noviembre de 2017, la Sociedad firmó tres préstamos hipotecarios con La Caixa asociados a la adquisición de las fincas de Camas en Sevilla (véase Nota 11) por importe de 1.335.584 euros y 550.612 euros. Dichos préstamos tienen un tipo de interés referenciado el Euribor anual más un diferencial del 2% (hasta 28 de febrero de 2018 se aplicará un tipo de interés fijo del 2%) y vencimiento el 1 de marzo de 2020. Dichos préstamos han sido renovados con fecha 29 de julio de 2020 y 26 de noviembre de 2020, respectivamente, con vencimientos 1 de marzo de 2022
2. Asimismo, durante el ejercicio 2018 como consecuencia de la cesión global de activos y pasivos de la sociedad dependiente Técnicas Empresariales Hipser, S.L.U. (véase Nota 9.1), la Sociedad incorporó en su pasivo el préstamo hipotecario suscrito por aquella con el Banco Mare Nostrum el 1 de julio de 2015 por importe de 1.578.146 euros dispuesto a 31 de diciembre de 2020 por 622.664,00 euros y con vencimiento el 1 de julio de y un tipo de interés del 2,312%. Asimismo, tiene en garantía hipotecaria los terrenos y proyectos asociados a los terrenos en Sa Rápita (Baleares) (véase Nota 11).
3. Por otra parte, con fecha 19 de septiembre de 2018 se suscribió un préstamo hipotecario con Banco Sabadell por importe de 3.072.784,40 euros dispuesto a 31 de diciembre de 2020 en 644.144,89 euros y con vencimiento 30 de septiembre de 2045 con un devengo de intereses del 2,5% anual y un periodo de carencia de 24 meses. Tiene como garantía parcelas ubicadas en Sa Rapita (Baleares) (véase Nota 11). De dicho importe dispuesto, la deuda a corto plazo asciende a 19.042,82 euros.
4. El préstamo de 2.000.000 euros con Fiduciam Nomines LTD tenía como fecha de vencimiento 15 de febrero de 2020 y ha sido renovado con fecha 10 de marzo de 2021 con un vencimiento pactado hasta 6 de mayo de 2021. A 31 de diciembre de 2020 devengaba un tipo de interés mensual del 1%. La hipoteca asociada a este préstamo se corresponde con las parcelas RA5.2, RA6.2, RA7.2 y RA8.1 de Calahonda
5. El préstamo de 3.000.000 y de 370.000 euros, así como el importe de los intereses periodificados que ascienden a 532.204,29 euros, otorgado por Varia Structured Opportunites, S.A. tenía como fecha de vencimiento 30 de marzo de 2020 y devengaban un tipo de interés del 13,5% anual. La hipoteca asociada a estos préstamos se corresponde con el suelo de La Línea de la Concepción. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales la Sociedad no ha recibido reclamación o ejecución por parte del prestamista ni anuncio del ejercicio de tales acciones. Asimismo, el prestamista tampoco a cargado intereses de demora tras el vencimiento.

A 31 de diciembre de 2020 los anteriores préstamos han devengado intereses por importe de 1.048.932,23 euros.

*Otras deudas a c/p con partes vinculadas*

A lo largo del ejercicio 2020 la Sociedad ha suscrito tres préstamos con partes vinculadas, dos de ellos por importes de 400.000 euros y otro por importe de 200.000 euros. (véase nota 17.1)

A 31 de diciembre de 2020 los préstamos con partes vinculadas han devengado intereses por importe de 47.822,22 euros.

Información sobre el Periodo medio de pago

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

	Días	
	2020	2019
Periodo medio de pago a proveedores	92	29
Ratio de operaciones pagadas	70	29
Ratio de operaciones pendientes de pago	114	41

	Euros	
	2020	2019
Total pagos realizados	1.374.742	53.074.436
Total pagos pendientes	1.300.812	182.583

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo en el ejercicio 2019 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días.

## 14.2 Deudas a largo plazo

El saldo de las cuentas de deudas a largo plazo al cierre del ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente:

Clases	Euros					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Débitos y partidas a pagar	625.102,07	-	601,01	601,01	625.703,08	601,01
	<b>625.102,07</b>	<b>-</b>	<b>601,01</b>	<b>601,01</b>	<b>625.703,08</b>	<b>601,01</b>

El saldo corresponde principalmente al contrato de préstamo hipotecario con Banco Sabadell por importe principal de 3.072.784,40 euros dispuesto a 31 de diciembre de 2020 en 644.144,89 euros y con vencimiento 30 de septiembre de 2045. De dicho importe dispuesto, la deuda a largo plazo asciende a 625.102,07 euros.

### Clasificación por vencimientos

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2020:

	Vencimiento años							Total
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Siguintes	
<b>Deudas financieras:</b>	<b>8.480.323,18</b>	<b>19.524,39</b>	<b>20.018,15</b>	<b>20.524,36</b>	<b>21.043,40</b>	<b>21.575,55</b>	<b>522.416,22</b>	<b>9.105.425,25</b>
Deudas con entidades de crédito	8.480.323,18	19.524,39	20.018,15	20.524,36	21.043,40	21.575,55	522.416,22	9.105.425,25
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>	<b>2.649.890,47</b>	-	-	-	-	-	<b>601,01</b>	<b>2.650.491,48</b>
Proveedores	116.345,25	-	-	-	-	-	-	116.345,25
Acreeedores varios	1.451.373,62	-	-	-	-	-	-	1.451.373,62
Anticipos de clientes	15.427,27	-	-	-	-	-	-	15.427,27
Otras deudas a c/p con partes vincul.	1.045.622,22	-	-	-	-	-	-	1.045.622,22
Otros	21.122,11	-	-	-	-	-	601,01	21.723,12
<b>Total</b>	<b>11.130.213,65</b>	<b>19.524,39</b>	<b>20.018,15</b>	<b>20.524,36</b>	<b>21.043,40</b>	<b>21.575,55</b>	<b>523.017,23</b>	<b>11.755.916,73</b>

## 15. Administraciones Públicas y situación fiscal

### 15.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	Euros	
	2020	2019
<b>Saldos deudores:</b>		
Otros Activos por impuesto diferido	6.486,85	6.486,85
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	419.707,90	-
Hacienda Pública, deudora por IVA	123.116,81	334.206,69
	<b>549.311,56</b>	<b>340.693,54</b>
<b>Saldos acreedores:</b>		
Hacienda Pública acreedora por IVA	248.031,43	280.187,12
Hacienda Pública acreedora por IRPF	16.016,97	32.312,98
Organismos de la Seguridad Social acreedores	2.999,44	7.516,17
Hacienda Pública acreedora por IS	-	-
	<b>267.047,84</b>	<b>320.016,27</b>

### 15.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La Sociedad Dominante a efectos del impuesto sobre Sociedades no presenta declaración consolidada con sus filiales. No obstante, lo anterior, la conciliación del resultado contable consolidado del ejercicio con la base imponible de Impuesto sobre Sociedades declarado por las sociedades del Grupo es la siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	(1.745.185,07)	(4.018.759,76)
Resultado contable ajustado del ejercicio antes de impuestos	(1.745.185,07)	(4.018.759,76)
Diferencias permanentes:		
Otros tributos no deducibles (sanciones)	53.547,17	40.178,33
Otros gastos no deducibles	43.820,59	14.899,12
Deterioro operaciones comerciales	131.992,27	-
Diferencias temporales:		
Gastos financieros no deducibles	96.754,45	-
<b>Base imponible/Resultado fiscal</b>	<b>(1.419.070,59)</b>	<b>(3.963.682,31)</b>

### 15.3 Impuestos reconocidos directamente en el Patrimonio Neto

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se reconocieron impuestos en el Patrimonio Neto.

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

La conciliación entre el resultado contable de la Sociedad Dominante y su gasto por Impuesto sobre Sociedades al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 es la siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	(1.745.185,07)	(4.018.759,76)
Corrección de errores	-	-
<b>Resultado contable ajustado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>(1.745.185,07)</b>	<b>(4.018.759,76)</b>
<b>Diferencias permanentes</b>	<b>229.360,03</b>	<b>55.077,45</b>
<b>Cuota (25%)</b>	<b>(378.956,26)</b>	<b>(990.920,58)</b>
Impacto diferencias temporarias	24.188,61	-
Compensación de bases imponibles negativas	-	-
<b>Gasto/(Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2020 y 2019 no refleja saldo alguno en concepto de impuesto sobre sociedades.

### 15.5 Activos por impuesto diferido no registrados

La Sociedad Dominante no ha registrado en el balance de situación consolidado adjunto determinados activos por impuesto diferido, al considerar que su compensación futura no cumple con los requisitos de probabilidad previstos en la norma contable. El detalle de las bases imponibles negativas generadas por la Sociedad Dominante pendientes de compensación al cierre del ejercicio 2020 y para las que no existen activos por impuesto diferido registrados es el siguiente:

Ejercicio 2020

Año de Origen	Euros
2020	1.412.104,89
2019	1.360.616,66
2018	683.092,04
2016	448.727,77
2015	135.187,40
2012	25.706.094,83
	<b>29.745.823,59</b>

Los Administradores de la Sociedad Dominante no han considerado la activación de los créditos fiscales existentes al 31 de diciembre de 2020 y 2019 al no existir certeza sobre su recuperación, al estar la Sociedad Dominante todavía en fase de reinicio de su actividad.

### **15.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

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

Al cierre del ejercicio 2020 el Grupo tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación.

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

## **16. Ingresos y gastos**

### **16.1 Importe neto de la cifra de negocios**

Las ventas de la Sociedad en el ejercicio 2020 corresponden a entregas de terrenos y solares del correspondiente a la venta de la parcela Camas RBA07 (Sevilla) y a la venta de cinco parcelas en Sa Rápita (Mallorca) así como a entregas de promociones terminadas sobre la venta de una vivienda unifamiliar en Sa Rápita II (Mallorca) (véase Nota 11).

Las ventas de la Sociedad en el ejercicio 2019 corresponden a entregas de promociones terminadas de viviendas unifamiliares en Sa Rápita II (Mallorca) (véase Nota 11).

#### *Información por segmentos*

El Grupo solo opera en el segmento inmobiliario, dentro del mercado geográfico español, en concreto en Madrid, Málaga, Cádiz, Sevilla y Mallorca, por lo que no se ofrece información adicional por segmentos.

### **16.2 Aprovisionamientos y variación de existencias**

En el ejercicio 2020 el epígrafe de "Aprovisionamientos" consiste prácticamente en su totalidad de la variación de existencias en terrenos y solares del ejercicio por importe de 1.336.154,85 euros.

Por su parte, en el ejercicio 2020, el epígrafe "Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación" incluye el importe de 83.050,76 euros en concepto de variación de existencias de productos en curso y el importe de 472.253,93 euros en concepto de variación de existencias de productos terminados del ejercicio.

En el ejercicio 2019 el epígrafe de "Aprovisionamientos" recoge la adquisición de dos parcelas en el término municipal de Mijas, así como las obras realizadas en las promociones de Calahonda (Mijas), Camas (Sevilla) y, principalmente, Sa Rápita II (Mallorca) que la Sociedad tiene actualmente en desarrollo y que se detallan en la Nota 11.

### 16.3 Gastos de personal

El detalle del epígrafe al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, es el siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Sueldos y salarios	129.345,51	162.183,82
Seguridad Social a cargo de la empresa	36.436,95	35.345,59
	<b>165.782,46</b>	<b>197.529,41</b>

### 16.4 Servicios exteriores

El detalle del epígrafe al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, es el siguiente, en euros:

	Euros	
	2020	2019
Arrendamientos	47.248,00	45.817,60
Reparaciones y conservación	65.642,34	22.920,77
Servicios de profesionales independientes	507.661,82	972.584,34
Primas de seguros	16.296,56	5.890,64
Servicios bancarios y similares	23.768,68	20.973,31
Publicidad	21.689,00	17.132,00
Suministros	4.079,91	1.899,19
Otros servicios	29.310,90	106.601,30
	<b>715.697,21</b>	<b>1.193.819,15</b>

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

### 16.5 Resultado financiero

El detalle de ingresos y gastos financieros por intereses durante el ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Ingresos:		
Otros ingresos financieros	655,55	394.230,28
	655,55	394.230,28
Gastos:		
Otros gastos financieros	(1.096.754,45)	(1.689.215,31)
Gastos activados (Nota 7 y Nota 11)	-	913.456,90
	(1.096.754,45)	(775.758,41)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-
<b>Resultado financiero</b>	<b>(1.096.098,90)</b>	<b>(381.528,13)</b>



## **17. Saldos y transacciones con partes vinculadas**

### **17.1 Saldos con vinculadas**

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, durante los ejercicios 2020 y 2019, es el siguiente:

Saldos con Vinculadas	Euros	
	2020	2019
<b>Inversiones financieras a corto plazo:</b>		
Créditos	424.321,29	424.321,29
De los cuales:		
Royaltur España	373.772,54	373.772,54
El Encinar del Guadairo	50.548,75	50.548,75
Belaunde Dos Ibérica, S.L.	-	-
Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	(424.321,29)	(424.321,29)
De los cuales:		
Royaltur España	(373.772,54)	(373.772,54)
El Encinar del Guadairo	(50.548,75)	(50.548,75)
<b>Total activo corriente</b>	-	-
<b>Deudas a corto plazo:</b>		
Otros pasivos financieros	-	-
De los cuales:		
Belaunde Dos Ibérica, S.L.U	-	-
<b>Total pasivo corriente</b>	-	-

Saldos con Vinculadas	Euros	
	2020	2019
<b>Otras deudas a c/p con partes vinculadas</b>	<b>1.045.622,22</b>	-
Accionista de Latcom International LLC	410.488,89	-
D. Julio Harari	635.133,33	-
Otros	-	-
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>1.045.622,22</b>	-

Durante el mes de septiembre de 2020 Ayco firmó un préstamo por 400.000 euros con uno de sus accionistas (Latcom International LLC), devengando un tipo de interés del 8% anual. Dicho préstamo ha sido renovado al vencimiento fijándose el nuevo plazo de devolución para el 31 de mayo de 2021.

A lo largo del ejercicio 2020 se firmaron dos préstamos con D. Julio Harari por importes de 400.000 euros y 200.000 euros. Con efectos desde el 31 de diciembre de 2020 el vencimiento de dicha financiación ha sido establecido para el 31 de mayo de 2021. El tipo de interés que devenga dicho préstamo es del 8% anual.

### **17.2 Transacciones con vinculadas**

La vinculación que existía en ejercicios anteriores con Bardolino Business y Ayco, se debía a que el representante físico del administrador de Bardolino Business coincidía con el representante físico del presidente de Ayco, en esa fecha, FGB Nostrum S.L. La relación finalizó en enero de 2019, y a lo largo del ejercicio 2020 no se ha realizado ninguna operación con dicha sociedad.

Upper West Side es una sociedad controlada por Luis Domínguez Cortés. Tras su dimisión como consejero de Ayco en diciembre de 2019, se cancela la relación con Ayco.

El principal accionista de Non-Grata es la consejera Alba Barrena Valverde, por lo que a cierre de 2019 figura en las cuentas anuales como operación vinculada. Las transacciones efectuadas durante el ejercicio 2020 con dicha sociedad ascienden a 38.500,00 euros.

## **18. Avaluos y contingencias**

La Sociedad Dominante y sus dependientes ha prestado y recibido avalos ante entidades bancarias y organismos públicos según el siguiente detalle durante los ejercicios 2020 y 2019:

Banco	Euros	
	2020	2019
BANKIA, S.A.	108.182	108.182
DEUTSCHE BANK, S.A.E.	622.803	595.890
UNICAJA BANCO, S.A.	229.056	229.056
	<b>960.041</b>	<b>933.128</b>

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

## **19. Retribuciones a los Administradores y a la Alta Dirección**

En cumplimiento del artículo 260 de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que los importes recibidos por el Consejo de Administración, compuesto por 5 hombres y 2 mujeres en los ejercicios 2019 y 2020, se detallan a continuación:

	Euros	
	2020	2019
Dietas	-	-
Sueldos y salarios	11.000	42.000
	<b>11.000</b>	<b>42.000</b>

Ni al cierre del ejercicio 2020 ni al cierre del ejercicio 2019 existen anticipos mantenidos con miembros del Consejo de Administración ni otros compromisos por complementos de pensiones, avalos o garantías concedidas a favor de los mismos. En este sentido, el Grupo no ha satisfecho ninguna cantidad en concepto de prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores.

Asimismo, en cumplimiento del artículo 260 de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que la Alta Dirección de la Sociedad está compuesta por un hombre y su retribución en los ejercicios 2020 y 2019 asciende a 63.223,58 euros en ambos ejercicios.

## **20. Información sobre medioambiente**

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

## **21. Otra información**

### **21.1. Personal**

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2020 y 2019, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	Nº Medio Empleados	
	2020	2019
Alta Dirección	1	1
Personal administrativo y comercial	1,89	1
	<b>2,89</b>	<b>2</b>

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2020 y 2019, detallado por categorías, es la siguiente:

	2020			2019		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos (no consejeros)	1	-	1	1	-	1
Directivos y técnicos	1	1	1	1	-	1
<b>Total personal al término del ejercicio</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>2</b>

Dada la situación experimentada por el Grupo en los últimos años y tras la reestructuración realizada en los últimos años, dirigida fundamentalmente al saneamiento del Grupo, y que supuso, entre otras cosas, la reducción en lo máximo posible de los costes fijos, con la reducción de los gastos de estructura, hace que la plantilla esté compuesta por tres empleados: un directivo y dos personas en administración. El Grupo cuenta con el asesoramiento y gestión de sociedades y profesionales que colaboran en la gestión directa diaria, para la gestión, búsqueda y seguimiento de proyecto, etc.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no mantiene en su plantilla personas con discapacidad mayor o igual del 33%.

### 21.2. Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2020 y 2019, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad Dominante se detallan a continuación. Ni la Sociedad de Auditoría, ni ninguna empresa vinculada al auditor posee control, propiedad común o gestión han prestado servicios adicionales a los siguientes:

	Euros	
	2020	2019
Servicios de auditoría	33.500	32.000
	<b>33.500</b>	<b>32.000</b>

### 21.3 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

Al cierre del ejercicio 2020 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no han comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

## 22. Hechos posteriores al cierre

El Grupo tiene diversas ofertas para la venta sobre ciertos activos inmobiliarios registrados en el epígrafe de existencias que a su vez se encuentran en garantía de préstamos hipotecarios, habiendo sido realizadas en el mes de marzo de 2021 junto con la cancelación de la deuda hipotecaria asociada a dichos activos (véase Nota 3.9, Nota 11 y Nota 14.1).

Con fecha 10 de marzo de 2021 el Grupo ha renovado el préstamo suscrito con Fiduciam Nomines LTD por importe de 2.000.000 euros pactando un vencimiento 6 de mayo de 2021. (véase Nota 3.9 y Nota 14.1).

# **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes**

Informe de Gestión Consolidado del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2020

**Ayco Grupo Inmobiliario S.A.**

Informe de Gestión  
ejercicio de 2020

**1.- ESTRUCTURA DE LA ENTIDAD Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO**

Ayco Grupo Inmobiliario S.A. es la cabecera de un grupo empresarial que desarrolla su actividad directa o a través de sus filiales.

Los objetivos generales de la entidad, así como las principales actuaciones para su consecución se encuentran descritos en el objeto social, siendo éste el que a continuación se describe:

1. La adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyéndose la actividad de promoción y rehabilitación de edificios.
2. La tenencia de participaciones en el capital social de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario o en el capital social de otras entidades residentes o no en territorio español, que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
3. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Adicionalmente constituyen actividades accesorias al objeto principal de la Sociedad las siguientes:

- La realización de obras y construcciones públicas o privadas.
- La urbanización de terrenos y parcelas.
- La adquisición, tenencia, uso, disfrute, administración, enajenación de títulos valores.
- La representación de empresas y sociedades y de sus marcas, productos y patentes.

- Asesoramiento, gestión o colaboración en favor de personas físicas o jurídicas españolas o extranjeras, incluyendo específicamente la gestión de activos inmobiliarios y financieros procedentes de la reestructuración de entidades financieras.
- La valoración por cuenta de terceros de bienes y derechos.

La realización de estas actividades podrá llevarse a efecto por cuenta propia o ajena.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por la Sociedad.

La sociedad matriz, Ayco Grupo Inmobiliario S.A. en una empresa que cotiza en los mercados de corros de Madrid, Barcelona y Bilbao.

El **capital social** de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., es de 4.666.536 euros y se encuentra dividido en 15.555.120 acciones de 0,3 euros de nominal cada una, cuya titularidad principal corresponde a:

Titular	Total acciones	% final participación
ALPHA LUNA LLC	2.817.710	18,1144%
Grupo Corporativo Laiman	2.655.417	17,0710%
Spain Real Estate Partners LLC	1.449.870	9,3209%
RUTACED LLC	1.083.333	6,9645%
Latcom international LLC	925.000	5,9466%
BEJOMI S.A. DE C.V	833.333	5,3573%
WAKKA LICENSING LLC	666.666	4,2858%
Resto accionistas	5.123.791	32,9396%
<b>Total acciones</b>	<b>15.555.120</b>	<b>100,00%</b>

La **administración de la sociedad** corresponde al Consejo de Administración, compuesto por:

**Presidente:**

- José Palma García en calidad de consejero independiente.

**Vocales:**

- Alpha Luna LLC. Representada por D. Jose Maria de Arcas Castro, en calidad de consejero dominical
  - D. Eduardo Escayol en calidad de consejero externo.
  - D. Martín Federico Masló en calidad de consejero independiente.
  - D. Rafael Escalante Guevara en calidad de consejero dominical.
  - Doña Alba Barrena Valverde en calidad de consejero externo.
  - Doña Monica Ball en calidad de consejero independiente.
  - Secretario no consejero: D. Emilio J. Carrera Rodriguez.
-

## **2.- EVOLUCIÓN Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS**

### 2.1 Variaciones en la cartera de participaciones financieras.

Durante este ejercicio no se han procedido a variaciones en el capital, por lo que el Capital de la Sociedad se mantiene en 4.666.356 €

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

Durante el ejercicio 2020 se procedió la venta de la última vivienda unifamiliar de la obra New Sa Rapita , fase II, de 8 viviendas, por lo que se ha finalizado la comercialización completa de esta promoción.

Asimismo se ha formalizado la venta de 5 parcelas en Sa Rapita correspondientes a la fase III de 17 parcelas, y de la parcela RBA 07 de Camas, Sevilla.

La cifra de negocios, resultante de estas ventas asciende a 2.104.636,83 € en el balance individual y en el consolidado.

Por otro lado, la actividad de la Compañía se ha centrado en la búsqueda, adquisición y desarrollo preliminar de nuevos proyectos que doten al grupo inmobiliario de una cartera en desarrollo para los próximos ejercicios, así como a la búsqueda de inversores interesados en la adquisición de parcelas que permitan la generación de tesorería.



## 2.3 Actividad Inmobiliaria

### Ventas

#### **New Sa Rapita, fase II y III**

En la promoción New Sa Rapita, fase II, se ha formalizado la venta de 1 vivienda en la fase II y de 5 parcela de la fase III. Además se ha aprobado la venta de 8 parcelas de la fase III que se formalizarán en el primer trimestre 2021.

#### **Parcela RBA 07 Camas, Sevilla.**

Con el fin de generar recurso que permitan centrar la actividad inmobiliaria en otros proyectos se ha formalizado la venta de la parcela RBA07. Con esta venta se reduce la exposición en el proyecto Camas y se generan fondos que han permitido proseguir la actividad, a pesar de la ralentización generada por la situación del COVID 19.

Su venta permitió reducir de forma importante la estructura financiera de la Compañía y el coste de la financiación.

### Promociones

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

#### **El Vicario I fase V.- OJEN, Málaga.**

Solar ubicado en el término municipal de Ojén, Málaga.

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

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

Cuenta con dos piscinas y zona deportiva con paddle.

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

**La Línea de la Concepción.**

Solar adquirido en el año 2001.



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

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

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

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

**New Sa Rapita, Mallorca.**



AYCO, es propietaria de 12 parcelas para viviendas unifamiliares en Sa Rapita, Mallorca, para la fase III del proyecto

**New Sa Ràpita** es un proyecto inmobiliario único por su diseño, villas en la isla de Mallorca ubicadas en el Municipio de Campos.

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

### **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.

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

### **Residencial Calahonda, Mijas (Málaga).**

Ayco Grupo Inmobiliario adquirió, en octubre 2017, dos parcelas en Calahonda, Mijas, denominadas R6.2 y R7.2, para la promoción de 52 viviendas plurifamiliares. También la compañía formalizó en 2019 la compra sobre dos parcelas más en el mismo ámbito, denominadas R5.2, R8.1. Además se mantiene una opción de compra sobre la parcela R8.2.

Se está estudiando la posibilidad de realizar esta promoción como viviendas en régimen de alquiler, siempre que se cuente con financiación de inversores institucionales.

**Resumen del PATRIMONIO AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y GRUPO**

Situación	Promoción	Tipología	Superficie de terreno	Uso y destino
<b>Madrid</b>	Robledo de Chavela	Parcelas para viv unif.	2 parcelas	Parcelas finalistas
	Puerta de Hierro	3 plazas de garaje		Finalistas
<b>Málaga</b>	Vicario V	Solar	2.000 m2	Solar en estudio
	Calahonda, Mijas	Solar urbanizado	10.600 m2	Viviendas 1ª y 2ª Resid.
<b>Sevilla</b>	Camas	Solar urbanizado	10.116 m2	Viviendas 1 residencia
<b>Cádiz</b>	La Línea.- suelo hotelero	Solar urbanizado	12.000 m2	Suelo urbanizado
<b>Mallorca</b>	Sa Rapita	Residencial	11 parcelas	En promoción

### **3.- INFORMACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA**

Para una mejor lectura y claridad de la información publicamos separadamente las CCAA, individuales y consolidadas.

Las filiales objeto de consolidación con Ayco Grupo Inmobiliario S.A., son Altos de Briján S.A., Can Batliu S.L., Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L. (PAR) y Urban Sa Rapita S.L., participadas al 100%, Byblos Costa del Sol S.L., participada al 90%, y Bellunde Dos Ibérica SL al 100%.

Los criterios y prácticas contables aplicadas son las previstas en la normativa contable en vigor para las entidades del sector inmobiliario.

#### **INGRESOS**

La cifra de negocio, en el Balance Individual de la matriz y su consolidación, ha sido de 2.104.636 euros, que responden, fundamentalmente, a la venta de 1 viviendas de Sa Rapita fase II, así como la venta de 5 parcelas de Sa Rapita fase III, y la parcela RBA 07 de Camas, Sevilla

Se ha aprobado la venta de otras 8 parcelas de Sa Rapita, fase III, que se espera puedan estar formalizadas a lo largo del primer trimestre 2021

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

<b>Actividad</b>	<b>Balance Individual</b>	<b>Balance Consolidado</b>
Ventas	2.097.120	2.097.120
<b>Prestación de servicios</b>	7.517	7.517
<b>TOTAL</b>	<b>2.104.637</b>	<b>2.104.637</b>

#### **INVERSIONES**

Durante este ejercicio, las inversiones se corresponden a las obras realizadas para la obra de Sa Rapita, y a los costes incorporados para los proyectos de nueva

adquisición en Camas, Sevilla y Calahonda, Mijas

El detalle de las inversiones es el siguiente:

- New Sa Rápita .- 15.730 mm €

## **RESULTADOS**

AYCO presenta en este ejercicio un resultado consolidado, después de impuestos de (1.847 millones de euros) de pérdida.

Los resultados obtenidos en el Balance individual de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. han dado una pérdida después de impuestos de (1.744 millones de euros).

Solo indicar que las pérdidas vienen generadas, en una parte muy importante, por el elevado coste de la financiación, y por regularizaciones practicadas por préstamos a las filiales.

**PATRIMONIO NETO**

El Patrimonio neto de la Sociedad a 31/12/20 asciende a 6.671.830 euros en el Balance Individual. En el Balance Consolidado, el Patrimonio atribuido a la Sociedad Dominante asciende a 4.180.184 euros.

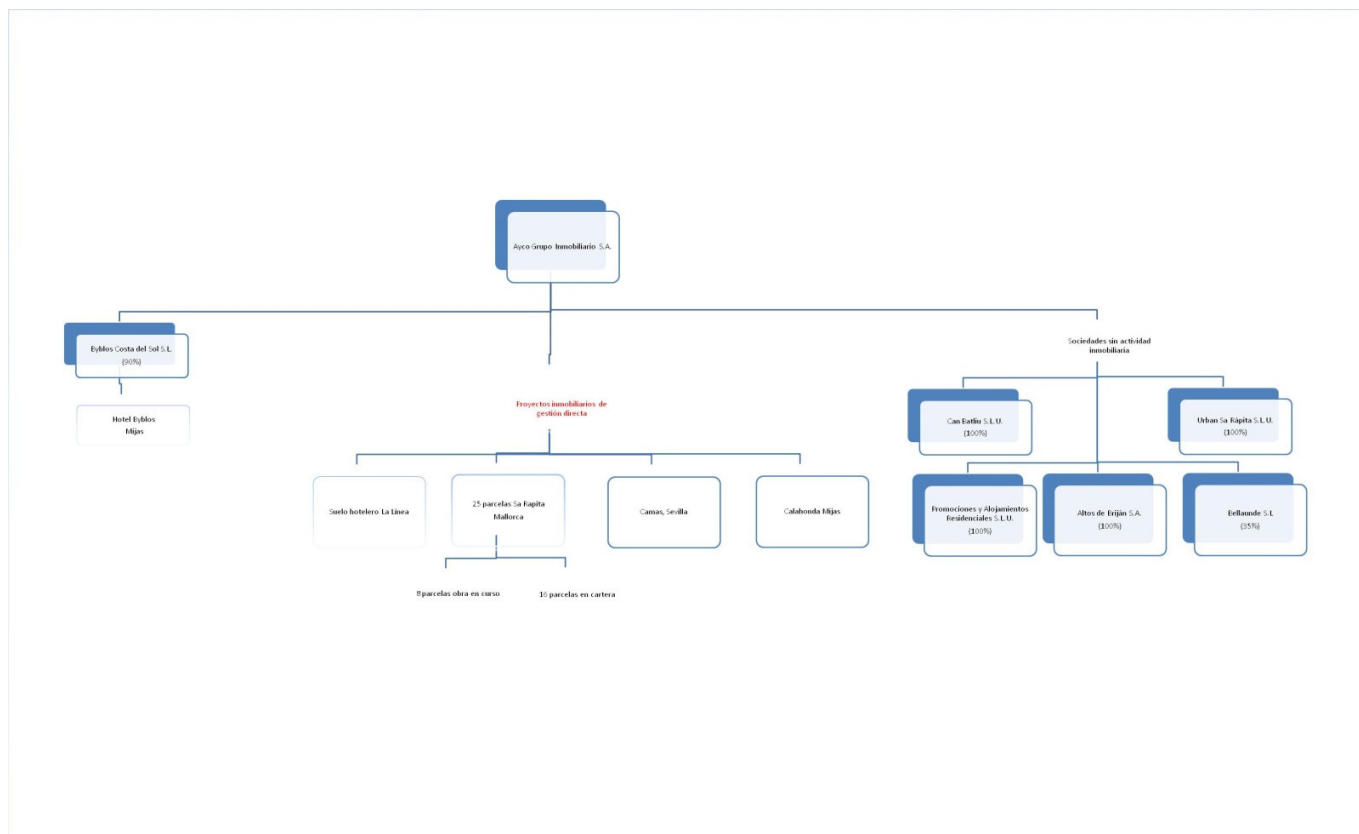
A 31 de Diciembre de 2020, la distribución del patrimonio neto queda como sigue:

<b>Concepto</b>	<b>Balance individual</b>	<b>Balance Consolidado (NIIF)</b>
Capital suscrito	4.666.536	4.666.536
Prima de emisión	6.072.042	6.072.042
Reservas en sociedad dominante	(115.446)	(2.218.716)
Reservas sociedades consolidadas	(350)	(2.318.992)
Acciones Propias		(350)
Resultados de ejercicios anteriores	(2.103.270)	
Resultado del ejercicio	(1.847.682)	(1.744.489)
Socios externos		(275.847)
<b>TOTAL</b>	<b>6.671.831</b>	<b>4.180.185</b>

## PARTICIPACIÓN EN FILIALES

El siguiente cuadro detalla el coste de las participaciones financieras, a 31 de Diciembre de 2020, 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 que influye en el sector de la promoción inmobiliaria y arrendamiento de oficinas, ámbitos de nuestra actividad.

Para la Compañía y el grupo los riesgos considerados más relevantes son aquellos que pudieran afectar a la consecución de los objetivos de nuestra estrategia.

Riesgos de Mercado.

La creación de la reserva de suelo, para su posterior promoción, es planificada de forma que las oscilaciones del mercado, tengan el mínimo impacto en nuestra estrategia.

Riesgo de tipos de interés.

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

Riesgo de crédito.

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

---

## **5.- CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES ACAECIDAS DURANTE EL EJERCICIO**

### 1. COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Durante el ejercicio 2020 no se han producido modificaciones en la composición del consejo de administración.

### 2. FONDOS PROPIOS

Durante el ejercicio social de 2020, los Fondos Propios de la Compañía no han experimentado variación alguna. Se acordó una ampliación de capital de 4.000.000 de euros, pero que quedó anulada, al no haber alcanzado la suscripción mínima. El motivo por el que la ampliación se consideró fallida fue por su coincidencia en tiempo con un repunte de la pandemia del COVID 19 que perjudicó seriamente la situación de posibles inversores.

## **6.- INFORMACIÓN SOBRE EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA ENTIDAD**

Dada la situación del mercado inmobiliario, la Compañía está reorganizando su estructura sobre la base de potenciar el mercado en alquiler realizando promociones cuyo destino sea el mantenerse en el patrimonio de la Compañía como generadores de rentas recurrentes. En este sentido, se está trabajando en el proyecto la promoción de un complejo residencia de 141 viviendas sobre la parcela de Camas, Sevilla,

También se ha pedido licencia de construcción sobre el proyecto de “Paiporta” en Valencia para el desarrollo de 57 viviendas.

Paralelamente, se está trabajando en la comercialización de las parcelas residenciales adquiridas en Calahonda Mijas, cuya venta generaría una importante inyección de fondos que mejoraría el ratio de endeudamiento de la Compañía y que permitiera acometer los proyectos actualmente en curso, así como en la búsqueda de nuevas propuesta de Inversión.

Finalmente, la compañía sigue en conversaciones con distintos fondos de inversión de cara al lanzamiento del “Proyecto de Senior Housing” durante el 2021.

## **7. ACTIVIDADES DE I +D+ I**

Inexistentes en la actualidad.

## **8. ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS**

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

## **9.- OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

### 9.1- INFORMACIÓN BURSÁTIL

El capital social de la compañía, a 31 de diciembre de 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 ejercicio 2020, la cotización de la acción de Ayco Grupo Inmobiliario, S. A. quedó fijada en 0,96 €.

### 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 tres personas.

## **10.- HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS EN EL EJERCICIO.**

Durante el ejercicio 2020 se han producido los siguientes hechos relevantes:

Durante el ejercicio se ha realizado una ampliación de Capital de 4.000.000 de euros compuesta por 6.153.847 acciones. Esta ampliación fue revocada al no haber alcanzado el límite mínimo de suscripción previsto.

## **11.- PREVISIONES FUTURAS**

Durante el ejercicio 2021 se prevé la venta de la totalidad de las parcelas correspondientes a la fase III de Sa Rapita, estando ya reservadas 8 que se deben formalizar en el primer semestre 2021.

Se espera cerrar los acuerdos para la financiación, con entidades inversoras, para comenzar las obras de promoción de viviendas en arrendamiento en las parcelas de Camas, Sevilla y Calahonda , Mijas.

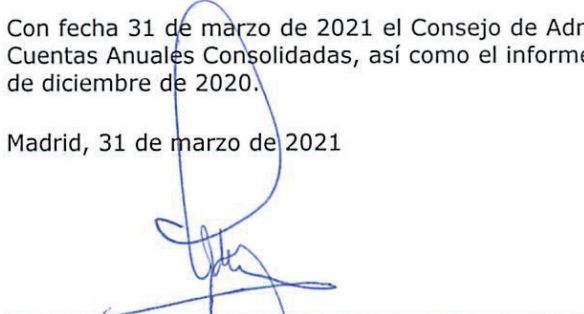
## **12.- Otros hechos ocurridos con posterioridad al cierre del ejercicio.**

No habría ningún hecho posterior al cierre reseñable.

## Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado

Con fecha 31 de marzo de 2021 el Consejo de Administración de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. ha formulado las Cuentas Anuales Consolidadas, así como el informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

Madrid, 31 de marzo de 2021



Presidente: D. Jose Palma García



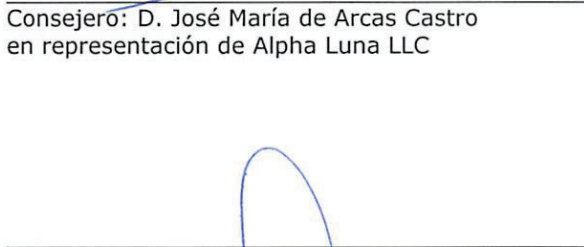
Consejero: Dª. Mónica María Nacimiento Ball



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



Consejero: D. Rafael Escalante Guevara



Consejero: D. Eduardo Escayol



Consejero: D. Martín Maslo



Consejera: Dª. Asunción Alba Barrena



Secretario no Consejero:  
D. Emilio J. Carrera Rodriguez



**D. DANIEL VILLAR VALERO**, mayor de edad, con nacionalidad española, casado, con DNI 2539886-L con domicilio profesional en Madrid, Paseo del Pintor Rosales, nº78, CP 28008, en su calidad de vicesecretario no consejero del Consejo de Administración de la mercantil “**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S-A.**”, C/ Almagro 14, 5ª planta, 28010, Madrid:

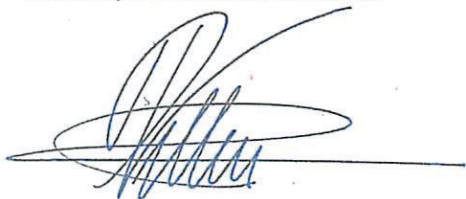
### CERTIFICO

I.- Que en relación con las cuentas anuales de la sociedad “**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S-A.**”, correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020 cuya formulación fue aprobada por unanimidad por los consejeros asistentes a la sesión del Consejo celebrada el pasado día 31 de marzo de 2021, y en tanto que la actual pandemia derivada de la enfermedad COVID-19 impidió a los Sres. Consejeros asistir presencialmente a la sesión del consejo y firmar físicamente las cuentas anuales, los Sres. Consejeros, que a continuación se relacionan, han autorizado en virtud de carta remitida por cada uno de ellos la firma en su nombre de las cuentas anuales al Sr. Presidente del Consejo:

D. José María de Arcas Castro  
D<sup>a</sup>. Alba Barrena Valverde  
D<sup>a</sup>. Mónica Ball  
D. Martín Maslo  
D. Rafael Escalante Guevara

II.- Que el Sr. Consejero D. Eduardo Escayol ha informado que, encontrándose afectado de COVID-19, se ha visto imposibilitado para asistir a la citada sesión del Consejo, inclusive por medios telemáticos, y dado su delicado estado de salud no le es posible firmar la cuentas anuales de la sociedad ni autorizar al Presidente del Consejo para su firma en su nombre.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente certificación en Madrid, a 1 de abril de 2021.



EL VICESECRETARIO  
DANIEL VILLAR VALERO



DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD SOBRE EL CONTENIDO DEL  
INFORME FINANCIERO ANUAL

Los miembros del Consejo de Administración de AYCO GRUPO INMOBILIARIOS, S.A., y de las SOCIEDADES DEPENDIENTES declaran, hasta donde alcanza su conocimiento que, las cuentas anuales consolidadas de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efecto, Memoria), así como el informe de gestión correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2020, elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., y de sus Sociedades Dependientes, y que los informes de gestión complementarios de las cuentas anuales individuales incluyen un análisis fiel de la evolución y resultados empresariales y de la oposición de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Madrid a 25 de marzo de 2021

Presidente

D. Jose Palma García

Consejero

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

Consejera

D<sup>a</sup>. Mónica Nascimento Ball

Consejera

D<sup>a</sup>. Asunción Alba Barrena Valverde

Consejero

D. Martín Federico Maslo

Consejero

D. Eduardo Javier Escayol

Vicesecretario no Consejero

D. Daniel Villar Valero

Consejero

D. Rafael Escalante Guevara



## **Anexo I**

Informe anual de Gobierno Corporativo de las sociedades anónimas cotizadas

---

**DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR**

---

Fecha fin del ejercicio de referencia: [ 31/12/2020 ]

CIF: [ A-28004240 ]

Denominación Social:

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

Domicilio social:

[ ALMAGRO, 14, 5ª PLANTA MADRID ]

**A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

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

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

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

Sí  
 No

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

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto	
JOAQUIN DULITZKY	0,00	18,11	0,00	0,00	18,11
SANTIAGO DA ROCHA	0,00	4,29	0,00	0,00	4,29
SPAIN REAL ESTATE PARTNERS LLC	6,24	0,00	0,00	0,00	6,24
LATCOM INTERNATIONAL LLC	4,02	0,00	0,00	0,00	4,02
AZUBEL GUY	0,00	6,96	0,00	0,00	6,96
HERENCIA YACENTE DE JORGE ALEMAN VELASCO	0,00	5,36	0,00	0,00	5,36
MIKAEL GUTIERREZ	0,00	17,07	0,00	0,00	17,07

Detalle de la participación indirecta:

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

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

**Movimientos más significativos**

Ningún movimiento significativo

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

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	% derechos de voto que <u>pueden ser transmitidos</u> a través de instrumentos financieros	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
ALPHA LUNA LLC	0,00	18,11	0,00	0,00	18,11	0,00	0,00

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración

18,11

Detalle de la participación indirecta:

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

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

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

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

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

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

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

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
DON JOAQUIN DULITZKY	ALPHA LUNA LLC	ALPHA LUNA LLC	Accionista de la sociedad

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

Sí  
 No

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

Sí  
 No

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

No aplicable

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

Sí  
 No

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

A fecha de cierre del ejercicio:

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

(\*) A través de:

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

Explique las variaciones significativas habidas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas

Ninguna

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

[ Ninguno ]

**A.11.** Capital flotante estimado:

	%
Capital flotante estimado	13,00

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

[ ] Sí  
[√] No

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

[ ] Sí  
[√] No

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

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

[ ] Sí  
[√] No

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

**B. JUNTA GENERAL**

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

Sí  
 No

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

Sí  
 No

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

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

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

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

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

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

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
30/03/2017	0,00	52,72	0,00	0,00	52,72
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29/06/2017	0,00	60,70	0,00	0,00	60,70



Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30/03/2018	0,00	52,72	0,00	0,00	52,72
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30/06/2018	0,00	60,76	0,00	0,00	60,76
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20/12/2018	0,00	57,00	0,00	0,00	57,00
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27/06/2019	0,00	61,09	0,00	0,00	61,09
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27/12/2019	0,00	50,70	0,00	0,00	50,70
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21/07/2020	0,00	76,74	0,00	0,00	76,74
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

Sí  
 No

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

Sí  
 No

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

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

Sí  
 No

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

La dirección de la página web de la compañía es [www.ayco.es](http://www.ayco.es)

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

**C. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD**

**C.1. Consejo de administración**

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

Número máximo de consejeros	20
Número mínimo de consejeros	3
Número de consejeros fijado por la junta	7

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

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE		Otro Externo	CONSEJERO	27/06/2018	27/12/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
ALPHA LUNA LLC	DON JOSÉ MARÍA DE ARCAS CASTRO	Ejecutivo	CONSEJERO	22/12/2015	27/12/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JOSE PALMA GARCIA		Independiente	PRESIDENTE	27/06/2018	27/06/2018	COOPTACION
DON MARTIN FEDERICO MASLO		Independiente	CONSEJERO	22/12/2015	27/12/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON RAFAEL JUAN MANUEL ESCALANTE GUEVARA		Dominical	CONSEJERO	19/01/2017	30/03/2017	COOPTACION
DON EDUARDO JAVIER ESCAYOL		Otro Externo	CONSEJERO	29/06/2017	29/06/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA MONICA MARIA		Independiente	CONSEJERO	27/12/2019	27/12/2019	ACUERDO JUNTA

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
NASCIMENTO BALL						GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	7
----------------------------	---

Indique los ceses que, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento del cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si el cese se ha producido antes del fin del mandato
Sin datos					

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

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
ALPHA LUNA LLC	Consejero Ejecutivo	Actúa como representante persona física, D. Jose María de Arcas Castro.

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	14,29

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

Número total de consejeros dominicales	1
% sobre el total del consejo	14,29

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación social del consejero	Perfil
DON JOSE PALMA GARCIA	Profesional con más de tres décadas de experiencia en banca y en inversiones inmobiliarias. En los últimos tiempos ha ocupado un importante cargo en una entidad bancaria de primer nivel, realizando su actividad básicamente en el campo de la financiación inmobiliaria.
DON MARTIN FEDERICO MASLO	Es un reconocido empresario con amplia experiencia como gestor de activos especializado en fondos de inversión inmobiliarios. Tiene cualidades comerciales y cuenta con importante red de contactos internacionales.
DOÑA MONICA MARIA NASCIMENTO BALL	asesora de Family Offices e inversores privados en Europa, Israel y América Latina desde 2001 cuando se unió a Merrill Lynch en Londres. Antes de esto, de 1984 a 2001, fue administradora de fondos institucionales en la ciudad de Londres, donde fue directora divisional de los inversores de Henderson Global y codirectora de la mesa de mercados emergentes. También fue directora de Lazard Asset Management Unit Trust Company para Global Emerging Markets y administradora de fondos de renta variable de EE. UU durante 12 años antes con Capital House Investment Management y Meridian Funds Management. Es miembro del Conselho Regional de Administracao da Bahia (CRA), miembro asociado de la Sociedad de Profesionales de Inversión del Reino Unido y el Instituto CFA. Fue registrada en la FSA de 2001 a 2010. Habla inglés, portugués y español.

Número total de consejeros independientes	3
% sobre el total del consejo	42.86

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

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

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
DON JOSE PALMA GARCIA	Es un consejero con la categoría de independiente, por cumplir todos los requisitos del artículo 529 duodécimo de la Ley de Sociedades de Capital.	Este consejero podrá realizar su actividad sin ser condicionado por ninguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos ni directivos. Su nombramiento se ha realizado a propuesta de la comisión de nombramientos y retribuciones, y con el informe favorable del consejo de administración, en virtud de lo dispuesto en el artículo 529 decimo LSC.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
DON MARTIN FEDERICO MASLO	Es un consejero con la categoría de independiente, por cumplir todos los requisitos establecidos en el artículo 529 duodecimos de la Ley de Sociedades de Capital.	Ha sido designado en atención a su experiencia profesional y numerosos contactos para la captación de inversiones, entendiéndose que desempeñará su actividad sin verse condicionado por relaciones con la sociedad, sus accionistas significativos y directivos. Su nombramiento se ha realizado a propuesta de la comisión de nombramientos y retribuciones y con el informe favorable del consejo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 529 decimos LSC.
DOÑA MONICA MARIA NASCIMENTO BALL	Es un consejero con la categoría de independiente, por cumplir todos los requisitos establecidos en el artículo 529 duodecimos de la Ley de Sociedades de Capital.	La Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha verificado que D <sup>a</sup> . Mónica Ball reúne los requisitos establecidos en la ley y en las normas de gobierno corporativo de la Sociedad para ejercer el cargo de Consejero como independiente. Específicamente, en opinión del Consejo, la candidata reúne los requisitos de reconocida honorabilidad, solvencia, competencia y experiencia, establecidos en las normas de gobierno corporativo de la Sociedad, no estando incurso, de forma directa o indirecta, en ninguna de las causas de incompatibilidad, prohibición, conflicto u oposición de intereses con el interés social previstas en disposiciones de carácter general o en las normas de gobierno corporativo de la Sociedad. La categoría propuesta es la de independiente, por cuanto, conforme lo establecido en el artículo 529 duodecimos 4 de la Ley de Sociedades de Capital, puede desempeñar sus funciones sin verse condicionada por relaciones con la sociedad o su grupo, sus accionistas significativos o sus directivos, no estando comprendida en ninguno de los supuestos que se definen para excluir la categoría de Consejeros independiente en los apartados correspondientes del citado artículo 529 duodecimos 4. El Consejo entiende que el perfil profesional de D <sup>a</sup> . Mónica Ball le hace una candidata idónea para ser designada miembro del Consejo. En efecto, del currículum de la señora Ball se deduce su amplia experiencia, contactos y conocimientos en el mercado inmobiliario y financiero, lo cual la hace muy adecuada para formar parte del Consejo.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
		Además, con este nombramiento, se cumpliría el mandato establecido en el apartado b del artículo 529 quince de la Ley de Sociedades de Capital, para cubrir un puesto del sexo menos representado en el Consejo. Se ha verificado con la candidata su disponibilidad efectiva para prestar la dedicación requerida para el desempeño del cargo.

**OTROS CONSEJEROS EXTERNOS**

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
DON EDUARDO JAVIER ESCAYOL	D. Eduardo Escayol no posee, ni directa ni indirectamente, ninguna acción de la Sociedad. Por otro lado, ha mantenido relaciones con otros accionistas de referencia de la Sociedad, lo que implica una posible falta de independencia.; Motivo por el que, y dados sus conocimientos en el mercado inmobiliario y en inversiones financieras se estima conveniente incorporarle al Consejo bajo la categoría de Consejero Otro Externo	OTROS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD	Tiene 20 años de experiencia internacional en Private Banking, Capital Markets y Real Estate, administrando patrimonios y estructurando inversiones de Private Equity Real Estate. Actualmente es Socio y Fundador de una compañía, compañía de Real Estate con base en Miami Estados Unidos, que gestiona e invierte fondos de inversores privados, family offices, fondos de pensiones e inversores institucionales de Latinoamérica. Administra numerosos vehículos de inversión que adquirieron edificios corporativos en diversas ciudades de Estados Unidos.
DON ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE	No mantiene relación ni vínculos con ninguno de los relacionados en el apartado anterior	DON ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE	Alba Barrena acumula una experiencia de más de 20 años ejerciendo responsabilidades directivas en el mundo inmobiliario y financiero. Comenzó su carrera como Directora Financiera en empresas inmobiliarias, continuando su actividad laboral en el sector financiero donde ha estado más de 15 años ejerciendo funciones

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
			muy conectadas con el negocio inmobiliario y el mercado de la vivienda. Entre otras funciones fue directora de negocio en Caja San Fernando y también Directora de Gestión de Riesgo Inmobiliario a nivel nacional en Banco Mare Nostrum. Se trata, en este caso, de una entidad que nació con más de 70 mil MM de euros en activos, como resultado de la fusión de cuatro antiguas cajas de ahorro españolas. Asimismo, ha participado en el proceso de transferencia de activos inmobiliarios a la SAREB y en su gestión posterior. Por otro lado ha sido miembro de los órganos de administración y gobierno de diversas compañías inmobiliarias durante la crisis financiera e inmobiliaria y participó activamente en el proceso de reestructuración de AYCO durante los últimos tres años lo que le concede un profundo conocimiento de la compañía y un perfil idóneo para pertenecer a sus órganos de gobierno.

Número total de otros consejeros externos	2
% sobre el total del consejo	28,57

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

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



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

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Ejecutivas					0,00	0,00	0,00	0,00
Dominicales					0,00	0,00	0,00	0,00
Independientes	1	1			33,33	33,33	0,00	0,00
Otras Externas	1	1	1	1	50,00	50,00	50,00	16,00
Total	2	2	1	1	28,57	28,57	16,66	16,00

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

- Sí  
 No  
 Políticas parciales

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

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

Descripción de las políticas, objetivos, medidas y forma en que se han aplicado, así como los resultados obtenidos

Existe una política en curso sobre la paridad de género. En el ejercicio de 2019 se ha incorporado una nueva consejera y se trabaja activamente para incorporar nuevas integrantes del Consejo

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y que la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado y que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres. Indique también si entre estas medidas está la de fomentar que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas:

Explicación de las medidas

Se han adoptado medidas para ello, y en 2019 se han incorporado dos nuevas consejeras, pero no se han encontrado por ahora más candidatas idóneas

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

Explicación de los motivos

No se han encontrado más personas adecuadas

C.1.7 Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración.

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

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

Nombre o denominación social del accionista	Justificación
Sin datos	

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

Sí  
 No

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

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

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

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

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

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

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

- Sí  
 No

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

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	11
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	

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

Nombre o denominación social	Cargo/s
DON CARLOS CERON BOMBIN	Direcctor General adjunto

Número de mujeres en la alta dirección	
Porcentaje sobre el total de miembros de la alta dirección	0,00

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	63
---	----

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

- Sí  
 No

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

Son competencia exclusiva de la Junta General:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Descripción modificaciones

El 31 de diciembre de 2019 dimitió el Consejero dominical D. Luis Domínguez Cortés, cuya dimisión fue aceptada con efectos de dicho día por acuerdo del primer consejo posterior, celebrado el 11 de febrero de 2020.

Mediante acuerdos de la Junta General celebrada el 27 de diciembre de 2019 fueron designadas por el plazo de cuatro años nuevos miembros del Consejo las Consejeras D<sup>a</sup> Mónica María Nascimento Ball, con la categoría de independiente y D<sup>a</sup> Asunción Alba Barrena Valverde, con la categoría de otro externo. Ambas aceptaron los cargos en el acto de la Junta.

Igualmente mediante acuerdos de la misma junta fueron reelegidos como Consejeros por plazo de cuatro años D. Martín Federico Maslo, con la categoría de independiente y la sociedad ALPHA LUNA LLC, la cual designó como representante persona física a D. José María de Arcas Castro, con la categoría de dominical. Ambos aceptaron los cargos en el acto de la Junta.

Por acuerdos del Consejo de 11 de febrero de 2020 fueron designadas miembros de la Comisión de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones las Consejeras D<sup>a</sup> Mónica María Nascimento Ball y D<sup>a</sup> Asunción Alba Barrena Valverde.

Por acuerdo del Consejo de 22 de abril de 2020 fue aceptada la dimisión presentada por D<sup>a</sup> Mónica María Nascimento Ball como miembro de la Comisión de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Por acuerdo adoptado en la antedicha fecha, se aprobó la designación de D. José de Palma García como miembro de la Comisión de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Asimismo, el Sr. Palma García fue designado Presidente de la Comisión de Auditoría.

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

#### Descripción proceso de evaluación y áreas evaluadas

La dimisión presentada lo fue por razones personales.

El nombramiento de los nuevos Consejeros y miembros de las Comisiones citadas se realizó bajo las propuestas e informes legalmente preceptivos y previo examen y estudio de los perfiles e historiales profesionales de los candidatos, por considerarlos adecuados para los puestos en los que podrían ser nombrados. En el proceso no intervino ningún consultor externo.

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

[ No aplicable ]

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

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

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

[ ] Sí  
[  ] No

En su caso, describa las diferencias.

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

[ ] Sí  
[  ] No

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

[ ] Sí  
[  ] No

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

[ ] Sí  
[  ] No

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

[ Según el artículo 15.2 del Reglamento del Consejo:

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

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

Número de reuniones del consejo	8
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

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

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

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

Número de reuniones de Comisión de Auditoría	3
Número de reuniones de Comisión de Nombramientos y Retribuciones	0

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

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	6
% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	85,71
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	8
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	85,71

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

Sí  
 No

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

C.1.28 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de administración para que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable.

Hasta el momento, el informe de auditoría referente a las cuentas, no presenta salvedades.

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

Sí  
 No

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

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON DANIEL VILLAR VALERO	

Previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, con relación al nombramiento del Sr. Villar como Vicesecretario no miembro, el Consejo de Administración, en la reunión celebrada el día 26 de febrero de 2021, acordó por unanimidad de los presentes, nombrar como Vicesecretario no Consejero a D. Daniel Villar Valero.

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

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

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

Sí  
 No

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

Sí  
 No

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

Sí  
 No

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

Sí  
 No

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

	Individuales	Consolidadas
Número de ejercicios ininterrumpidos	2	2

	Individuales	Consolidadas
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad o su grupo han sido auditados (en %)	2,00	2,00

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

Sí  
 No

**Detalle del procedimiento**

Se les remite toda la documentación y antecedentes necesarios para preparar las reuniones de los órganos de administración.

C.1.36 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, a dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad que puedan perjudicar al crédito y reputación de ésta:

Sí  
 No



C.1.37 Indique, salvo que hayan concurrido circunstancias especiales de las que se haya dejado constancia en acta, si el consejo ha sido informado o ha conocido de otro modo alguna situación que afecte a un consejero, relacionada o no con su actuación en la propia sociedad, que pueda perjudicar al crédito y reputación de ésta:

[ ] Sí  
[√] No

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

No aplicable

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

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

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

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

## C.2. Comisiones del consejo de administración

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

Comisión de Auditoria		
Nombre	Cargo	Categoría
DON ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE	VOCAL	Otro Externo
DON MARTIN FEDERICO MASLO	VOCAL	Independiente
DON JOSE PALMA GARCIA	PRESIDENTE	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	0,00
% de consejeros independientes	66,67
% de consejeros otros externos	33,33

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

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

La Comisión de Auditoría tendrá las siguientes responsabilidades básicas:

a. Informar a la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean competencia de la comisión.

b. Supervisar la eficacia del control interno de la sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

c. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.

d. Elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.

e. Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la comisión, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la entidad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a este de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.

f. Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia del auditor de cuentas. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración de la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia la letra anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría.

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

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

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

? las operaciones con partes vinculadas.

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

Nombres de los consejeros con experiencia	DON ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE / DON MARTIN FEDERICO MASLO / DON JOSE PALMA GARCIA
Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	21/06/2018

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Nombre	Cargo	Categoría
DON ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE	VOCAL	Otro Externo
DON MARTIN FEDERICO MASLO	PRESIDENTE	Independiente

Comisión de Nombramientos y Retribuciones		
Nombre	Cargo	Categoría
DON JOSE PALMA GARCIA	VOCAL	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	0,00
% de consejeros independientes	66,67
% de consejeros otros externos	33,33

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

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

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

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

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2020		Ejercicio 2019		Ejercicio 2018		Ejercicio 2017	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión de Auditoría	1	33,00	1	33,00	1	33,00	1	33,00
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	1	33,00	1	33,00	1	33,00	1	33,00

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

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

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

**D. OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPUO**

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

Previamente, el Consejo de Administración es informado por la Comisión de Auditoría.

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

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos				N.A.

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

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
DON JOSE PALMA GARCIA	AYCO GRUPO INMOBILIRIO S.A.	PRESIDENTE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	Remuneraciones	11

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 25.- Conflictos de interés.

- 1.- El Consejero deberá ausentarse de la reunión del órgano social del que forme parte cuando se delibere sobre cuestiones en las que, a juicio del mismo o del Consejo de Administración, tenga, directa o indirectamente intereses personales.
- 2.- En particular, el Consejero no podrá, directa o indirectamente:
  - a) Realizar transacciones con la Sociedad, excepto que se trate de operaciones ordinarias, hechas en condiciones estándar para los clientes y de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquellas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la entidad.
  - b) Utilizar el nombre de la sociedad o invocar su condición de administrador para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas.
  - c) Hacer uso de los activos sociales, incluida la información confidencial de la compañía, con fines privados.
  - d) Aprovecharse de las oportunidades de negocio de la sociedad.
  - e) Obtener ventajas o remuneraciones de terceros distintos de la sociedad y su grupo asociadas al desempeño de su cargo, salvo que se trate de atenciones de mera cortesía.
  - f) Desarrollar actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la sociedad o que, de cualquier otro modo, le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la sociedad.
- 3.- Las previsiones anteriores serán de aplicación también en el caso de que el beneficiario de los actos o de las actividades prohibidas sea una persona vinculada al Consejero.
- 4.- En todo caso, los Consejeros deberán comunicar a los demás Consejeros y, en su caso, al Consejo de Administración, cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en la Memoria.  
Artículo 26.- Deber de confidencialidad del Consejero.

- 1.- Cada Consejero deberá guardar el más riguroso secreto sobre las deliberaciones del Consejo de Administración y de todas aquellas materias de naturaleza reservada o confidencial que conozca como consecuencia del desempeño de su cargo, aun después de cesar en el mismo. En ningún caso podrá utilizar tales informaciones mientras no sean de conocimiento general.

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

Artículo 27.- Obligación de no competencia.

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

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

Artículo 28.- Uso de información y activos sociales.

El Consejero deberá abstenerse de realizar uso indebido de los activos de la Compañía, así como de valerse de su posición en esta última para obtener una ventaja patrimonial, a no ser que haya satisfecho una contraprestación adecuada.

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

Artículo 29.- Oportunidades de negocios.

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

D.7. Indique si la sociedad está controlada por otra entidad en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, cotizada o no, y tiene, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolla actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas.

[ ] Sí  
[√] No

**E. SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS**

---

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

Se analiza cada operación individualizada según informes de mercado.

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

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

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

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

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

No se cuenta con ningún nivel de tolerancia.

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

Ninguno.

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

No se han previsto, al no existir riesgos significativos.



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

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

**F.1. Entorno de control de la entidad.**

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

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

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

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

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

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

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

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

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

No aplicable.

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

No aplicable.

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

Informe, al menos, de:

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

- Si el proceso existe y está documentado:

[ El proceso no existe ]

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

[ No aplicable ]

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

[ No aplicable ]

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

[ No aplicable ]

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

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

**F.3. Actividades de control.**

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

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

[ No aplicable ]

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

No aplicable

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

No aplicable

#### **F.4. Información y comunicación.**

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

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

No aplicable

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

No aplicable

#### **F.5. Supervisión del funcionamiento del sistema.**

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

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

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

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

[ No existe procedimiento específico ]

**F.6. Otra información relevante.**

[ No existe otra información relevante ]

**F.7. Informe del auditor externo.**

Informe de:

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

[ No aplicable ]

**G. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO**

---

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

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

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

Cumple [ X ]      Explique [ ]

2. Que, cuando la sociedad cotizada esté controlada, en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, por otra entidad, cotizada o no, y tenga, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolle actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas informe públicamente con precisión acerca de:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre, por un lado, la sociedad cotizada o sus filiales y, por otro, la sociedad matriz o sus filiales.
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses que puedan presentarse.

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

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

- a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.
- b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

4. Que la sociedad defina y promueva una política relativa a la comunicación y contactos con accionistas e inversores institucionales en el marco de su implicación en la sociedad, así como con los asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición. Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Y que, sin perjuicio de las obligaciones legales de difusión de información privilegiada y otro tipo de información regulada, la sociedad cuente también con una política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa a través de los canales que considere adecuados (medios de comunicación, redes sociales u otras vías) que contribuya a maximizar la difusión y la calidad de la información a disposición del mercado, de los inversores y demás grupos de interés.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

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

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

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

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

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

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

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

Y que la sociedad cuente con mecanismos que permitan la delegación y el ejercicio del voto por medios telemáticos e incluso, tratándose de sociedades de elevada capitalización y en la medida en que resulte proporcionado, la asistencia y participación activa en la Junta General.

Cumple [ ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ X ]

La sociedad no transmite en directo mediante vídeo ni a través de su página web la celebración de las juntas generales de accionistas, dado que el número de accionistas que habitualmente asisten a la Sociedad supone una significativa mayoría del accionariado y la Sociedad no puede permitirse los medios para transmitir en directo las Juntas para la minoría restante.

8. Que la comisión de auditoría vele por que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable. Y que en aquellos supuestos en que el auditor de cuentas haya incluido en su informe de auditoría alguna salvedad, el presidente de la comisión de auditoría explique con claridad en la junta general el parecer de la comisión de auditoría sobre su contenido y alcance, poniéndose a disposición de los accionistas en el momento de la publicación de la convocatoria de la junta, junto con el resto de propuestas e informes del consejo, un resumen de dicho parecer.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

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

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

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

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

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

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

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

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

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

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

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

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

Cumple [ X ]      Explique [ ]

14. Que el consejo de administración apruebe una política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración y que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración; y
- c) favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias, edad y género. A estos efectos, se considera que favorecen la diversidad de género las medidas que fomenten que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas.

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

La comisión de nombramientos verificará anualmente el cumplimiento de esta política y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [ ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ X ]

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



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

Y que el número de consejeras suponga, al menos, el 40% de los miembros del consejo de administración antes de que finalice 2022 y en adelante, no siendo con anterioridad inferior al 30%.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

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

Este criterio podrá atenuarse:

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

Cumple  Explique

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

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

Cumple  Explique

Hay 3 consejeros independientes sobre un total de 7, si bien hay un consejero calificado por prudencia como otro externo, que podría ser considerado como independiente. No obstante, en la situación actual, no se cumple con el requisito del 50% de consejeros independientes, tal como se establece en la norma. Este hecho se debe resolver próximamente con la reestructuración en estudio por el Consejo de Administración que pretende ampliar la estructura con la incorporación de nuevos consejeros.

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

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

Cumple       Cumple parcialmente       Explique

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

Cumple       Cumple parcialmente       Explique       No aplicable

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

Cumple       Cumple parcialmente       Explique       No aplicable

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

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

Cumple [ X ]      Explique [ ]

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, a dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad, que puedan perjudicar al crédito y reputación de esta y, en particular, que les obliguen a informar al consejo de administración de cualquier causa penal en la que aparezcan como investigados, así como de sus vicisitudes procesales.

Y que, habiendo sido informado o habiendo conocido el consejo de otro modo alguna de las situaciones mencionadas en el párrafo anterior, examine el caso tan pronto como sea posible y, atendiendo a las circunstancias concretas, decida, previo informe de la comisión de nombramientos y retribuciones, si debe o no adoptar alguna medida, como la apertura de una investigación interna, solicitar la dimisión del consejero o proponer su cese. Y que se informe al respecto en el informe anual de gobierno corporativo, salvo que concurran circunstancias especiales que lo justifiquen, de lo que deberá dejarse constancia en acta. Ello sin perjuicio de la información que la sociedad deba difundir, de resultar procedente, en el momento de la adopción de las medidas correspondientes.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

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

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

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

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

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique de manera suficiente las razones de su dimisión o, en el caso de consejeros no ejecutivos, su parecer sobre los motivos del cese por la junta, en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración.

Y que, sin perjuicio de que se dé cuenta de todo ello en el informe anual de gobierno corporativo, en la medida en que sea relevante para los inversores, la sociedad publique a la mayor brevedad posible el cese incluyendo referencia suficiente a los motivos o circunstancias aportados por el consejero.

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

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

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

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

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

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

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

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

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

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

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

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

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

Cumple [ X ]      Explique [ ]      No aplicable [ ]

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

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

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

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

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

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

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

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

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

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

Cumple [ X ]      Explique [ ]

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

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

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

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

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

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

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva en ella haya presencia de al menos dos consejeros no ejecutivos, siendo al menos uno de ellos independiente; y que su secretario sea el del consejo de administración.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

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

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

39. Que los miembros de la comisión de auditoría en su conjunto, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría y gestión de riesgos, tanto financieros como no financieros.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

Fruto de los esfuerzos de la compañía para incorporar uno o varios Consejeros que tengan los requisitos exigidos por la Ley para poder formar parte de la Comisión de Auditoría, la Junta General celebrada el 27 de diciembre de 2019 designó nuevos miembros del Consejo a D<sup>a</sup> Mónica María Nascimento Ball, con la categoría de independiente y D<sup>a</sup> Asunción Alba Barrera Valverde, con la categoría de otro externo. Por acuerdo del Consejo de fecha 11 de febrero de 2020 se designaron a las dos Consejeras citadas miembros de la Comisión de Auditoría quedando así esta

Comisión con mayoría de Consejeros independientes, elegidos todos en función de sus conocimientos y experiencia profesional, conforme lo establecido en la Ley.

En la reunión del Consejo celebrada el 22 de abril de 2020, se aceptó la dimisión presentada por D<sup>a</sup> Mónica María Nascimiento Ball como miembro de las Comisiones de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones. En el mismo acto, atendiendo a sus conocimientos y a su experiencia profesional, se nombró como nuevo miembro de las referidas Comisiones, al Consejero Independiente, D. José Palma García.

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

Cumple [  ]

Cumple parcialmente [  ]

Explique [  ]

No existe unidad de auditoría interna, al no ser necesaria por las características de la sociedad, porque el volumen de movimientos contables de la Sociedad hace innecesaria la auditoría interna. No obstante, las funciones que le deberían ser asignadas las ha asumido directamente unos de los miembros del Comité de Auditoría, que supervisa e informa al resto del Comité de las operaciones especiales realizadas.

A medida que la actividad de la Compañía se vaya ampliando y los movimientos se incrementen sustancialmente, se procederá a la constitución de un departamento de auditoría interna.

- 41.** Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría, para su aprobación por esta o por el consejo, su plan anual de trabajo, le informe directamente de su ejecución, incluidas las posibles incidencias y limitaciones al alcance que se presenten en su desarrollo, los resultados y el seguimiento de sus recomendaciones y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple [  ]

Cumple parcialmente [  ]

Explique [  ]

No aplicable [  ]

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

1. En relación con los sistemas de información y control interno:
  - a) Supervisar y evaluar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y no financiera, así como los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la sociedad y, en su caso, al grupo —incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales o relacionados con la corrupción— revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
  - b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar o proponer la aprobación al consejo de la orientación y el plan de trabajo anual de la auditoría interna, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente en los riesgos relevantes (incluidos los reputacionales); recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
  - c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados y a otras personas relacionadas con la sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar las irregularidades de potencial trascendencia, incluyendo las financieras y contables, o de cualquier otra índole, relacionadas con la compañía que adviertan en el seno de la empresa o su grupo. Dicho mecanismo deberá garantizar la confidencialidad y, en todo caso, prever supuestos en los que las comunicaciones puedan realizarse de forma anónima, respetando los derechos del denunciante y denunciado.
  - d) Velar en general por que las políticas y sistemas establecidos en materia de control interno se apliquen de modo efectivo en la práctica.
2. En relación con el auditor externo:
  - a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
  - b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
  - c) Supervisar que la sociedad comunique a través de la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
  - d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
  - e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple  [ X ]

Cumple parcialmente  [ ]

Explicar  [ ]



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

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

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

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

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

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales, incluidos los relacionados con la corrupción) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) Un modelo de control y gestión de riesgos basado en diferentes niveles, del que formará parte una comisión especializada en riesgos cuando las normas sectoriales lo prevean o la sociedad lo estime apropiado.
- c) El nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- d) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- e) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

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

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

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

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

Cumple [  ]      Cumple parcialmente [  ]      Explique [  ]

Fruto de los esfuerzos de la compañía para incorporar uno o varios Consejeros que tengan los requisitos exigidos por la Ley para poder formar parte de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la Junta General celebrada el 27 de diciembre de 2019 designó nuevos miembros del Consejo a D<sup>ª</sup> Mónica María Nascimento Ball, con la categoría de independiente y D<sup>ª</sup> Asunción Alba Barrena Valverde, con la categoría de otro externo. Por acuerdo del Consejo de fecha 11 de febrero de 2020 se designaron a las dos Consejeras citadas miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones quedando así esta Comisión con mayoría de Consejeros independientes, elegidos todos en función de sus conocimientos y experiencia profesional, conforme lo establecido en la Ley

En la reunión del Consejo, celebrada el 22 de abril de 2020, se admitió la dimisión presentada por D<sup>ª</sup> Mónica María Nascimento Ball como miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En el mismo acto, en atención a los conocimientos y a la experiencia del consejero independiente, D. José Palma García, se nombró a este como miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

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

Cumple [  ]      Explique [  ]      No aplicable [  ]

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

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

Cumple [  ]      Cumple parcialmente [  ]      Explique [  ]

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

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

Cumple [  ]      Cumple parcialmente [  ]      Explique [  ]

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

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

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

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

53. Que la supervisión del cumplimiento de las políticas y reglas de la sociedad en materia medioambiental, social y de gobierno corporativo, así como de los códigos internos de conducta, se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, una comisión especializada en sostenibilidad o responsabilidad social corporativa u otra comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, haya decidido crear. Y que tal comisión esté integrada únicamente por consejeros no ejecutivos, siendo la mayoría independientes y se le atribuyan específicamente las funciones mínimas que se indican en la recomendación siguiente.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

54. Las funciones mínimas a las que se refiere la recomendación anterior son las siguientes:

- a) La supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo y de los códigos internos de conducta de la empresa, velando asimismo por que la cultura corporativa esté alineada con su propósito y valores.
- b) La supervisión de la aplicación de la política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa así como a la comunicación con accionistas e inversores, asesores de voto y otros grupos de interés. Asimismo se hará seguimiento del modo en que la entidad se comunica y relaciona con los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación y revisión periódica del sistema de gobierno corporativo y de la política en materia medioambiental y social de la sociedad, con el fin de que cumplan su misión de promover el interés social y tengan en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La supervisión de que las prácticas de la sociedad en materia medioambiental y social se ajustan a la estrategia y política fijadas.
- e) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

55. Que las políticas de sostenibilidad en materias medioambientales y sociales identifiquen e incluyan al menos:

- a) Los principios, compromisos, objetivos y estrategia en lo relativo a accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de la corrupción y otras conductas ilegales
- b) Los métodos o sistemas para el seguimiento del cumplimiento de las políticas, de los riesgos asociados y su gestión.
- c) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, incluido el relacionado con aspectos éticos y de conducta empresarial.
- d) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- e) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

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

Cumple [ X ]      Explique [ ]

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

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

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

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

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

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

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

59. Que el pago de los componentes variables de la remuneración quede sujeto a una comprobación suficiente de que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de otro tipo previamente establecidas. Las entidades incluirán en el informe anual de remuneraciones de los consejeros los criterios en cuanto al tiempo requerido y métodos para tal comprobación en función de la naturaleza y características de cada componente variable.

Que, adicionalmente, las entidades valoren el establecimiento de una cláusula de reducción ('malus') basada en el diferimiento por un período suficiente del pago de una parte de los componentes variables que implique su pérdida total o parcial en el caso de que con anterioridad al momento del pago se produzca algún evento que lo haga aconsejable.

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

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

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

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

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

62. Que una vez atribuidas las acciones, las opciones o instrumentos financieros correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros ejecutivos no puedan transferir su titularidad o ejercitarlos hasta transcurrido un plazo de al menos tres años.

Se exceptúa el caso en el que el consejero mantenga, en el momento de la transmisión o ejercicio, una exposición económica neta a la variación del precio de las acciones por un valor de mercado equivalente a un importe de al menos dos veces su remuneración fija anual mediante la titularidad de acciones, opciones u otros instrumentos financieros.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar para satisfacer los costes relacionados con su adquisición o, previa apreciación favorable de la comisión de nombramientos y retribuciones, para hacer frente a situaciones extraordinarias sobrevenidas que lo requieran.

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

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

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

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

A efectos de esta recomendación, entre los pagos por resolución o extinción contractual se considerarán cualesquiera abonos cuyo devengo u obligación de pago surja como consecuencia o con ocasión de la extinción de la relación contractual que vinculaba al consejero con la sociedad, incluidos los importes no previamente consolidados de sistemas de ahorro a largo plazo y las cantidades que se abonen en virtud de pactos de no competencia post-contractual.

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

**H. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS**

---

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

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

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

[ No aplicable ]

---

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

[ 25/03/2021 ]

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

[ ] Sí  
[ √ ] No

## **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.**

Cuentas Anuales e Informe de  
Gestión correspondientes al  
ejercicio 2020 junto con el  
Informe de Auditoría de Cuentas  
Anuales



## **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes  
al ejercicio 2020 junto con el Informe de Auditoría de  
Cuentas Anuales

### **INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES**

#### **CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020:**

Balances al 31 de diciembre de 2020 y de 2019

Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2020 y de 2019

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto correspondientes a los ejercicios 2020 y de 2019

Estados de Flujos de Efectivo correspondientes al ejercicio 2020

Memoria del ejercicio 2020

#### **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020**

**Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.**

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

### Informe sobre las cuentas anuales

---

#### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.** (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación que se identifica en la Nota 2 de la memoria y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

#### Fundamento de la opinión

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

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

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

## Cuestiones clave de la auditoría

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

Cuestiones clave de la auditoría	Procedimientos aplicados en la auditoría
<p><b>Valoración de Inversiones inmobiliarias:</b></p> <p>Tal y como se indica en la Nota 9 de las cuentas anuales, la Sociedad posee al 31 de diciembre de 2020 una cartera de terrenos y solares, así como promociones en curso y terminadas para su explotación mediante la promoción de viviendas cuyo valor neto contable asciende, a dicha fecha a 14.510 miles de euros. La Sociedad valora estos activos inmobiliarios a coste de adquisición o a valor de mercado, si este último fuera inferior, contando con expertos independientes ajenos a la Sociedad para determinar dicho valor de mercado.</p> <p>La valoración de dichas existencias inmobiliaria constituye una cuestión clave de nuestra auditoría, dado que los métodos de valoración aplicados a estos activos (método de comparación y método residual dinámico) requieren de la realización de estimaciones con un grado de incertidumbre significativo, entre las que destacan, los costes estimados a incurrir para completar las promociones, los plazos de desarrollo de los suelos en cartera y de comercialización del producto final y la tasa de descuento usada en la actualización.</p> <p>Adicionalmente, pequeñas variaciones porcentuales en las hipótesis usadas en las valoraciones de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes de valoración de los expertos independientes contratados por la Sociedad para la valoración de sus existencias inmobiliarias. Hemos evaluado la competencia, capacidad y objetividad de éstos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría.</p> <p>En este sentido se ha analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Sociedad.</p> <p>Asimismo, se ha revisado las escrituras de compraventa de activos inmobiliarios, así como el análisis, mediante muestreo, de costes activados en el epígrafe de existencias.</p> <p>También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en la Nota 9 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas del ejercicio.</p>

---

### Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- a) Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, a la que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se ha facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la Sociedad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### Responsabilidad de los administradores y del comité de auditoría y control en relación con las cuentas anuales

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

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

El comité de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

---

#### Informe adicional para el comité de auditoría y control

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para el comité de auditoría de la Sociedad de fecha 26 de abril de 2021.

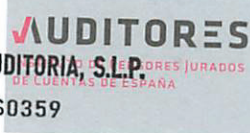
---

#### Periodo de contratación

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

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

**AUDITORES**  
MOORE IBERICA DE AUDITORIA S.L.P.  
R.D.A.C. n° S0359



Miembro de:

MOORE IBERICA DE  
AUDITORIA, S.L.P. .

Francisco Martínez Casado (ROAC 15.991) 2021 Núm. 01/21/07558  
Socio – Auditor de cuentas

**AUDITORES**  
de Cuentas de España 2021 Núm. 01/21/07558  
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

26 de abril de 2021

**Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.**

**CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020**



**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**  
**BALANCES DE SITUACIÓN CORRESPONDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**  
(Expresados en euros)

ACTIVO	Notas a la Memoria	31/12/2020	31/12/2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas a la Memoria	31/12/2020	31/12/2019
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>3.685.732,75</b>	<b>3.692.344,18</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>Nota 10</b>	<b>6.671.830,53</b>	<b>8.519.512,25</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>		-	<b>639,71</b>	<b>Fondos propios</b>		<b>6.671.830,53</b>	<b>8.519.512,25</b>
Aplicaciones informáticas		-	639,71	<b>Capital</b>	<b>Nota 10.1</b>	<b>4.666.536,00</b>	<b>4.666.536,00</b>
<b>Inmovilizado material</b>	<b>Nota 5</b>	-	<b>5.971,72</b>	<b>Prima de emisión</b>	<b>Nota 10.3</b>	<b>6.072.041,92</b>	<b>6.072.041,92</b>
Terrenos y construcciones		-	1.282,00	<b>Reservas</b>		<b>(115.446,11)</b>	<b>(115.446,11)</b>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		-	4.689,72	Legal y estatutarias		100.148,20	100.148,20
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>Nota 7.1</b>	<b>3.682.532,75</b>	<b>3.682.532,75</b>	Otras Reservas		(215.594,31)	(215.594,31)
Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas		3.682.532,75	3.682.532,75	<b>(Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b>	<b>Nota 10.4</b>	<b>(349,60)</b>	<b>(349,60)</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>Nota 7.1</b>	<b>3.200,00</b>	<b>3.200,00</b>	<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>(2.103.269,96)</b>	<b>(687.575,85)</b>
Otros activos financieros		3.200,00	3.200,00	<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(1.847.681,72)</b>	<b>(1.415.694,11)</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>17.330.515,49</b>	<b>18.563.125,05</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>969.453,82</b>	<b>344.351,75</b>
<b>Existencias</b>	<b>Nota 9</b>	<b>14.915.536,57</b>	<b>16.618.936,55</b>	<b>Provisiones a largo plazo</b>	<b>Nota 11.1</b>	<b>343.750,74</b>	<b>343.750,74</b>
Materias primas y otros aprovisionamientos		13.519.344,13	14.855.498,98	Otras provisiones		343.750,74	343.750,74
Productos en curso y semiterminados		990.007,49	1.073.058,25	<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>Nota 12.2</b>	<b>625.703,08</b>	<b>601,01</b>
Productos terminados		-	472.253,93	Deudas con entidades de crédito		625.102,07	-
Anticipos a proveedores		406.184,95	218.125,39	Otros pasivos financieros		601,01	601,01
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>1.363.361,47</b>	<b>488.592,96</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>13.374.963,89</b>	<b>13.391.605,23</b>
Clientes por ventas y Prestaciones de servicios.	Nota 7.2	1.155,79	37.871,16	<b>Provisiones a corto plazo</b>	<b>Nota 11.2</b>	<b>158.681,88</b>	<b>230.107,06</b>
Deudores varios	Nota 7.2	1.009.548,85	306.682,99	<b>Deudas a corto plazo</b>		<b>9.525.945,40</b>	<b>8.819.908,38</b>
Activos por impuesto corriente	Nota 13	229.540,02	-	Deudas con entidades de crédito	Nota 12.1	8.480.323,18	8.819.908,38
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 13	123.116,81	144.038,81	Otros pasivos financieros	Nota 12.1 y 15.1	1.045.622,22	-
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>Nota 7.2 y 15.1</b>	<b>1.049.424,90</b>	<b>1.158.421,55</b>	<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>Nota 12.1 y 15.1</b>	<b>2.099.833,19</b>	<b>2.129.285,93</b>
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>Nota 7.2</b>	-	<b>58.849,90</b>	<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>1.590.503,42</b>	<b>2.212.303,86</b>
Otros instrumentos de patrimonio a corto plazo		-	58.849,90	Proveedores	Nota 12.1	112.620,09	447.892,73
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>Nota 8</b>	<b>2.192,55</b>	<b>238.324,09</b>	Acreedores varios	Nota 12.1	1.197.835,58	1.316.715,67
Tesorería		2.192,55	238.324,09	Personal (remuneraciones pendientes de pago)	Nota 12.1	29,14	-
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 13	264.591,34	317.559,77
				Anticipos de clientes	Nota 12.1	15.427,27	130.135,69
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>21.016.248,24</b>	<b>22.255.469,23</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>21.016.248,24</b>	<b>22.255.469,23</b>

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria Anual adjunta forman parte integrante de los Balances al 31 de diciembre

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020**  
(Expresados en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas a la Memoria	2020	2019
<b>Importe neto de la cifra de negocio</b>	<b>Nota 14.1</b>	<b>2.104.636,83</b>	<b>3.979.271,80</b>
Ventas netas		2.097.120,20	3.974.501,70
Prestaciones de servicios		7.516,63	4.770,10
<b>Var. de existencias de prod. terminados y en curso de fabricación</b>	<b>Nota 14.2</b>	<b>(555.304,69)</b>	<b>3.828.152,77</b>
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>Nota 14.2</b>	<b>(1.351.885,65)</b>	<b>(7.282.120,29)</b>
Consumo de mercaderías		-	(3.409.652,87)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(1.351.885,65)	(3.484.054,51)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		-	(388.412,91)
<b>Otros ingresos de explotación</b>		-	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	-
<b>Gastos de personal</b>	<b>Nota 14.4</b>	<b>(165.782,46)</b>	<b>(197.529,41)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(129.345,51)	(162.183,82)
Cargas sociales		(36.436,95)	(35.345,59)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(919.946,97)</b>	<b>(988.857,43)</b>
Servicios exteriores	Nota 14.5	(715.697,21)	(591.242,30)
Tributos		(72.257,49)	(238.932,41)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 7.2	(131.992,27)	(158.682,72)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Nota 5</b>	<b>(6.611,43)</b>	-
<b>Excesos de provisiones</b>	<b>Nota 11.2</b>	<b>71.425,18</b>	-
<b>Resultados excepcionales</b>		<b>181.348,72</b>	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(642.120,47)</b>	<b>(661.082,56)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>Nota 14.6</b>	<b>655,55</b>	<b>2.765,56</b>
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros		655,55	2.765,56
<b>Gastos financieros</b>	<b>Nota 14.6</b>	<b>(1.096.754,45)</b>	<b>(757.377,11)</b>
Por deudas con terceros		(1.096.754,45)	(757.377,11)
<b>Deterioro y result. por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	<b>Nota 15.1</b>	<b>(109.462,35)</b>	-
Deterioros y pérdidas		(109.462,35)	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.205.561,25)</b>	<b>(754.611,55)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(1.847.681,72)</b>	<b>(1.415.694,11)</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	<b>Nota 13</b>	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(1.847.681,72)</b>	<b>(1.415.694,11)</b>

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria Anual adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2020

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020**

(Expresado en euros)

	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>(1.847.681,72)</b>	<b>(1.415.694,11)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	-	-
	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B+ C)</b>	<b>(1.847.681,72)</b>	<b>(1.415.694,11)</b>

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria Anual adjunta forman parte integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2020

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

**B) ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020**

(Expresado en euros)

	Capital Escriturado	Prima Emisión	Otras Reservas	Reserva Legal	Reservas para acciones propias	Acciones propias	Resultados Negativos ej. anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018</b>	<b>4.666.536,00</b>	<b>6.072.041,92</b>	<b>(196.583,91)</b>	<b>100.148,20</b>	<b>349,60</b>	<b>(349,60)</b>	<b>-</b>	<b>(687.575,85)</b>	<b>9.954.566,36</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(1.415.694,11)	(1.415.694,11)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	(687.575,85)	687.575,85	-
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	(19.360,00)	-	-	-	-	-	(19.360,00)
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019</b>	<b>4.666.536,00</b>	<b>6.072.041,92</b>	<b>(215.943,91)</b>	<b>100.148,20</b>	<b>349,60</b>	<b>(349,60)</b>	<b>(687.575,85)</b>	<b>(1.415.694,11)</b>	<b>8.519.512,25</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(1.847.681,72)	(1.847.681,72)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	(1.415.694,11)	1.415.694,11	-
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020</b>	<b>4.666.536,00</b>	<b>6.072.041,92</b>	<b>(215.943,91)</b>	<b>100.148,20</b>	<b>349,60</b>	<b>(349,60)</b>	<b>(2.103.269,96)</b>	<b>(1.847.681,72)</b>	<b>6.671.830,53</b>

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria Anual adjunta forman parte integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2020

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020**

(Expresado en euros)

	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>(1.847.681,72)</b>	<b>(1.415.694,11)</b>
<b>2. Ajustes al resultado</b>	<b>1.140.747,50</b>	<b>1.301.707,18</b>
Amortización del inmovilizado	6.611,43	-
Correcciones valorativas por deterioro	109.462,35	388.412,91
Variación de provisiones	(71.425,18)	158.682,72
Ingresos financieros	(655,55)	(2.765,56)
Gastos financieros	1.096.754,45	757.377,11
Diferencias de cambio	-	-
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	-	-
Otros ingresos y gastos	-	-
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>	<b>206.365,33</b>	<b>1.269.826,35</b>
Existencias	1.891.459,54	86.985,62
Deudores y otras cuentas a cobrar	(1.063.293,77)	155.986,88
Otros activos corrientes	-	-
Acreeedores y otras cuentas a pagar	(621.800,44)	1.026.853,85
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>(1.096.098,90)</b>	<b>(754.611,55)</b>
Pago de intereses	(1.096.754,45)	(757.377,11)
Cobro de intereses	655,55	2.765,56
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>(1.596.667,79)</b>	<b>401.227,87</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>6. Pagos por inversiones</b>	-	<b>(1.662.779,30)</b>
Empresas del grupo y asociadas	-	(1.662.779,30)
Inmovilizado material	-	-
<b>7. Cobros por desinversiones</b>	<b>58.849,90</b>	<b>334.648,68</b>
Empresas del grupo y asociadas	-	334.648,68
Inmovilizado material	-	-
Otros activos financieros	58.849,90	-
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<b>58.849,90</b>	<b>(1.328.130,62)</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>	-	-
Emisión de instrumentos de patrimonio	-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	<b>1.301.686,35</b>	<b>1.136.329,49</b>
Emisión (Devolución)	-	-
Deudas con entidades de crédito	285.516,87	1.454.916,38
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas	(29.452,74)	(20.327,38)
Otras	1.045.622,22	(298.259,51)
<b>11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>	-	-
Dividendos	-	-
Remuneración de otros instrumentos de patrimonio	-	-
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>	<b>1.301.686,35</b>	<b>1.136.329,49</b>
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>(236.131,54)</b>	<b>209.426,74</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	238.324,09	28.897,35
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	2.192,55	238.324,09

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria Anual adjunta forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2020

## **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.**

Memoria del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2020

### **1. Actividad de la Empresa**

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

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

Con fecha 27 de junio 2013 la Junta General de Accionistas modificó el objeto social de la Sociedad a efectos de su adecuación al artículo 2 de la Ley 1/2009, de 26 de octubre, sobre Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), si bien a la fecha la Sociedad no ha solicitado acogerse a dicho régimen

Su objeto social consiste, fundamentalmente, en:

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

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

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

	Euros	
	2020	2019
Patrimonio neto	4.180.185	5.925.370
Resultado neto del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante	(1.744.489)	(3.758.470)
Activos totales	16.705.582	17.806.130
Importe neto de la cifra de negocios	2.104.637	3.979.272

Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2020 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 31 de marzo de 2021. Por su parte, las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2019, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. celebrada el 21 de julio de 2020 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el mercado de corros en la Bolsa de Madrid, Barcelona y Bilbao. La cotización al cierre del ejercicio 2020 asciende a 1,08 euros por acción.

## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

### **2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

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

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

### **2.2 Imagen fiel**

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

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

En las presentes cuentas anuales se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cualitativa, se han considerado no materiales o que no tienen importancia relativa de acuerdo al concepto de materialidad o importancia relativa definido en el marco conceptual del PGC 2007.

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

### **2.3 Principios contables no obligatorios aplicados**

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

### **2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

### **2.5 Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2019 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2020.

### **2.6 Agrupación de partidas**

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

### **2.7 Cambios en criterios contables y corrección de errores**

Durante el ejercicio 2020, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2019. En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la modificación de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2019.



## 2.8 Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad ha incurrido en pérdidas significativas durante los últimos ejercicios. Por ello, la Dirección ha elaborado un plan de negocio para los próximos ejercicios que conlleva importantes cambios en diversos aspectos, y que supone una importante reestructuración a lo largo del ejercicio 2021, básicamente en su cartera de activos inmobiliarios mediante la enajenación a terceros de una parte significativa de éstos con margen suficiente que permitirá a su vez la cancelación de deuda financiera y la obtención de tesorería para acometer nuevas inversiones, todo ello unido a la obtención de financiación ajena adicional y la realización de nuevas ampliaciones de capital para la captación de recursos propios. La dirección prevé que con dicho plan de negocio se generarán los recursos económicos necesarios para los próximos ejercicios y, en consecuencia, estima que se obtendrán rendimientos positivos en la cuenta de resultados en el curso normal de sus operaciones futuras.

En este sentido, en los meses de julio y noviembre de 2020 se han formalizado dos contratos de novación de préstamos hipotecarios suscritos con La Caixa por importe total de 1.886.196 euros (véase Nota 12.1).

Asimismo, en el mes de marzo de 2021 se ha llegado a un acuerdo con la entidad Fiduciam Nomines LTD en relación a préstamos dispuestos por importe de 2.000.000 euros con la finalidad de renegociar los efectos derivados de los pactos suscritos al momento del vencimiento de la deuda (véase Nota 12.1).

Adicionalmente, la Sociedad tiene suscritos compromisos firmes de venta al cierre del ejercicio 2020 por importe de 1.049.782,45 euros de coste correspondiente a las parcelas ubicadas en Baleares en el municipio de Sa Rabita (véase Nota 9 y Nota 20). Dicha operación permitirá la cancelación de la deuda hipotecaria mantenida a 31 de diciembre de 2020 con Banco Mare Nostrum (Bankia) por importe total de 622.644 euros (véase Nota 12.1).

Asimismo, el consejo de administración en su reunión de 25 de marzo de 2021 ha presentado para su aprobación un plan de expansión que permita consolidar el crecimiento de la Sociedad, consistente en una ampliación de capital mixta (dineraria y no dineraria) mediante la aportación de activos inmobiliarios y posterior aportación dineraria que permita a la Sociedad un volumen de operaciones razonable y el desarrollo sostenible a largo plazo de la actividad. En este sentido, los Administradores confían en que dicho plan se materialice en los próximos meses mediante la elaboración de la documentación contractual definitiva para su presentación a las Juntas Generales correspondientes y el visto bueno del órgano regulador.

Por estos motivos, los Administradores de la Sociedad han elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2020 adjuntas, bajo el principio de empresa en funcionamiento.

## 3. Distribución del resultado

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

	Euros	Euros
	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
A reserva legal	-	-
A reserva voluntaria	-	-
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	-	-
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.847.681,72)	(1.415.694,11)
	(1.847.681,72)	(1.415.694,11)

#### **4. Normas de registro y valoración**

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

##### **4.1 Inmovilizado intangible**

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil. Cuando la vida útil de estos activos no puede estimarse de manera fiable se amortizan en un plazo de diez años.

###### *Aplicaciones informáticas*

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

Al 31 de diciembre de 2020 existen aplicaciones informáticas totalmente amortizadas que continúan en uso por valor de 21.531,41 euros (20.862 euros en el ejercicio 2019).

##### **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 los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad no ha incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado material.

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

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

#### 4.3 Deterioro de valor de activos materiales

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

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

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

#### 4.4 Arrendamientos

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

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

##### *Arrendamiento operativo*

##### *i. La Sociedad actúa como arrendador*

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

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

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

*ii. La Sociedad actúa como arrendatario*

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

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

#### **4.5 Activos financieros**

*Clasificación*

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

- a. Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- c. Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo y asociadas: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.
- d. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista e inversiones realizadas con vencimiento anterior a tres meses en activos no expuestos a fluctuaciones de valor.

*Valoración inicial*

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

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

*Valoración posterior*

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

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

#### *Deterioro*

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

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

#### *Baja de activos financieros*

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

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

La Sociedad no ha descontado efectos sin recurso durante los ejercicios 2020 y 2019.

#### **4.6 Pasivos financieros**

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

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

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

#### **4.7 Instrumentos de patrimonio**

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad mantiene 190 acciones propias valoradas por un importe de 349,60 euros. Durante los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad no ha realizado transacciones con acciones propias (véase Nota 10).

Al 31 de diciembre de 2020 la cifra total de acciones de la Sociedad en el balance representaba el 0,0012% del total de acciones de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A (0,0012% en 2019).

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

#### **4.8 Existencias**

Este epígrafe del balance recoge los activos que la Sociedad:

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

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

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

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

Para aquellas existencias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, el coste incluye los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la fabricación o construcción. Durante el ejercicio 2020 no se han activado intereses financieros en las construcciones, por su parte en el ejercicio 2019 y fueron activados intereses financieros por importe de 135.456,90 euros.

El valor en libros de las existencias de la Sociedad se corrige, en su caso, mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación, si este fuese inferior. En este sentido, la Sociedad ha realizado durante el ejercicio 2020 la valoración de su cartera inmobiliaria a través de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A, Gloval Valuation y Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Las tasaciones se realizaron conforme a la metodología valorativa establecida en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles (véase Nota 9). Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen deterioros adicionales a los registrados en las cuentas anuales adjuntas al 31 de diciembre de 2020.

#### **4.9 Impuesto sobre Beneficios**

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.10 Ingresos y gastos**

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

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

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

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

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

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

#### **4.11 Provisiones y contingencias**

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.12 Indemnizaciones por despido**

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

#### **4.13 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

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

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

#### **4.14 Combinaciones de negocios**

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



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

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

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

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

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

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

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

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

- Los activos no corrientes que se clasifican como mantenidos para la venta se reconocen por su valor razonable menos los costes de venta.
- Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran por la cantidad que se espera recuperar o pagar de la autoridad fiscal, según los tipos de gravamen que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos.
- Si en la fecha de adquisición, el negocio adquirido mantiene un contrato de arrendamiento operativo en condiciones favorables o desfavorables respecto a las condiciones de mercado, se reconoce, respectivamente, un inmovilizado intangible o una provisión.
- Los activos y pasivos asociados a planes de pensiones de prestación definida se contabilizan, en la fecha de adquisición, por el valor actual de las retribuciones comprometidas menos el valor razonable de los activos afectos a los compromisos con los que se liquidarán las obligaciones. El valor actual de las obligaciones incluirá en todo caso los costes de los servicios pasados que procedan de cambios en las prestaciones o de la introducción de un plan, antes de la fecha de adquisición.

- En el caso de que el registro de un inmovilizado intangible identificado cuya valoración no pueda ser calculada por referencia a un mercado activo, implique la contabilización de un ingreso en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, dicho activo se valora deduciendo del importe de su valor razonable, la diferencia negativa inicialmente calculada. Si el importe de dicha diferencia negativa resulta superior al valor total del inmovilizado intangible, dicho activo no se registra.
- Los derechos readquiridos se reconocen como un inmovilizado intangible sobre la base del periodo contractual que resta hasta su finalización, sin considerar las posibles renovaciones contractuales.

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

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

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

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

#### **4.15 Transacciones con vinculadas**

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

#### **4.16 Partidas corrientes y no corrientes**

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

#### **4.17 Estado de flujos de efectivo**

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

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

## 5. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en el ejercicio 2020, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Euros			
	31/12/2019	Altas	Bajas	31/12/2020
<b>Coste:</b>				
Terrenos y Construcciones	1.282,00	-	-	1.282,00
Instalaciones técnicas y maquinaria	-	-	-	-
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	113.184,38	-	-	113.184,38
Equipos proceso de información	131.419,40	-	-	131.419,40
Elementos de transporte	-	-	-	-
Otro inmovilizado material	394,23	-	-	394,23
	<b>246.280,01</b>	-	-	<b>246.280,01</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
Construcciones	-	(1.282,00)	-	(1.282,00)
Instalaciones técnicas y maquinaria	-	-	-	-
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(111.037,46)	(2.146,92)	-	(113.184,38)
Equipos proceso de información	(129.270,83)	(2.148,57)	-	(131.419,40)
Elementos de transporte	-	-	-	-
Otro inmovilizado material	-	(394,23)	-	(394,23)
	<b>(240.308,29)</b>	<b>(5.971,72)</b>	-	<b>(246.280,01)</b>
<b>Neto</b>	<b>5.971,72</b>	<b>(5.971,72)</b>	-	<b>-</b>

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en el ejercicio 2019, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Euros			
	31-12-2018	Altas	Bajas	31-12-2019
<b>Coste:</b>				
Terrenos y Construcciones	1.282,00	-	-	1.282,00
Instalaciones técnicas y maquinaria	-	-	-	-
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	113.184,38	-	-	113.184,38
Equipos proceso de información	131.420,40	-	-	131.420,40
Elementos de transporte	-	-	-	-
Otro inmovilizado material	394,23	-	-	394,23
	<b>246.280,01</b>	-	-	<b>246.280,01</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
Construcciones	-	-	-	-
Instalaciones técnicas y maquinaria	-	-	-	-
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(111.037,46)	-	-	(111.037,46)
Equipos proceso de información	(129.270,83)	-	-	(129.270,83)
Elementos de transporte	-	-	-	-
	<b>(240.308,29)</b>	-	-	<b>(240.308,29)</b>
<b>Neto</b>	<b>5.971,72</b>	-	-	<b>5.971,72</b>

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle:

	Euros	
	2020	2019
Construcciones	1.282	-
Maquinaria	2.001	-
Otras instalaciones	44.332	77.110
Mobiliario	66.851	18.830
Equipos proceso de información	131.419	127.930
Elementos de transporte	-	-
Otro inmovilizado material	394	-
	<b>246.280</b>	<b>223.870</b>

No se han identificado deterioros sobre los activos materiales al cierre de los ejercicios 2020 y 2019.

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen compromisos en firme de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales. Asimismo, no existen activos materiales fuera del territorio nacional.

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

## **6. Arrendamientos**

### **Arrendamiento operativo**

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 47.248,00 euros (45.817,60 euros en el ejercicio 2019) (Nota 14.3).

Al 31 de diciembre de 2020, 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	
	2020	2019
Menos de un año	10.500,00	45.817,60
Entre uno y cinco años	-	42.000,00
	<b>10.500,00</b>	<b>87.817,60</b>

Al 31 de diciembre de 2020, el contrato de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad se corresponde con el arrendamiento de sus oficinas situadas en la calle Almagro nº 14 de Madrid, que fue firmado con fecha 15 de octubre de 2018, con duración de cinco años a partir de la fecha del contrato y el cual se renueva tácitamente por períodos anuales.

## 7. Activos financieros (largo y corto plazo)

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

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al cierre del ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente:

Clases	Euros					
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo					
	Instrumentos de Patrimonio		Créditos, Derivados y Otros		Total	
Categorías	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	3.682.532,75	3.682.532,75	-	-	3.682.532,75	3.682.532,75
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	3.200,00	3.200,00	3.200,00	3.200,00
	<b>3.682.532,75</b>	<b>3.682.532,75</b>	<b>3.200,00</b>	<b>3.200,00</b>	<b>3.685.732,75</b>	<b>3.685.732,75</b>

#### Instrumentos de patrimonio

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo y asociadas al cierre del ejercicio 2020 y 2019 es la siguiente (Información obtenida de los estados financieros no auditados):

#### Ejercicio 2020

Denominación	Actividad	Porcentaje de Participación	Euros				Valor en Libros	
			Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Coste	Deterioro Acumulado
R. Cala Millor	En liquidación	47	43.243,00	-	-	43.243,00	7.061,90	(7.330,00)
Royalquiver S.A.	En liquidación	100	156.263,00	-	(2.308,00)	153.955,00	96.313,39	(96.312,19)
Cofeba-AC J. Mat/H- Cupido	Sin actividad	100	1,00	-	-	1,00	4.430,66	(4.429,46)
Altos del Brijan S.A.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	4.060.101,21	-	(5.111.136,95)	(1.051.035,74)	4.063.525,19	(4.063.525,19)
Promociones Can Batllú S.L.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	2.200.000,00	-	(2.763.235,70)	(563.235,70)	2.200.000,00	(2.200.000,00)
Royaltur España	En liquidación	55	144.243,00	-	(690.515,00)	(546.272,00)	3.005.060,75	(3.005.060,75)
Residencia Senior Ca'n Picafort	Sin actividad	100	3.005,00	-	-	3.005,00	3.381,69	-
El Encinar del Guadairo	Sin actividad	100	3.002.919,00	-	(3.002.209,00)	710,00	3.512.601,02	(3.512.601,02)
Promociones y Alojamientos residenciales	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	1.500.000,00	-	(237.734,91)	1.262.265,09	1.589.699,46	(470.113,00)
Byblos Costa del Sol S.L.U.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	90	3.000,00	(6.965,70)	(2.754.505,09)	(2.758.470,79)	3.000,00	-
Urban Sa Rápita, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	3.000,00	-	56.537,83	59.537,83	2.000,00	-
Belaunde Dos Iberica, S.L.	Sin actividad	100	2.495.000,00	-	(169,30)	2.494.830,70	2.554.829,30	-
LLJ Exclusivas Españolas	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100	3.000,00	-	(1.647,90)	1.352,10	1,00	-
			<b>13.613.775,21</b>	<b>(6.965,70)</b>	<b>(14.506.924,02)</b>	<b>(900.114,51)</b>	<b>17.041.904,36</b>	<b>(13.359.371,61)</b>

Durante el ejercicio 2020 las participaciones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas se mantiene con respecto al ejercicio 2019, no habiéndose producido, en consecuencia, nuevas adquisiciones o enajenaciones a lo largo del ejercicio.

Ejercicio 2019

Denominación	Actividad	Porcentaje de Participación	Euros					
			Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros	
							Coste	Deterioro Acumulado
R. Cala Millor	En liquidación	47	43.243,00	-	-	43.243,00	7.061,90	(7.330,00)
Royalquivir S.A.	En liquidación	100	156.263,00	-	(2.308,00)	153.955,00	96.313,39	(96.312,19)
Cofeba-AC J. Mat/H- Cupido Altos del Brijan S.A.	Sin actividad Promoción Inmobiliaria,	100	1,00	-	-	1,00	4.430,66	(4.429,46)
Promociones Can Batliu S.L.	Promoción Inmobiliaria,	100	4.060.101,21	-	(5.111.136,95)	(1.051.035,74)	4.063.525,19	(4.063.525,19)
Royaltur España	En liquidación	100	2.200.000,00	-	(2.763.235,70)	(563.235,70)	2.200.000,00	(2.200.000,00)
Residencia Senior Ca'n El Encinar del Guadairo	En liquidación	55	144.243,00	-	(690.515,00)	(546.272,00)	3.005.060,75	(3.005.060,75)
Promociones y Alojamientos Byblos Costa del Sol S.L.U.	Sin actividad Promoción Inmobiliaria,	100	3.005,00	-	-	3.005,00	3.381,69	-
Urban Sa Rápita, S.L.U.	Sin actividad Promoción Inmobiliaria,	100	3.002.919,00	-	(3.002.209,00)	710,00	3.512.601,02	(3.512.601,02)
Belaunde Dos	Promoción Inmobiliaria,	100	1.500.000,00	-	(237.734,91)	1.262.265,09	1.589.699,46	(470.113,00)
LLJ Exclusivas	Promoción Inmobiliaria,	90	3.000,00	(2.602.901,40)	(151.603,69)	(2.751.505,09)	3.000,00	-
		100	3.000,00	-	56.537,83	59.537,83	2.000,00	-
		100	2.495.000,00	(164,25)	(5,05)	2.494.830,70	2.554.829,30	-
		100	3.000,00	(158,50)	(1.489,34)	1.352,16	1,00	-
			<b>13.613.775,21</b>	<b>(2.603.224,83)</b>	<b>(11.903.699,81)</b>	<b>893.148,75</b>	<b>17.041.904,36</b>	<b>(13.359.371,61)</b>

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad adquirió 160.295 participaciones de la sociedad Belaunde Dos Iberica, S.L. alcanzando de este modo el 100% de participación en el capital de la misma. Dichas adquisiciones fueron realizadas mediante compraventa a Costa Sun Sp. Investment LLC, Styledu LLC, y Andrés Carlos Biscione por importe, gastos de adquisición incluidos, de 1.350.139,95 euros, 105.139,95 euros y 207.499,40 euros respectivamente.

*Créditos derivados y otros*

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

**7.2 Activos financieros a corto plazo**

El detalle de activos financieros a corto plazo al cierre del ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente:

Categorías	Clases	Euros		
		Activos Financieros a Corto Plazo		
	Créditos, Derivados y Otros		2020	2019
Préstamos y partidas a cobrar		2.060.129,54	1.561.825,60	
		<b>2.060.129,54</b>	<b>1.561.825,60</b>	

*Préstamos y partidas a cobrar*

Al cierre del ejercicio 2020 y 2019, el detalle de los créditos pendientes de cobro por parte de la Sociedad es el siguiente:

	Euros	
	2020	2019
<b>Créditos por operaciones comerciales:</b>		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.155,79	37.871,16
Deudores varios	1.009.548,85	306.682,99
	<b>1.010.704,64</b>	<b>344.554,15</b>
<b>Créditos por operaciones no comerciales:</b>		
Créditos a empresas del Grupo (Nota 15.1)	1.049.424,90	1.158.421,55
Imposiciones a corto plazo	-	58.849,90
	<b>1.049.424,90</b>	<b>1.217.271,45</b>
	<b>2.060.129,54</b>	<b>1.561.825,60</b>

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

Los saldos clientes y deudores comerciales incluyen deterioros causados por riesgos de insolvencia, según el detalle adjunto:

Deterioros	Saldo a 31/12/2019	Corrección valorativa por deterioro	Reversión del deterioro	Saldo a 31/12/2020
<b>Créditos por operaciones comerciales</b>				
Clientes	-	(10.715,37)	-	(10.715,37)
Deudores	-	(121.276,90)	-	(121.276,90)
<b>Total</b>	-	<b>(131.992,27)</b>	-	<b>(131.992,27)</b>

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

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

a. Riesgo de crédito:

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

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

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

b. Riesgo de liquidez:

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

Asimismo, con fecha 29 de julio de 2020 y 26 de noviembre de 2020 se han formalizado dos contratos de novación de préstamos hipotecarios suscritos con Caixabank, S.A. por importe total de 1.786.196,56 euros con vencimientos 1 de marzo de 2022.

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

d. Riesgo de tipo de cambio:

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

### **8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen restricciones sobre el uso de efectivo.

### **9. Existencias**

El detalle de las existencias al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

#### **Ejercicio 2020**

	Euros				
	31/12/2019	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2020
Terrenos y solares	16.719.794,77	-	(1.336.154,85)	-	15.383.639,92
Promociones en curso	1.073.058,25	15.730,80	(98.781,56)	-	990.007,49
Promociones terminadas	472.253,93	-	(472.253,93)	-	-
Deterioro	(1.864.295,79)	-	-	-	(1.864.295,79)
Anticipo a proveedores	218.125,39	188.059,56	-	-	406.184,95
	<b>16.618.936,55</b>	<b>203.790,36</b>	<b>(1.907.190,34)</b>	-	<b>14.915.536,57</b>

Las bajas registradas en terrenos y solares del ejercicio 2020 corresponden a la venta de la parcela Camas RBA07 (Sevilla) formalizado mediante contrato privado de arras de fecha 18 de octubre de 2019 cuya compraventa y elevación a público realizada con fecha de 3 de marzo de 2020. Adicionalmente, las bajas registradas en terrenos y solares se corresponden con la venta de cinco parcelas en Sa Rápita (Mallorca) con elevación a público realizada con fecha 29 de diciembre de 2020.

El epígrafe de promociones terminadas recoge la venta de una vivienda unifamiliar en Sa Rápita II (Mallorca) habiéndose firmado con fecha 9 de enero de 2020 un contrato de reserva y elevación a público realizada con fecha de 7 de abril de 2020.

Las altas producidas a lo largo del ejercicio en el epígrafe de promociones en curso corresponden básicamente a los honorarios facultativos de proyecto relacionados con la casa nº18 de Sa Rápita (Mallorca). En su caso, las bajas producidas en dicho epígrafe se corresponden con las ventas de terrenos, solares y promociones terminadas anteriormente citadas.



Por su parte, el alta registrada dentro del epígrafe de anticipos a proveedores se corresponde con un derecho de para el ejercicio de una permuta de suelo por vuelo en Paiporta (Valencia). El saldo al cierre del ejercicio 2019 del epígrafe de anticipos a proveedores corresponde al derecho de opción de compra que la Sociedad tiene formalizado sobre una parcela en el término municipal de Mijas (Calahonda).

El valor razonable de los terrenos, solares y promociones en curso de la Sociedad, se estima en función de las valoraciones realizadas por parte de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A, Gloval Valuation y Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., expertos independientes no vinculados a la Sociedad.

### Ejercicio 2019

	Euros				31-12-2019
	31-12-2018	Altas	Bajas	Trasposos	
Terrenos y solares	15.494.047,41	1.887.242,25	-	(661.494,89)	16.719.794,77
Promociones en curso	2.013.188,99	1.934.847,63	(17.273,26)	(2.857.705,11)	1.073.058,25
Promociones terminadas	-	18.408,13	(3.065.354,20)	3.519.200,00	472.253,93
Deterioro	(1.475.882,88)	(388.412,91)	-	-	(1.864.295,79)
Anticipo a proveedores	674.568,65	13.000,00	(469.443,26)	-	218.125,39
	<b>16.705.922,17</b>	<b>3.465.085,10</b>	<b>(3.552.070,72)</b>	-	<b>16.618.936,55</b>

Las altas registradas en terrenos y solares del ejercicio 2019 corresponden básicamente a la adquisición de dos parcelas en el término municipal de Mijas (Calahonda – parcelas 5.2 y 8.1) por importe de 1.887.242,25 euros, sobre las que la Sociedad tenía un derecho de opción de compra formalizado en octubre de 2017. En este sentido las bajas registradas dentro del epígrafe de anticipos a proveedores corresponden al ejercicio dicha opción.

Las altas producidas a lo largo del ejercicio en el epígrafe de promociones en curso corresponden a obras realizadas en las promociones que actualmente está desarrollando la Sociedad entre las que se encuentran las promociones de Calahonda (Mijas), Camas (Sevilla) y, principalmente, Sa Rápita II (Mallorca).

El epígrafe de promociones terminadas recoge la finalización de obras de 8 viviendas unifamiliares en Sa Rápita II (Mallorca) y las entregas de 7 de éstas. El saldo al 31 de diciembre de 2019 de este epígrafe corresponde a una vivienda sobre la que existe un compromiso firme de venta, habiéndose firmado con fecha 9 de enero de 2020 un contrato de reserva habiendo recibido la Sociedad el 10% del precio de venta en dicho concepto.

El valor razonable de los terrenos, solares y promociones en curso de la Sociedad, se estimó en función de las valoraciones realizadas por parte de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A, Gloval Valuation y Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., expertos independientes no vinculados a la Sociedad.

En este sentido, en función del valor razonable determinado, la Sociedad ha considerado que ciertos activos se encuentran sobrevalorados, habiendo procedido a registrar un deterioro por dicho concepto en los solares y terrenos ubicados en el término municipal de Mijas (Calahonda). En dicha valoración también fueron considerados los anticipos en concepto de derecho de opción de compra mencionados anteriormente y los valores de compra pactados sobre los terrenos a que corresponden dichas opciones de compra. Los deterioros por dichos conceptos fueron registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe de "Aprovisionamientos - Deterioro de mercaderías" por importe de 388.412,91 euros y en el epígrafe "Otros gastos de explotación – Perdidas, deterioro y variación de provisiones" por importe de 158.682,72 euros respectivamente.

Durante el ejercicio 2020 no se han activado intereses financieros en las construcciones, por su parte en el ejercicio 2019 y fueron activados intereses financieros por importe de 135.456,90 euros.

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

### Ejercicio 2020

Nombre	Euros				Tipo de Garantía
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Promociones terminadas	Total Bruto	
La Suiza (Madrid)	17.841,86	-	-	17.841,86	-
La Línea de la Concepción (Cádiz)	5.452.001,75	132.118,91	-	5.584.120,66	Hipotecaria
Vicario 1 y V Fase (Málaga)	534.887,65	38.809,63	-	573.697,28	-
Solares 6.2, 7.2, 5.2, 8.1 Calahonda	4.538.168,44	246.821,40	-	4.784.989,84	Hipotecaria
Camas RBA 05 (Sevilla)	2.643.300,43	566.664,76	-	3.209.965,19	Hipotecaria
Camas RBA 07 (Sevilla)	-	-	-	-	-
Camas RBA 03 (Sevilla)	1.087.674,81	-	-	1.087.674,81	Hipotecaria
Camas 13,60 % TC01Camas RBA 03	65.575,32	-	-	65.575,32	Hipotecaria
Sa Rabita (Baleares)	1.044.189,66	5.592,79	-	1.049.782,45	Hipotecaria
	<b>15.383.639,92</b>	<b>990.007,49</b>	-	<b>16.373.647,41</b>	

La Sociedad tiene suscritos compromisos firmes de venta al cierre del ejercicio 2020 por importe de 1.049.782,45 euros de coste correspondiente a las parcelas ubicadas en Baleares en el municipio de Sa Rabita.

### Ejercicio 2019

Nombre	Euros				Tipo de Garantía
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Promociones terminadas	Total Bruto	
La Suiza (Madrid)	17.841,86	-	-	17.841,86	-
La Línea de la Concepción (Cádiz)	5.452.001,75	132.118,91	-	5.584.120,66	Hipotecaria
Vicario 1 y V Fase (Málaga)	534.887,65	38.809,63	-	573.697,28	-
Solares 6.2, 7.2, 5.2, 8.1 Calahonda	4.538.168,44	246.821,40	-	4.784.989,84	Hipotecaria
Camas RBA 05 (Sevilla)	2.643.300,43	640.466,55	-	3.283.766,98	Hipotecaria
Camas RBA 07 (Sevilla)	891.636,94	-	-	891.636,94	Hipotecaria
Camas RBA 03 (Sevilla)	1.087.674,81	-	-	1.087.674,81	Hipotecaria
Camas 13,60 % TC01Camas RBA 03	65.575,32	-	-	65.575,32	Hipotecaria
Sa Rabita (Baleares)	1.488.707,57	14.841,76	472.253,93	1.975.803,26	Hipotecaria
	<b>16.719.794,77</b>	<b>1.073.058,25</b>	<b>472.253,93</b>	<b>18.265.106,95</b>	

## **10. Patrimonio Neto y Fondos Propios**

### **10.1 Capital social**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el capital social está constituido por 15.555.120 acciones de 0,30 euros de valor nominal, todas ellas suscritas, desembolsadas y de la misma clase.

La composición del accionariado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 con un porcentaje de participación relevante, es la siguiente de acuerdo con la información publicada en la CNMV:

Accionista	Nº Acciones	% Participación
Joaquin Dulitzky (1)	2.817.710	18,11%
Mikael Gutiérrez Ruiz (2)	2.655.417	17,07%
Spain Real Estate Partners LLC	1.449.870	9,32%
Guy Azubel (3)	1.083.333	6,96%
Latcom International LLC	925.000	5,95%
Herederos de Jorge Aleman (4)	833.333	5,36%
Santiago de la Rocha (5)	666.666	4,29%
Otros accionistas con participación inferior al 3%	5.123.791	32,94%
	<b>15.555.120</b>	<b>100%</b>

(1) A través de su participación en Alpha Luna LLC, siendo administrador de la misma como consecuencia del pacto de sindicación existente entre sus accionistas.

(2) A través de su participación en Grupo Corporativo Laiman.

(3) A través de su participación en Rutaced LLC y Shajme Capital Ltd (accionista único de Rutaced LLC).

(4) A través de su participación en Bejomi SA y Fitalmex SA de CV (accionista mayoritario de Bejomi SA).

(5) A través de su participación en Wakka Licensing L.L.C.

La Sociedad no está controlada, a los efectos del artículo 5 de la Ley de Mercado de Valores por ninguna persona física o jurídica.

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao en el mercado de corros. La cotización de la acción al 31 de diciembre de 2020 era 1,08 euros por acción (1,75 euros al 31 de diciembre de 2019).

### **10.2 Reserva legal**

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

Al cierre del ejercicio 2020 la reserva legal no se encuentra completamente constituida.

### **10.3 Prima de emisión**

Esta reserva se originó como consecuencia de ampliaciones de capital realizadas en ejercicios anteriores. A tenor de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital esta partida del patrimonio tiene las mismas restricciones y puede destinarse a los mismos fines que las reservas voluntarias, incluyendo su conversión en capital social.

En este sentido, durante el mes de octubre de 2017 se procedió a la ampliación de capital mediante la emisión de 1.690.922 acciones de 0,30 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión unitaria de 1,40 euros.

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

#### 10.4 Acciones propias

La Sociedad mantenía acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

##### Ejercicio 2020

	Nº de Acciones	Euros	
		Coste Medio Adquisición	Coste Total de Adquisición
Acciones propias	190	1,84	349,60

##### Ejercicio 2019

	Nº de Acciones	Euros	
		Coste Medio Adquisición	Coste Total de Adquisición
Acciones propias	190	1,84	349,60

### 11. Provisiones

#### 11.1 Provisiones a largo plazo

El detalle de las provisiones a largo plazo del balance de situación al cierre del ejercicio 2020 y 2019, así como los principales movimientos registrados durante los ejercicios, son los siguientes:

	Euros				
	31-12-19	Altas	Bajas	Reversiones	31-12-20
Otras responsabilidades	343.750,74	-	-	-	343.750,74
	<b>343.750,74</b>	-	-	-	<b>343.750,74</b>

	Euros				
	31-12-18	Altas	Bajas	Reversiones	31-12-19
Otras responsabilidades	343.750,74	-	-	-	343.750,74
	<b>343.750,74</b>	-	-	-	<b>343.750,74</b>

Al cierre del ejercicio 2020, la provisión para otras responsabilidades corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades provenientes de sus sociedades participadas.

### 11.2 Provisiones a corto plazo

	Euros				
	31/12/2019	Altas	Bajas	Reversiones	31/12/2020
Otras responsabilidades	71.425,18	-	(71.425,18)	-	-
Otras oper. comerciales	158.681,88	-	-	-	158.681,88
	<b>230.107,06</b>	-	<b>(71.424,34)</b>	-	<b>158.681,88</b>

	Euros				
	31-12-18	Altas	Bajas	Reversiones	31-12-19
Otras responsabilidades	71.425,18	-	-	-	71.425,18
Otras oper. comerciales	-	158.681,88	-	-	158.681,88
	<b>71.425,18</b>	<b>158.681,88</b>	-	-	<b>230.170,06</b>

La provisión para otras responsabilidades revertida en el ejercicio 2020 corresponde es debida a la resolución a favor de la Sociedad sobre el pago pendiente de un Impuesto sobre el incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana por importe de 71.425,18 euros al Ayuntamiento de Ojén (Málaga).

## 12. Deudas (Largo y corto plazo)

### 12.1 Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas de deudas a corto plazo al cierre del ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente:

Débitos y partidas a pagar		Euros	
		2020	2019
Acreedores Comerciales		1.325.882,94	1.894.744,09
Deudas con entidades de crédito		8.480.323,18	8.819.908,38
Deudas con empresas del grupo y asociadas		2.099.833,19	2.129.285,93
Otras deudas a c/p con partes vinculadas		1.045.622,22	-
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		29,14	-
		<b>12.951.690,67</b>	<b>12.843.938,40</b>

#### Acreedores comerciales

El detalle de los débitos y partidas a pagar del pasivo corriente al cierre del ejercicio 2020 y 2019 es como sigue:

	Euros	
	2020	2019
<b>Acreedores comerciales</b>		
Proveedores	112.620,09	447.892,73
Acreedores varios	1.197.835,58	1.316.715,67
Anticipos de clientes	15.427,27	130.135,69
	<b>1.325.882,94</b>	<b>1.894.744,09</b>

El saldo registrado al 31 de diciembre de 2020 en el epígrafe de Proveedores corresponde principalmente a una retención como garantía por obras con una empresa constructora.

Al 31 de diciembre de 2020 el epígrafe de Acreedores varios recoge principalmente la deuda mantenida con las sociedades Costa Sun Sp. Investment LLC, Styledu LLC, derivada de la adquisición de las participaciones de la sociedad dependiente Belaunde Dos Iberica, S.L. (véase Nota 7.1)

El epígrafe de Anticipos de clientes a 31 de diciembre de 2019 recogía principalmente los anticipos recibidos por la venta de la parcela Camas RBA07, Sevilla la cual figura dentro del epígrafe de existencias en Terrenos y Solares.

#### *Deudas con entidades de crédito*

Con fecha 21 de noviembre de 2017, la Sociedad firmó dos préstamos hipotecarios con La Caixa asociados a la adquisición de las fincas de Camas en Sevilla por importe de 1.335.584 euros y 550.612 euros. Dichos préstamos tienen un tipo de interés referenciado el Euribor anual más un diferencial del 2% (hasta 28 de febrero de 2018 se aplica un tipo de interés fijo del 2%) y vencimiento el 1 de marzo de 2020. Dichos préstamos han sido renovados con fecha 29 de julio de 2020 y 26 de noviembre de 2020, respectivamente, con vencimientos 1 de marzo de 2022.

Asimismo, durante el ejercicio 2018 como consecuencia de la cesión global de activos y pasivos de la sociedad dependiente Técnicas Empresariales Hipser, S.L.U. la Sociedad incorporó en su pasivo el préstamo hipotecario suscrito por aquella con el Banco Mare Nostrum el 1 de julio de 2015 por importe de 1.578.146 euros dispuesto a 31 de diciembre de 2020 por 622.664,00 euros y con vencimiento el 1 de julio de 2025 y un tipo de interés del 2,312%.

Por otra parte, con fecha 19 de septiembre de 2018 se suscribió un préstamo hipotecario con Banco Sabadell por importe de 3.072.784,40 euros dispuesto a 31 de diciembre de 2020 en 644.144,89 euros y con vencimiento 30 de septiembre de 2045 con un devengo de intereses del 2,5% anual y un periodo de carencia de 24 meses. De dicho importe dispuesto, la deuda a corto plazo asciende a 19.042,82 euros.

El préstamo de 2.000.000 euros con Fiduciam Nomines LTD tenía como fecha de vencimiento 15 de febrero de 2020 y ha sido renovado con fecha 10 de marzo de 2021 con un vencimiento pactado hasta 6 de mayo de 2021. A 31 de diciembre de 2020 devengaba un tipo de interés mensual del 1%. La hipoteca asociada a este préstamo se corresponde con las parcelas RA5.2, RA6.2, RA7.2 y RA8.1 de Calahonda.

El préstamo de 3.000.000 y de 370.000 euros, así como el importe de los intereses periodificados que ascienden a 532.204,29 euros, otorgado por Varia Structured Opportunites, S.A. tenía como fecha de vencimiento 30 de marzo de 2020 y devengaban un tipo de interés del 13,5% anual. La hipoteca asociada a estos préstamos se corresponde con el suelo de La Línea de la Concepción. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales la Sociedad no ha recibido reclamación o ejecución por parte del prestamista ni anuncio del ejercicio de tales acciones. Asimismo, el prestamista tampoco a cargado intereses de demora tras el vencimiento.

A 31 de diciembre de 2020 los anteriores préstamos han devengado intereses por importe de 1.048.932,23 euros.

Ninguno de los préstamos y créditos registrados en el balance de Ayco incluye convenants.

#### *Deudas con empresas del grupo y asociadas*

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

*Otras deudas a c/p con partes vinculadas*

A lo largo del ejercicio 2020 la Sociedad ha suscrito tres préstamos con partes vinculadas, dos de ellos por importes de 400.000 euros y otro por importe de 200.000 euros. (véase nota 15.1)

A 31 de diciembre de 2020 los préstamos con partes vinculadas han devengado intereses por importe de 47.822,22 euros.

*Periodo medio de pago*

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

	Días	
	2020	2019
Periodo medio de pago a proveedores	92	29
Ratio de operaciones pagadas	70	29
Ratio de operaciones pendientes de pago	114	41
	Euros	
	2020	2019
Total pagos realizados	1.374.742	53.074.436
Total pagos pendientes	1.300.812	182.583

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2020 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días.

**12.2 Deudas a largo plazo**

El saldo de las cuentas de deudas a largo plazo al cierre del ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente:

Clases	Euros					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Débitos y partidas a pagar	625.102,07	-	601,01	601,01	625.703,08	601,01
	<b>625.102,07</b>	<b>-</b>	<b>601,01</b>	<b>601,01</b>	<b>625.703,08</b>	<b>601,01</b>

El saldo corresponde principalmente al contrato de préstamo hipotecario con Banco Sabadell por importe principal de 3.072.784,40 euros dispuesto a 31 de diciembre de 2020 en 644.144,89 euros y con vencimiento 30 de septiembre de 2045. De dicho importe dispuesto, la deuda a largo plazo asciende a 625.102,07 euros.

#### Clasificación por vencimientos

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2020:

	Vencimiento años							Total
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Siguientes	
<b>Deudas financieras:</b>	<b>8.480.323,18</b>	<b>19.524,39</b>	<b>20.018,15</b>	<b>20.524,36</b>	<b>21.043,40</b>	<b>21.575,55</b>	<b>522.416,22</b>	<b>9.105.425,25</b>
Deudas con entidades de crédito	8.480.323,18	19.524,39	20.018,15	20.524,36	21.043,40	21.575,55	522.416,22	9.105.425,25
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>	<b>4.471.367,49</b>	-	-	-	-	-	<b>601,01</b>	<b>4.471.968,50</b>
Proveedores	112.620,09	-	-	-	-	-	-	112.620,09
Acreeedores varios	1.197.835,58	-	-	-	-	-	-	1.197.835,58
Personal	29,14	-	-	-	-	-	-	29,14
Anticipos de clientes	15.427,27	-	-	-	-	-	-	15.427,27
Deudas con empresas del grupo y asociadas	2.099.833,19	-	-	-	-	-	-	2.099.833,19
Otras deudas a c/p con partes vincul.	1.045.622,22	-	-	-	-	-	-	1.045.622,22
Otros	-	-	-	-	-	-	601,01	601,01
<b>Total</b>	<b>12.951.690,67</b>	<b>19.524,39</b>	<b>20.018,15</b>	<b>20.524,36</b>	<b>21.043,40</b>	<b>21.575,55</b>	<b>523.017,23</b>	<b>13.577.393,75</b>

### 13. Administraciones Públicas y situación fiscal

#### 13.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes mantenidos con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Euros	
	2020	2019
<b>Saldos deudores:</b>		
Hacienda Pública deudora por IVA	123.116,81	139.668,10
HP Retenciones de IRC	4.370,71	4.370,71
HP deudora por devolución de impuestos	225.169,31	-
	<b>352.656,83</b>	<b>144.038,81</b>
<b>Saldos acreedores:</b>		
Hacienda Pública acreedora por IVA	248.030,53	280.186,22
Hacienda Pública acreedora por IRPF	13.561,37	29.857,38
Organismos de la Seguridad Social acreedores	2.999,44	7.516,17
	<b>264.591,34</b>	<b>317.559,77</b>

#### 13.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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



	Euros	
	2020	2019
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	(1.847.681,72)	(1.415.694,11)
Resultado contable ajustado del ejercicio antes de impuestos	(1.847.681,72)	(1.415.694,11)
Diferencias permanentes:		
Otros tributos no deducibles (sanciones)	53.547,17	40.178,33
Deterioro créditos empresas del grupo	109.462,35	-
Deterioro operaciones comerciales	131.992,27	-
Otros gastos no deducibles	43.820,59	14.899,12
Diferencias temporales:		
Gastos financieros no deducibles	96.754,45	-
Compensación de bases impositivas negativas	-	-
<b>Base imponible/Resultado fiscal</b>	<b>(1.412.104,89)</b>	<b>(1.360.616,66)</b>

Durante el ejercicio 2020 y 2019 no se ha registrado gasto/(ingreso) en concepto de Impuesto sobre Sociedades.

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

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades al cierre del ejercicio 2020 y 2019 es la siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	(1.847.681,72)	(1.415.694,11)
Corrección de errores	-	-
Resultado contable ajustado del ejercicio antes de impuestos	(1.847.681,72)	(1.415.649,11)
(+/-) Diferencias permanentes	435.576,83	55.077,45
<b>Cuota (25%)</b>	<b>(377.214,84)</b>	<b>(340.154,17)</b>
Impacto diferencias temporarias	24.188,61	-
Compensación de bases impositivas negativas	-	-
<b>Gasto/(Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 13.4 Activos por impuesto diferido no registrados

La Sociedad no ha registrado en el balance de situación adjunto determinados activos por impuesto diferido, al considerar que su compensación futura no cumple con los requisitos de probabilidad previstos en la norma contable. El detalle de las bases impositivas negativas pendientes de compensación al cierre del ejercicio 2020 para las que no existen activos por impuesto diferido registrados es el siguiente:

Ejercicio 2020

Año de Origen	Euros
2020	1.412.104,89
2019	1.360.616,66
2018	683.092,04
2016	448.727,77
2015	135.187,40
2012	25.706.094,83
	<b>29.745.823,59</b>

Los Administradores de la Sociedad no han considerado la activación de los créditos fiscales existentes al 31 de diciembre de 2020 al no existir certeza sobre su recuperación, al estar la Sociedad todavía en la fase de reinicio de su actividad.

### **13.5 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años (diez años para las bases imponibles negativas). Al cierre del ejercicio 2020 la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación. Los administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

## **14. Ingresos y gastos**

### **14.1 Importe neto de la cifra de negocios**

Las ventas de la Sociedad en el ejercicio 2020 corresponden a entregas de terrenos y solares del correspondiente a la venta de la parcela Camas RBA07 (Sevilla) y a la venta de cinco parcelas en Sa Rápita (Mallorca) así como a entregas de promociones terminadas sobre la venta de una vivienda unifamiliar en Sa Rápita II (Mallorca) (véase Nota 9).

Las ventas de la Sociedad en el ejercicio 2019 corresponden a entregas de promociones terminadas de viviendas unifamiliares en Sa Rápita II (Mallorca) (véase Nota 9).

#### *Información por segmentos*

El Grupo solo opera en el segmento inmobiliario, dentro del mercado geográfico español, en concreto en Madrid, Málaga, Cádiz, Sevilla y Mallorca, por lo que no se ofrece información adicional por segmentos.

### **14.2 Aprovisionamientos y Variación de existencias**

En el ejercicio 2020 el epígrafe de "Aprovisionamientos" consiste prácticamente en su totalidad de la variación de existencias en terrenos y solares del ejercicio por importe de 1.336.154,85 euros.

Por su parte, en el ejercicio 2020, el epígrafe "Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación" incluye el importe de 83.050,76 euros en concepto de variación de existencias de productos en curso y el importe de 472.253,93 euros en concepto de variación de existencias de productos terminados del ejercicio.

En el ejercicio 2019 el epígrafe de "Aprovisionamientos" recoge la adquisición de dos parcelas en el término municipal de Mijas, así como las obras realizadas en las promociones de Calahonda (Mijas), Camas (Sevilla) y, principalmente, Sa Rápita II (Mallorca) que la Sociedad tiene actualmente en desarrollo y que se detallan en la Nota 9.

Asimismo, en el ejercicio 2019 el epígrafe "Aprovisionamientos" incluye la dotación del deterioro asociado a las fincas ubicadas en Mijas (Calahonda) por importe de 388.412,91 euros (véase Nota 9).

### **14.3 Otros ingresos de explotación**

Durante los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad no ha obtenido otros ingresos de explotación.

#### 14.4 Gastos de personal

El detalle del epígrafe al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, es el siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Sueldos y salarios	129.345,51	162.183,82
Seguridad Social a cargo de la empresa	36.436,95	35.345,59
	<b>165.782,46</b>	<b>197.529,41</b>

#### 14.5 Servicios exteriores

El detalle del epígrafe al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, es el siguiente, en euros:

	Euros	
	2020	2019
Arrendamientos	47.248,00	45.817,60
Reparaciones y conservación	65.642,34	22.920,77
Servicios de profesionales independientes	507.661,82	427.412,93
Primas de seguros	16.296,56	4.484,46
Servicios bancarios y similares	23.768,68	20.313,75
Publicidad	21.689,00	17.132,00
Suministros	4.079,91	1.899,19
Otros servicios	29.310,90	51.261,60
	<b>715.697,21</b>	<b>591.242,30</b>

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

#### 14.6 Resultado financiero

El detalle de gastos financieros por intereses durante el ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Ingresos:		
Otros ingresos financieros	655,55	2.765,56
Gastos:		
Otros gastos financieros	(1.096.754,45)	(757.377,11)
<b>Resultado financiero</b>	<b>(1.096.098,90)</b>	<b>(754.611,55)</b>

## 15. Operaciones y saldos con partes vinculadas

### 15.1 Saldos con vinculadas

El detalle de saldos con partes vinculadas, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Saldos con Vinculadas	Euros	
	2020	2019
<b>Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo:</b>		
Créditos a empresas del Grupo-		
Royaltur España	373.772,54	373.772,54
El Encinar del Guadairo	50.548,75	50.548,75
Promociones Can Batliu	19.802,66	19.802,66
Altos del Briján	1.132.000,74	1.132.000,74
Promociones y Alojamientos Residenciales	8.564,60	8.564,60
Byblos Costa del Sol S.L.	1.039.230,27	1.031.764,57
Urban Sa Rápita, S.L.U.	109.462,35	116.462,35
Belaunde Dos Ibérica, S.A.	1.254,67	1.254,67
Otros	375,36	375,36
	<b>2.735.011,94</b>	<b>2.734.546,24</b>
Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro-		
Royaltur España	(373.772,54)	(373.772,54)
El Encinar del Guadairo	(50.548,75)	(50.548,75)
Promociones Can Batliu	(19.802,66)	(19.802,66)
Altos del Briján	(1.132.000,74)	(1.132.000,74)
Urban Sa Rápita, S.L.U.	(109.462,35)	-
	<b>(1.685.587,04)</b>	<b>(1.576.124,69)</b>
<b>Total activo corriente</b>	<b>1.049.424,90</b>	<b>1.158.421,55</b>

Saldos con Vinculadas	Euros	
	2020	2019
<b>Débitos y partidas a pagar a empresas del grupo a corto plazo</b>	<b>2.099.833,19</b>	<b>2.129.285,93</b>
Promociones y Alojamientos Residenciales	2.097.201,13	2.126.653,87
Promociones Can Batliu	1.412,38	1.412,38
Altos del Briján	1.219,68	1.219,68
<b>Otras deudas a c/p con partes vinculadas</b>	<b>1.045.622,22</b>	-
Accionista de Latcom International LLC	410.488,89	-
D. Julio Harari	635.133,33	-
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>3.145.455,41</b>	<b>2.129.285,93</b>

El crédito concedido a Byblos Costa del Sol S.L. está relacionado con la financiación del proyecto del hotel en Mijas (Málaga). Dicho proyecto que consistía en la rehabilitación del complejo hotelero para su venta a terceros o cesión de su explotación a empresas del sector, ha sido vendido por dicha sociedad a lo largo del ejercicio 2019. Este crédito será cancelado en el momento en el que Byblos Costa del Sol S.L. reciba la cuantía pendiente de cobro de dicha venta, basada en un acuerdo con el comprador del inmueble.

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad firmó un contrato de crédito de hasta 5.000.000 euros con su sociedad dependiente Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L. El mencionado crédito devenga un tipo de interés del 2% anual y tiene un vencimiento 1 de enero de 2019 el cual ha sido prorrogado hasta el 1 de enero de 2021. A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el importe dispuesto asciende a 2.097.201,13 euros y 2.126.653,87 euros respectivamente.

Durante el mes de septiembre de 2020 Ayco firmó un préstamo por 400.000 euros con uno de sus accionistas (Latcom International LLC), devengando un tipo de interés del 8% anual. Dicho préstamo ha sido renovado al vencimiento fijándose el nuevo plazo de devolución para el 31 de mayo de 2021.

A lo largo del ejercicio 2020 se firmaron dos préstamos con D. Julio Harari por importes de 400.000 euros y 200.000 euros. Con efectos desde el 31 de diciembre de 2020 el vencimiento de dicha financiación ha sido establecido para el 31 de mayo de 2021. El tipo de interés que devenga dicho préstamo es del 8% anual.

### 15.2 Transacciones con vinculadas

La vinculación que existía en ejercicios anteriores con Bardolino Business y Ayco, se debía a que el representante físico del administrador de Bardolino Business coincidía con el representante físico del presidente de Ayco, en esa fecha, FGB Nostrum S.L. La relación finalizó en enero de 2019, y a lo largo del ejercicio 2020 no se ha realizado ninguna operación con dicha sociedad.

Upper West Side es una sociedad controlada por Luis Domínguez Cortés. Tras su dimisión como consejero de Ayco en diciembre de 2019, se cancela la relación con Ayco.

El principal accionista de Non-Grata es la consejera Alba Barrena Valverde, por lo que a cierre de 2019 figura en las cuentas anuales como operación vinculada. Las transacciones efectuadas durante el ejercicio 2020 con dicha sociedad ascienden a 38.500,00 euros.

### 15.3 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

Al cierre del ejercicio 2020 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no han comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

## 16. Avaless y contingencias

La Sociedad ha prestado y recibido avales ante entidades bancarias y organismos públicos según el siguiente detalle durante los ejercicios 2020 y 2019:

Banco	Euros	
	2020	2019
BANKIA, S.A.	108.182	108.182
DEUTSCHE BANK, S.A.E.	622.803	595.890
UNICAJA BANCO, S.A.	229.056	229.056
	<b>960.041</b>	<b>933.128</b>

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

## 17. Retribuciones a los Administradores y a la alta dirección

En cumplimiento del artículo 260 de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que los importes recibidos por el Consejo de Administración, compuesto por 5 hombres y 2 mujeres en los ejercicios 2019 y 2020, se detallan a continuación:

	Euros	
	2020	2019
Dietas	-	-
Sueldos y salarios	11.000	42.000
	<b>11.000</b>	<b>42.000</b>

Ni al cierre del ejercicio 2020 ni al cierre del ejercicio 2019 existen anticipos mantenidos con miembros del Consejo de Administración ni otros compromisos por complementos de pensiones, avales o garantías concedidas a favor de los mismos. En este sentido, el Grupo no ha satisfecho ninguna cantidad en concepto de prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores.

Asimismo, en cumplimiento del artículo 260 de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que la Alta Dirección de la Sociedad está compuesta por un hombre y su retribución en los ejercicios 2020 y 2019 asciende a 63.223,58 euros en ambos ejercicios.

## **18. Información sobre medioambiente**

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

### **18.bis Combinaciones de negocios**

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad adquirió 160.295 participaciones de la sociedad Belaunde Dos Ibérica, S.L. alcanzando de este modo el 100% de participación en el capital de la misma. (véase Nota 7.1).

## **19. Otra información**

### **19.1 Personal**

El número medio de personas empleadas durante los 2020 y 2019, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	Nº Medio Empleados	
	2020	2019
Alta Dirección	1	1
Personal administrativo y comercial	1,89	1
	<b>2,89</b>	<b>2</b>

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2020 y 2019, detallado por categorías, es la siguiente:

	2020			2019		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos (no consejeros)	1	-	1	1	-	1
Directivos y técnicos	1	1	1	1	-	1
<b>Total personal al término del ejercicio</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>2</b>

Dada la situación experimentada por la Sociedad en los últimos años y tras la reestructuración realizada en los últimos años, dirigida fundamentalmente al saneamiento de la Sociedad, y que supuso, entre otras cosas, la reducción en lo máximo posible de los costes fijos, con la reducción de los gastos de estructura, hace que la plantilla esté compuesta por tres empleados: un directivo y dos personas en administración. La Sociedad cuenta con el asesoramiento y gestión de sociedades y profesionales que colaboran en la gestión directa diaria. para la gestión, búsqueda y seguimiento de proyecto, etc.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no mantiene en su plantilla personas con discapacidad mayor o igual del 33%.

### **19.2 Honorarios de auditoría**

Durante los ejercicios 2020 y 2019, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad se detallan a continuación. Ni la Sociedad Auditora ni ninguna empresa vinculada al auditor posee control, propiedad común o gestión han prestado servicios adicionales a los siguientes:

	Euros	
	2020	2019
Servicios de auditoría	33.500	32.000
	<b>33.500</b>	<b>32.000</b>

### **20. Hechos posteriores al cierre**

La Sociedad tiene diversas ofertas para la venta sobre ciertos activos inmobiliarios registrados en el epígrafe de existencias que a su vez se encuentran en garantía de préstamos hipotecarios, habiendo sido realizadas en el mes de marzo de 2021 junto con la cancelación de la deuda hipotecaria asociada a dichos activos (véase Nota 2.8, Nota 9 y Nota 12.1).

Con fecha 10 de marzo de 2021 la Sociedad ha renovado el préstamo suscrito con Fiduciam Nomines LTD por importe de 2.000.000 euros pactando un vencimiento 6 de mayo de 2021. (véase Nota 2.8 y Nota 12.1).

## **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.**

Informe de Gestión del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2020

### **Situación de la Entidad**



**Ayco Grupo Inmobiliario S.A.**

Informe de Gestión  
ejercicio de 2020

**1.- ESTRUCTURA DE LA ENTIDAD Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO**

Ayco Grupo Inmobiliario S.A. es la cabecera de un grupo empresarial que desarrolla su actividad directa o a través de sus filiales.

Los objetivos generales de la entidad, así como las principales actuaciones para su consecución se encuentran descritos en el objeto social, siendo éste el que a continuación se describe:

1. La adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyéndose la actividad de promoción y rehabilitación de edificios.
2. La tenencia de participaciones en el capital social de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario o en el capital social de otras entidades residentes o no en territorio español, que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
3. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Adicionalmente constituyen actividades accesorias al objeto principal de la Sociedad las siguientes:

- La realización de obras y construcciones públicas o privadas.
- La urbanización de terrenos y parcelas.
- La adquisición, tenencia, uso, disfrute, administración, enajenación de títulos valores.
- La representación de empresas y sociedades y de sus marcas, productos y patentes.

- Asesoramiento, gestión o colaboración en favor de personas físicas o jurídicas españolas o extranjeras, incluyendo específicamente la gestión de activos inmobiliarios y financieros procedentes de la reestructuración de entidades financieras.
- La valoración por cuenta de terceros de bienes y derechos.

La realización de estas actividades podrá llevarse a efecto por cuenta propia o ajena.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por la Sociedad.

La sociedad matriz, Ayco Grupo Inmobiliario S.A. en una empresa que cotiza en los mercados de corros de Madrid, Barcelona y Bilbao.

El **capital social** de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., es de 4.666.536 euros y se encuentra dividido en 15.555.120 acciones de 0,3 euros de nominal cada una, cuya titularidad principal corresponde a:

Titular	Total acciones	% final participación
ALPHA LUNA LLC	2.817.710	18,1144%
Grupo Corporativo Laiman	2.655.417	17,0710%
Spain Real Estate Partners LLC	1.449.870	9,3209%
RUTACED LLC	1.083.333	6,9645%
Latcom international LLC	925.000	5,9466%
BEJOMI S.A. DE C.V	833.333	5,3573%
WAKKA LICENSING LLC	666.666	4,2858%
Resto accionistas	5.123.791	32,9396%
<b>Total acciones</b>	<b>15.555.120</b>	<b>100,00%</b>

La **administración de la sociedad** corresponde al Consejo de Administración, compuesto por:

**Presidente:**

- José Palma García en calidad de consejero independiente.

**Vocales:**

- Alpha Luna LLC. Representada por D. Jose Maria de Arcas Castro, en calidad de consejero dominical
  - D. Eduardo Escayol en calidad de consejero externo.
  - D. Martín Federico Masló en calidad de consejero independiente.
  - D. Rafael Escalante Guevara en calidad de consejero dominical.
  - Doña Alba Barrena Valverde en calidad de consejero externo.
  - Doña Monica Ball en calidad de consejero independiente.
  - Secretario no consejero: D. Emilio J. Carrera Rodriguez.
-

## **2.- EVOLUCIÓN Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS**

### 2.1 Variaciones en la cartera de participaciones financieras.

Durante este ejercicio no se han procedido a variaciones en el capital, por lo que el Capital de la Sociedad se mantiene en 4.666.356 €

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

Durante el ejercicio 2020 se procedió la venta de la última vivienda unifamiliar de la obra New Sa Rapita , fase II, de 8 viviendas, por lo que se ha finalizado la comercialización completa de esta promoción.

Asimismo se ha formalizado la venta de 5 parcelas en Sa Rapita correspondientes a la fase III de 17 parcelas, y de la parcela RBA 07 de Camas, Sevilla.

La cifra de negocios, resultante de estas ventas asciende a 2.104.636,83 € en el balance individual y en el consolidado.

Por otro lado, la actividad la actividad de la Compañía se ha centrado en la búsqueda, adquisición y desarrollo preliminar de nuevos proyectos que doten al grupo inmobiliario de una cartera en desarrollo para los próximos ejercicios, así como a la búsqueda de inversores interesados en la adquisición de parcelas que permitan la generación de tesorería.

## 2.3 Actividad Inmobiliaria

### Ventas

#### **New Sa Rapita, fase II y III**

En la promoción New Sa Rapita, fase II, se ha formalizado la venta de 1 vivienda en la fase II y de 5 parcela de la fase III. Además se ha aprobado la venta de 8 parcelas de la fase III que se formalizarán en el primer trimestre 2021.

#### **Parcela RBA 07 Camas, Sevilla.**

Con el fin de generar recurso que permitan centrar la actividad inmobiliaria en otros proyectos se ha formalizado la venta de la parcela RBA07. Con esta venta se reduce la exposición en el proyecto Camas y se generan fondos que han permitido proseguir la actividad, a pesar de la ralentización generada por la situación del COVID 19.

Su venta permitió reducir de forma importante la estructura financiera de la Compañía y el coste de la financiación.

### Promociones

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

#### **El Vicario I fase V.- OJEN, Málaga.**

Solar ubicado en el término municipal de Ojén, Málaga.

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

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

Cuenta con dos piscinas y zona deportiva con paddle.

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

**La Línea de la Concepción.**

Solar adquirido en el año 2001.



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

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

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

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

**New Sa Rapita, Mallorca.**



AYCO, es propietaria de 12 parcelas para viviendas unifamiliares en Sa Rapita, Mallorca, para la fase III del proyecto

**New Sa Ràpita** es un proyecto inmobiliario único por su diseño, villas en la isla de Mallorca ubicadas en el Municipio de Campos.

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

### **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.

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

### **Residencial Calahonda, Mijas (Málaga).**

Ayco Grupo Inmobiliario adquirió, en octubre 2017, dos parcelas en Calahonda, Mijas, denominadas R6.2 y R7.2, para la promoción de 52 viviendas plurifamiliares. También la compañía formalizó en 2019 la compra sobre dos parcelas más en el mismo ámbito, denominadas R5.2, R8.1. Además se mantiene una opción de compra sobre la parcela R8.2.

Se está estudiando la posibilidad de realizar esta promoción como viviendas en régimen de alquiler, siempre que se cuente con financiación de inversores institucionales.

**Resumen del PATRIMONIO AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y GRUPO**

Situación	Promoción	Tipología	Superficie de terreno	Uso y destino
<b>Madrid</b>	Robledo de Chavela	Parcelas para viv unif.	2 parcelas	Parcelas finalistas
	Puerta de Hierro	3 plazas de garaje		Finalistas
<b>Málaga</b>	Vicario V	Solar	2.000 m2	Solar en estudio
	Calahonda, Mijas	Solar urbanizado	10.600 m2	Viviendas 1ª y 2ª Resid.
<b>Sevilla</b>	Camas	Solar urbanizado	10.116 m2	Viviendas 1 residencia
<b>Cádiz</b>	La Línea.- suelo hotelero	Solar urbanizado	12.000 m2	Suelo urbanizado
<b>Mallorca</b>	Sa Rapita	Residencial	11 parcelas	En promoción



### **3.- INFORMACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA**

Para una mejor lectura y claridad de la información publicamos separadamente las CCAA, individuales y consolidadas.

Las filiales objeto de consolidación con Ayco Grupo Inmobiliario S.A., son Altos de Briján S.A., Can Batliu S.L., Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L. (PAR) y Urban Sa Rapita S.L., participadas al 100%, Byblos Costa del Sol S.L., participada al 90%, y Bellunde Dos Ibérica SL al 100%.

Los criterios y prácticas contables aplicadas son las previstas en la normativa contable en vigor para las entidades del sector inmobiliario.

#### **INGRESOS**

La cifra de negocio, en el Balance Individual de la matriz y su consolidación, ha sido de 2.104.636 euros, que responden, fundamentalmente, a la venta de 1 viviendas de Sa Rapita fase II, así como la venta de 5 parcelas de Sa Rapita fase III, y la parcela RBA 07 de Camas, Sevilla

Se ha aprobado la venta de otras 8 parcelas de Sa Rapita, fase III, que se espera puedan estar formalizadas a lo largo del primer trimestre 2021

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

<b>Actividad</b>	<b>Balance Individual</b>	<b>Balance Consolidado</b>
Ventas	2.097.120	2.097.120
<b>Prestación de servicios</b>	7.517	7.517
<b>TOTAL</b>	<b>2.104.637</b>	<b>2.104.637</b>

#### **INVERSIONES**

Durante este ejercicio, las inversiones se corresponden a las obras realizadas para la obra de Sa Rapita, y a los costes incorporados para los proyectos de nueva

adquisición en Camas, Sevilla y Calahonda, Mijas

El detalle de las inversiones es el siguiente:

- New Sa Rápita .- 15.730 mm €

## **RESULTADOS**

AYCO presenta en este ejercicio un resultado consolidado, después de impuestos de (1.847 millones de euros) de pérdida.

Los resultados obtenidos en el Balance individual de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. han dado una pérdida después de impuestos de (1.744 millones de euros).

Solo indicar que las pérdidas vienen generadas, en una parte muy importante, por el elevado coste de la financiación, y por regularizaciones practicadas por préstamos a las filiales.

**PATRIMONIO NETO**

El Patrimonio neto de la Sociedad a 31/12/20 asciende a 6.671.830 euros en el Balance Individual. En el Balance Consolidado, el Patrimonio atribuido a la Sociedad Dominante asciende a 4.180.184 euros.

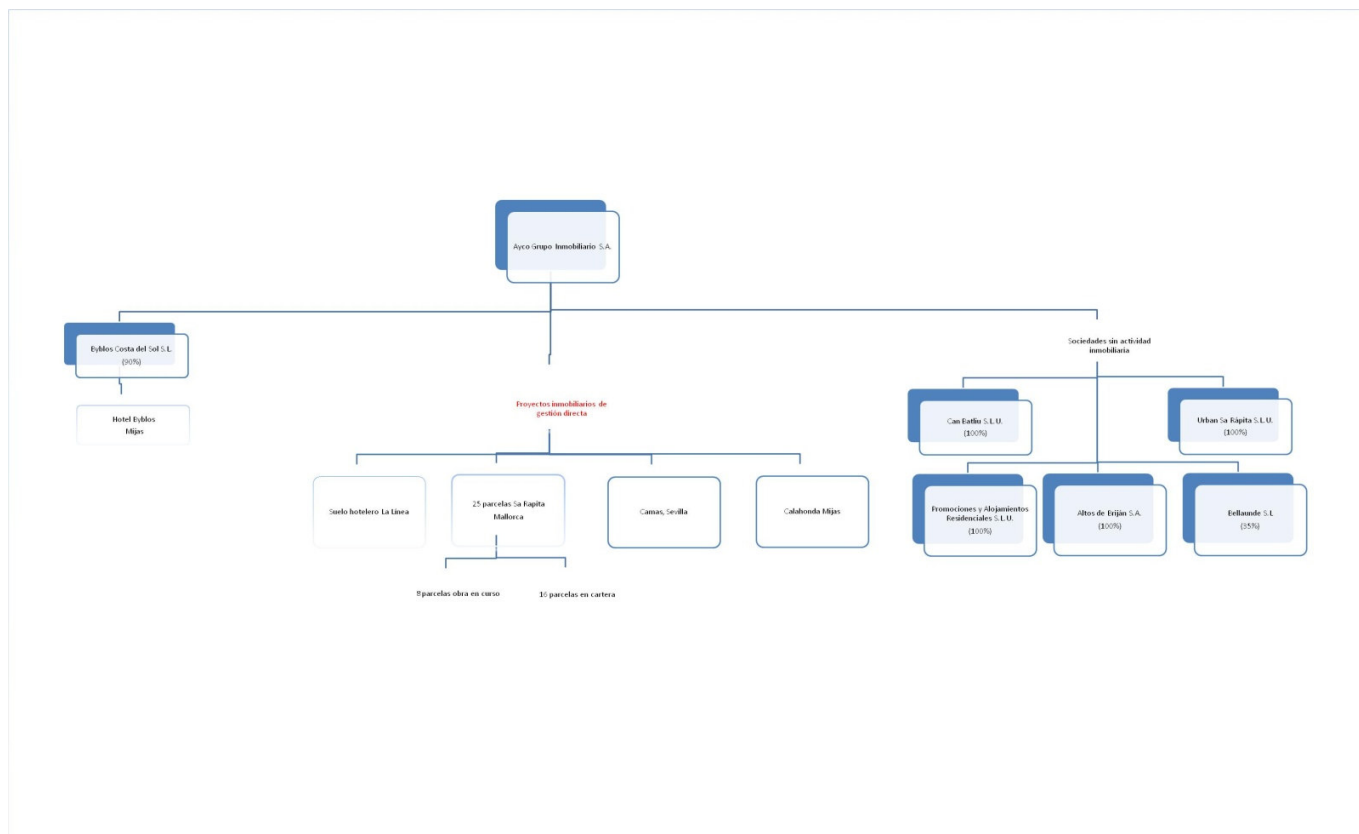
A 31 de Diciembre de 2020, la distribución del patrimonio neto queda como sigue:

<b>Concepto</b>	<b>Balance individual</b>	<b>Balance Consolidado (NIIF)</b>
Capital suscrito	4.666.536	4.666.536
Prima de emisión	6.072.042	6.072.042
Reservas en sociedad dominante	(115.446)	(2.218.716)
Reservas sociedades consolidadas	(350)	(2.318.992)
Acciones Propias		(350)
Resultados de ejercicios anteriores	(2.103.270)	
Resultado del ejercicio	(1.847.682)	(1.744.489)
Socios externos		(275.847)
<b>TOTAL</b>	<b>6.671.831</b>	<b>4.180.185</b>

## PARTICIPACIÓN EN FILIALES

El siguiente cuadro detalla el coste de las participaciones financieras, a 31 de Diciembre de 2020, 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 que influye en el sector de la promoción inmobiliaria y arrendamiento de oficinas, ámbitos de nuestra actividad.

Para la Compañía y el grupo los riesgos considerados más relevantes son aquellos que pudieran afectar a la consecución de los objetivos de nuestra estrategia.

Riesgos de Mercado.

La creación de la reserva de suelo, para su posterior promoción, es planificada de forma que las oscilaciones del mercado, tengan el mínimo impacto en nuestra estrategia.

Riesgo de tipos de interés.

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

Riesgo de crédito.

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

---

## **5.- CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES ACAECIDAS DURANTE EL EJERCICIO**

### 1. COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Durante el ejercicio 2020 no se han producido modificaciones en la composición del consejo de administración.

### 2. FONDOS PROPIOS

Durante el ejercicio social de 2020, los Fondos Propios de la Compañía no han experimentado variación alguna. Se acordó una ampliación de capital de 4.000.000 de euros, pero que quedó anulada, al no haber alcanzado la suscripción mínima. El motivo por el que la ampliación se consideró fallida fue por su coincidencia en tiempo con un repunte de la pandemia del COVID 19 que perjudicó seriamente la situación de posibles inversores.

## **6.- INFORMACIÓN SOBRE EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA ENTIDAD**

Dada la situación del mercado inmobiliario, la Compañía está reorganizando su estructura sobre la base de potenciar el mercado en alquiler realizando promociones cuyo destino sea el mantenerse en el patrimonio de la Compañía como generadores de rentas recurrentes. En este sentido, se está trabajando en el proyecto la promoción de un complejo residencia de 141 viviendas sobre la parcela de Camas, Sevilla,

También se ha pedido licencia de construcción sobre el proyecto de “Paiporta” en Valencia para el desarrollo de 57 viviendas.

Paralelamente, se está trabajando en la comercialización de las parcelas residenciales adquiridas en Calahonda Mijas, cuya venta generaría una importante inyección de fondos que mejoraría el ratio de endeudamiento de la Compañía y que permitiera acometer los proyectos actualmente en curso, así como en la búsqueda de nuevas propuesta de Inversión.

Finalmente, la compañía sigue en conversaciones con distintos fondos de inversión de cara al lanzamiento del “Proyecto de Senior Housing” durante el 2021.

## **7. ACTIVIDADES DE I +D+ I**

Inexistentes en la actualidad.

## **8. ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS**

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

## **9.- OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

### 9.1- INFORMACIÓN BURSÁTIL

El capital social de la compañía, a 31 de diciembre de 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 ejercicio 2020, la cotización de la acción de Ayco Grupo Inmobiliario, S. A. quedó fijada en 0,96 €.

### 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 tres personas.

## **10.- HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS EN EL EJERCICIO.**

Durante el ejercicio 2020 se han producido los siguientes hechos relevantes:

Durante el ejercicio se ha realizado una ampliación de Capital de 4.000.000 de euros compuesta por 6.153.847 acciones. Esta ampliación fue revocada al no haber alcanzado el límite mínimo de suscripción previsto.

## **11.- PREVISIONES FUTURAS**

Durante el ejercicio 2021 se prevé la venta de la totalidad de las parcelas correspondientes a la fase III de Sa Rapita, estando ya reservadas 8 que se deben formalizar en el primer semestre 2021.

Se espera cerrar los acuerdos para la financiación, con entidades inversoras, para comenzar las obras de promoción de viviendas en arrendamiento en las parcelas de Camas, Sevilla y Calahonda , Mijas.

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

No habría ningún hecho posterior al cierre reseñable.



## Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado

Con fecha 31 de marzo de 2021 el Consejo de Administración de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. ha formulado las Cuentas Anuales Consolidadas, así como el informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

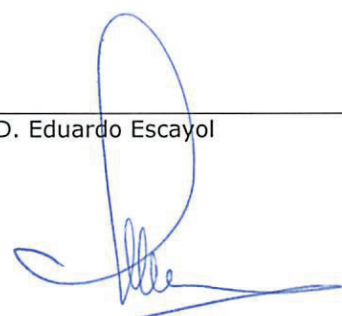
Madrid, 31 de marzo de 2021



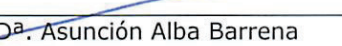
Presidente: D. Jose Palma García



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



Consejero: D. Eduardo Escayol



Consejera: D.ª Asunción Alba Barrena



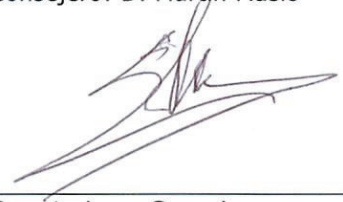
Consejero: D.ª Mónica María Nacimiento  
Ball



Consejero: D. Rafael Escalante Guevara



Consejero: D. Martín Maslo



Secretario no Consejero:  
D. Emilio J. Carrera Rodriguez



**D. DANIEL VILLAR VALERO**, mayor de edad, con nacionalidad española, casado, con DNI 2539886-L con domicilio profesional en Madrid, Paseo del Pintor Rosales, nº78, CP 28008, en su calidad de vicesecretario no consejero del Consejo de Administración de la mercantil “**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S-A.**”, C/ Almagro 14, 5ª planta, 28010, Madrid:

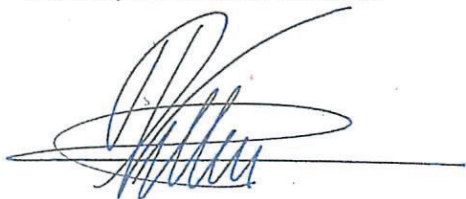
### CERTIFICO

I.- Que en relación con las cuentas anuales de la sociedad “**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S-A.**”, correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020 cuya formulación fue aprobada por unanimidad por los consejeros asistentes a la sesión del Consejo celebrada el pasado día 31 de marzo de 2021, y en tanto que la actual pandemia derivada de la enfermedad COVID-19 impidió a los Sres. Consejeros asistir presencialmente a la sesión del consejo y firmar físicamente las cuentas anuales, los Sres. Consejeros, que a continuación se relacionan, han autorizado en virtud de carta remitida por cada uno de ellos la firma en su nombre de las cuentas anuales al Sr. Presidente del Consejo:

D. José María de Arcas Castro  
D<sup>a</sup>. Alba Barrena Valverde  
D<sup>a</sup>. Mónica Ball  
D. Martín Maslo  
D. Rafael Escalante Guevara

II.- Que el Sr. Consejero D. Eduardo Escayol ha informado que, encontrándose afectado de COVID-19, se ha visto imposibilitado para asistir a la citada sesión del Consejo, inclusive por medios telemáticos, y dado su delicado estado de salud no le es posible firmar la cuentas anuales de la sociedad ni autorizar al Presidente del Consejo para su firma en su nombre.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente certificación en Madrid, a 1 de abril de 2021.



EL VICESECRETARIO  
DANIEL VILLAR VALERO



DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD SOBRE EL CONTENIDO DEL  
INFORME FINANCIERO ANUAL

Los miembros del Consejo de Administración de AYCO GRUPO INMOBILIARIOS, S.A., y de las SOCIEDADES DEPENDIENTES declaran, hasta donde alcanza su conocimiento que, las cuentas anuales consolidadas de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efecto, Memoria), así como el informe de gestión correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2020, elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., y de sus Sociedades Dependientes, y que los informes de gestión complementarios de las cuentas anuales individuales incluyen un análisis fiel de la evolución y resultados empresariales y de la oposición de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Madrid a 25 de marzo de 2021

Presidente

D. Jose Palma García

Consejero

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

Consejera

D<sup>a</sup>. Mónica Nascimento Ball

Consejera

D<sup>a</sup>. Asunción Alba Barrena Valverde

Consejero

D. Martín Federico Maslo

Consejero

D. Eduardo Javier Escayol

Vicesecretario no Consejero

D. Daniel Villar Valero

Consejero

D. Rafael Escalante Guevara

## **Anexo I**

Informe anual de Gobierno Corporativo de las sociedades anónimas cotizadas

---

**DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR**

---

Fecha fin del ejercicio de referencia: [ 31/12/2020 ]

CIF: [ A-28004240 ]

Denominación Social:

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

Domicilio social:

[ ALMAGRO, 14, 5ª PLANTA MADRID ]

**A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

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

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

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

[ ] Sí  
[✓] No

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

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto	
JOAQUIN DULITZKY	0,00	18,11	0,00	0,00	18,11
SANTIAGO DA ROCHA	0,00	4,29	0,00	0,00	4,29
SPAIN REAL ESTATE PARTNERS LLC	6,24	0,00	0,00	0,00	6,24
LATCOM INTERNATIONAL LLC	4,02	0,00	0,00	0,00	4,02
AZUBEL GUY	0,00	6,96	0,00	0,00	6,96
HERENCIA YACENTE DE JORGE ALEMAN VELASCO	0,00	5,36	0,00	0,00	5,36
MIKAEL GUTIERREZ	0,00	17,07	0,00	0,00	17,07

Detalle de la participación indirecta:

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

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

**Movimientos más significativos**

Ningún movimiento significativo

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

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	% derechos de voto que <u>pueden ser transmitidos</u> a través de instrumentos financieros	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
ALPHA LUNA LLC	0,00	18,11	0,00	0,00	18,11	0,00	0,00

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración

18,11

Detalle de la participación indirecta:

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



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

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

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

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

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

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

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
DON JOAQUIN DULITZKY	ALPHA LUNA LLC	ALPHA LUNA LLC	Accionista de la sociedad

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

Sí  
 No

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

Sí  
 No

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

No aplicable

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

Sí  
 No

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

A fecha de cierre del ejercicio:

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

(\*) A través de:

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

Explique las variaciones significativas habidas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas

Ninguna

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

[ Ninguno ]

**A.11.** Capital flotante estimado:

	%
Capital flotante estimado	13,00

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

[ ] Sí  
[√] No

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

[ ] Sí  
[√] No

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

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

[ ] Sí  
[√] No

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

**B. JUNTA GENERAL**

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

Sí  
 No

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

Sí  
 No

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

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

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

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

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

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

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
30/03/2017	0,00	52,72	0,00	0,00	52,72
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29/06/2017	0,00	60,70	0,00	0,00	60,70

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30/03/2018	0,00	52,72	0,00	0,00	52,72
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30/06/2018	0,00	60,76	0,00	0,00	60,76
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20/12/2018	0,00	57,00	0,00	0,00	57,00
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27/06/2019	0,00	61,09	0,00	0,00	61,09
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27/12/2019	0,00	50,70	0,00	0,00	50,70
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21/07/2020	0,00	76,74	0,00	0,00	76,74
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

Sí  
 No

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

Sí  
 No

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

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

Sí  
 No

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

La dirección de la página web de la compañía es [www.ayco.es](http://www.ayco.es)

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

**C. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD**

**C.1. Consejo de administración**

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

Número máximo de consejeros	20
Número mínimo de consejeros	3
Número de consejeros fijado por la junta	7

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

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE		Otro Externo	CONSEJERO	27/06/2018	27/12/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
ALPHA LUNA LLC	DON JOSÉ MARÍA DE ARCAS CASTRO	Ejecutivo	CONSEJERO	22/12/2015	27/12/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JOSE PALMA GARCIA		Independiente	PRESIDENTE	27/06/2018	27/06/2018	COOPTACION
DON MARTIN FEDERICO MASLO		Independiente	CONSEJERO	22/12/2015	27/12/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON RAFAEL JUAN MANUEL ESCALANTE GUEVARA		Dominical	CONSEJERO	19/01/2017	30/03/2017	COOPTACION
DON EDUARDO JAVIER ESCAYOL		Otro Externo	CONSEJERO	29/06/2017	29/06/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA MONICA MARIA		Independiente	CONSEJERO	27/12/2019	27/12/2019	ACUERDO JUNTA

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
NASCIMENTO BALL						GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	7
----------------------------	---

Indique los ceses que, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento del cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si el cese se ha producido antes del fin del mandato
Sin datos					

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

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
ALPHA LUNA LLC	Consejero Ejecutivo	Actúa como representante persona física, D. Jose María de Arcas Castro.

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	14,29

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

Número total de consejeros dominicales	1
% sobre el total del consejo	14,29



CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación social del consejero	Perfil
DON JOSE PALMA GARCIA	Profesional con más de tres décadas de experiencia en banca y en inversiones inmobiliarias. En los últimos tiempos ha ocupado un importante cargo en una entidad bancaria de primer nivel, realizando su actividad básicamente en el campo de la financiación inmobiliaria.
DON MARTIN FEDERICO MASLO	Es un reconocido empresario con amplia experiencia como gestor de activos especializado en fondos de inversión inmobiliarios. Tiene cualidades comerciales y cuenta con importante red de contactos internacionales.
DOÑA MONICA MARIA NASCIMENTO BALL	asesora de Family Offices e inversores privados en Europa, Israel y América Latina desde 2001 cuando se unió a Merrill Lynch en Londres. Antes de esto, de 1984 a 2001, fue administradora de fondos institucionales en la ciudad de Londres, donde fue directora divisional de los inversores de Henderson Global y codirectora de la mesa de mercados emergentes. También fue directora de Lazard Asset Management Unit Trust Company para Global Emerging Markets y administradora de fondos de renta variable de EE. UU durante 12 años antes con Capital House Investment Management y Meridian Funds Management. Es miembro del Conselho Regional de Administracao da Bahia (CRA), miembro asociado de la Sociedad de Profesionales de Inversión del Reino Unido y el Instituto CFA. Fue registrada en la FSA de 2001 a 2010. Habla inglés, portugués y español.

Número total de consejeros independientes	3
% sobre el total del consejo	42.86

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

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

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
DON JOSE PALMA GARCIA	Es un consejero con la categoría de independiente, por cumplir todos los requisitos del artículo 529 duodécimo de la Ley de Sociedades de Capital.	Este consejero podrá realizar su actividad sin ser condicionado por ninguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos ni directivos. Su nombramiento se ha realizado a propuesta de la comisión de nombramientos y retribuciones, y con el informe favorable del consejo de administración, en virtud de lo dispuesto en el artículo 529 decimo LSC.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
DON MARTIN FEDERICO MASLO	Es un consejero con la categoría de independiente, por cumplir todos los requisitos establecidos en el artículo 529 duodecimos de la Ley de Sociedades de Capital.	Ha sido designado en atención a su experiencia profesional y numerosos contactos para la captación de inversiones, entendiéndose que desempeñará su actividad sin verse condicionado por relaciones con la sociedad, sus accionistas significativos y directivos. Su nombramiento se ha realizado a propuesta de la comisión de nombramientos y retribuciones y con el informe favorable del consejo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 529 decimos LSC.
DOÑA MONICA MARIA NASCIMENTO BALL	Es un consejero con la categoría de independiente, por cumplir todos los requisitos establecidos en el artículo 529 duodecimos de la Ley de Sociedades de Capital.	La Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha verificado que D <sup>a</sup> . Mónica Ball reúne los requisitos establecidos en la ley y en las normas de gobierno corporativo de la Sociedad para ejercer el cargo de Consejero como independiente. Específicamente, en opinión del Consejo, la candidata reúne los requisitos de reconocida honorabilidad, solvencia, competencia y experiencia, establecidos en las normas de gobierno corporativo de la Sociedad, no estando incurso, de forma directa o indirecta, en ninguna de las causas de incompatibilidad, prohibición, conflicto u oposición de intereses con el interés social previstas en disposiciones de carácter general o en las normas de gobierno corporativo de la Sociedad. La categoría propuesta es la de independiente, por cuanto, conforme lo establecido en el artículo 529 duodecimos 4 de la Ley de Sociedades de Capital, puede desempeñar sus funciones sin verse condicionada por relaciones con la sociedad o su grupo, sus accionistas significativos o sus directivos, no estando comprendida en ninguno de los supuestos que se definen para excluir la categoría de Consejeros independiente en los apartados correspondientes del citado artículo 529 duodecimos 4. El Consejo entiende que el perfil profesional de D <sup>a</sup> . Mónica Ball le hace una candidata idónea para ser designada miembro del Consejo. En efecto, del currículum de la señora Ball se deduce su amplia experiencia, contactos y conocimientos en el mercado inmobiliario y financiero, lo cual la hace muy adecuada para formar parte del Consejo.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
		Además, con este nombramiento, se cumpliría el mandato establecido en el apartado b del artículo 529 quince de la Ley de Sociedades de Capital, para cubrir un puesto del sexo menos representado en el Consejo. Se ha verificado con la candidata su disponibilidad efectiva para prestar la dedicación requerida para el desempeño del cargo.

**OTROS CONSEJEROS EXTERNOS**

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
DON EDUARDO JAVIER ESCAYOL	D. Eduardo Escayol no posee, ni directa ni indirectamente, ninguna acción de la Sociedad. Por otro lado, ha mantenido relaciones con otros accionistas de referencia de la Sociedad, lo que implica una posible falta de independencia.; Motivo por el que, y dados sus conocimientos en el mercado inmobiliario y en inversiones financieras se estima conveniente incorporarle al Consejo bajo la categoría de Consejero Otro Externo	OTROS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD	Tiene 20 años de experiencia internacional en Private Banking, Capital Markets y Real Estate, administrando patrimonios y estructurando inversiones de Private Equity Real Estate. Actualmente es Socio y Fundador de una compañía, compañía de Real Estate con base en Miami Estados Unidos, que gestiona e invierte fondos de inversores privados, family offices, fondos de pensiones e inversores institucionales de Latinoamérica. Administra numerosos vehículos de inversión que adquirieron edificios corporativos en diversas ciudades de Estados Unidos.
DON ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE	No mantiene relación ni vínculos con ninguno de los relacionados en el apartado anterior	DON ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE	Alba Barrena acumula una experiencia de más de 20 años ejerciendo responsabilidades directivas en el mundo inmobiliario y financiero. Comenzó su carrera como Directora Financiera en empresas inmobiliarias, continuando su actividad laboral en el sector financiero donde ha estado más de 15 años ejerciendo funciones

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
			muy conectadas con el negocio inmobiliario y el mercado de la vivienda. Entre otras funciones fue directora de negocio en Caja San Fernando y también Directora de Gestión de Riesgo Inmobiliario a nivel nacional en Banco Mare Nostrum. Se trata, en este caso, de una entidad que nació con más de 70 mil MM de euros en activos, como resultado de la fusión de cuatro antiguas cajas de ahorro españolas. Asimismo, ha participado en el proceso de transferencia de activos inmobiliarios a la SAREB y en su gestión posterior. Por otro lado ha sido miembro de los órganos de administración y gobierno de diversas compañías inmobiliarias durante la crisis financiera e inmobiliaria y participó activamente en el proceso de reestructuración de AYCO durante los últimos tres años lo que le concede un profundo conocimiento de la compañía y un perfil idóneo para pertenecer a sus órganos de gobierno.

Número total de otros consejeros externos	2
% sobre el total del consejo	28,57

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

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

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

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Ejecutivas					0,00	0,00	0,00	0,00
Dominicales					0,00	0,00	0,00	0,00
Independientes	1	1			33,33	33,33	0,00	0,00
Otras Externas	1	1	1	1	50,00	50,00	50,00	16,00
Total	2	2	1	1	28,57	28,57	16,66	16,00

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

- Sí  
 No  
 Políticas parciales

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

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

Descripción de las políticas, objetivos, medidas y forma en que se han aplicado, así como los resultados obtenidos

Existe una política en curso sobre la paridad de género. En el ejercicio de 2019 se ha incorporado una nueva consejera y se trabaja activamente para incorporar nuevas integrantes del Consejo

- C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y que la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado y que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres. Indique también si entre estas medidas está la de fomentar que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas:

Explicación de las medidas

Se han adoptado medidas para ello, y en 2019 se han incorporado dos nuevas consejeras, pero no se han encontrado por ahora más candidatas idóneas

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

Explicación de los motivos

No se han encontrado más personas adecuadas

- C.1.7 Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración.

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

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

Nombre o denominación social del accionista	Justificación
Sin datos	

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

Sí  
 No

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

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

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

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

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

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

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

- Sí  
 No

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

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	11
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	

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

Nombre o denominación social	Cargo/s
DON CARLOS CERON BOMBIN	Direcctor General adjunto

Número de mujeres en la alta dirección	
Porcentaje sobre el total de miembros de la alta dirección	0,00

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	63
---	----

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

- Sí  
 No

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

Son competencia exclusiva de la Junta General:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Descripción modificaciones

El 31 de diciembre de 2019 dimitió el Consejero dominical D. Luis Domínguez Cortés, cuya dimisión fue aceptada con efectos de dicho día por acuerdo del primer consejo posterior, celebrado el 11 de febrero de 2020.

Mediante acuerdos de la Junta General celebrada el 27 de diciembre de 2019 fueron designadas por el plazo de cuatro años nuevos miembros del Consejo las Consejeras D<sup>a</sup> Mónica María Nascimento Ball, con la categoría de independiente y D<sup>a</sup> Asunción Alba Barrena Valverde, con la categoría de otro externo. Ambas aceptaron los cargos en el acto de la Junta.

Igualmente mediante acuerdos de la misma junta fueron reelegidos como Consejeros por plazo de cuatro años D. Martín Federico Maslo, con la categoría de independiente y la sociedad ALPHA LUNA LLC, la cual designó como representante persona física a D. José María de Arcas Castro, con la categoría de dominical. Ambos aceptaron los cargos en el acto de la Junta.

Por acuerdos del Consejo de 11 de febrero de 2020 fueron designadas miembros de la Comisión de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones las Consejeras D<sup>a</sup> Mónica María Nascimento Ball y D<sup>a</sup> Asunción Alba Barrena Valverde.

Por acuerdo del Consejo de 22 de abril de 2020 fue aceptada la dimisión presentada por D<sup>a</sup> Mónica María Nascimento Ball como miembro de la Comisión de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Por acuerdo adoptado en la antedicha fecha, se aprobó la designación de D. José de Palma García como miembro de la Comisión de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Asimismo, el Sr. Palma García fue designado Presidente de la Comisión de Auditoría.

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

#### Descripción proceso de evaluación y áreas evaluadas

La dimisión presentada lo fue por razones personales.

El nombramiento de los nuevos Consejeros y miembros de las Comisiones citadas se realizó bajo las propuestas e informes legalmente preceptivos y previo examen y estudio de los perfiles e historiales profesionales de los candidatos, por considerarlos adecuados para los puestos en los que podrían ser nombrados. En el proceso no intervino ningún consultor externo.



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

[ No aplicable ]

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

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

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

[ ] Sí  
[  ] No

En su caso, describa las diferencias.

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

[ ] Sí  
[  ] No

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

[ ] Sí  
[  ] No

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

[ ] Sí  
[  ] No

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

[ Según el artículo 15.2 del Reglamento del Consejo:

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

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

Número de reuniones del consejo	8
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

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

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

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

Número de reuniones de Comisión de Auditoría	3
Número de reuniones de Comisión de Nombramientos y Retribuciones	0

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

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	6
% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	85,71
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	8
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	85,71

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

Sí  
 No

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

C.1.28 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de administración para que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable.

Hasta el momento, el informe de auditoría referente a las cuentas, no presenta salvedades.

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

Sí  
 No

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

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON DANIEL VILLAR VALERO	

Previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, con relación al nombramiento del Sr. Villar como Vicesecretario no miembro, el Consejo de Administración, en la reunión celebrada el día 26 de febrero de 2021, acordó por unanimidad de los presentes, nombrar como Vicesecretario no Consejero a D. Daniel Villar Valero.

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

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

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

Sí  
 No

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

Sí  
 No

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

Sí  
 No

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

Sí  
 No

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

	Individuales	Consolidadas
Número de ejercicios ininterrumpidos	2	2

	Individuales	Consolidadas
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad o su grupo han sido auditados (en %)	2,00	2,00

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

Sí  
 No

**Detalle del procedimiento**

Se les remite toda la documentación y antecedentes necesarios para preparar las reuniones de los órganos de administración.

C.1.36 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, a dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad que puedan perjudicar al crédito y reputación de ésta:

Sí  
 No

C.1.37 Indique, salvo que hayan concurrido circunstancias especiales de las que se haya dejado constancia en acta, si el consejo ha sido informado o ha conocido de otro modo alguna situación que afecte a un consejero, relacionada o no con su actuación en la propia sociedad, que pueda perjudicar al crédito y reputación de ésta:

[ ] Sí  
[√] No

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

No aplicable

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

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

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

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

## C.2. Comisiones del consejo de administración

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

Comisión de Auditoria		
Nombre	Cargo	Categoría
DON ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE	VOCAL	Otro Externo
DON MARTIN FEDERICO MASLO	VOCAL	Independiente
DON JOSE PALMA GARCIA	PRESIDENTE	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	0,00
% de consejeros independientes	66,67
% de consejeros otros externos	33,33

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

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

La Comisión de Auditoría tendrá las siguientes responsabilidades básicas:

a. Informar a la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean competencia de la comisión.

b. Supervisar la eficacia del control interno de la sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

c. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.

d. Elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.

e. Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la comisión, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la entidad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a este de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.

f. Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia del auditor de cuentas. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración de la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia la letra anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría.

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

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

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

? las operaciones con partes vinculadas.

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

Nombres de los consejeros con experiencia	DON ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE / DON MARTIN FEDERICO MASLO / DON JOSE PALMA GARCIA
Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	21/06/2018

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Nombre	Cargo	Categoría
DON ASUNCIÓN ALBA BARRENA VALVERDE	VOCAL	Otro Externo
DON MARTIN FEDERICO MASLO	PRESIDENTE	Independiente

Comisión de Nombramientos y Retribuciones		
Nombre	Cargo	Categoría
DON JOSE PALMA GARCIA	VOCAL	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	0,00
% de consejeros independientes	66,67
% de consejeros otros externos	33,33

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

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

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

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

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2020		Ejercicio 2019		Ejercicio 2018		Ejercicio 2017	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión de Auditoría	1	33,00	1	33,00	1	33,00	1	33,00
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	1	33,00	1	33,00	1	33,00	1	33,00

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

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

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



**D. OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPUO**

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

Previamente, el Consejo de Administración es informado por la Comisión de Auditoría.

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

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos				N.A.

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

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
DON JOSE PALMA GARCIA	AYCO GRUPO INMOBILIRIO S.A.	PRESIDENTE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	Remuneraciones	11

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 25.- Conflictos de interés.

- 1.- El Consejero deberá ausentarse de la reunión del órgano social del que forme parte cuando se delibere sobre cuestiones en las que, a juicio del mismo o del Consejo de Administración, tenga, directa o indirectamente intereses personales.
- 2.- En particular, el Consejero no podrá, directa o indirectamente:
  - a) Realizar transacciones con la Sociedad, excepto que se trate de operaciones ordinarias, hechas en condiciones estándar para los clientes y de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquellas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la entidad.
  - b) Utilizar el nombre de la sociedad o invocar su condición de administrador para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas.
  - c) Hacer uso de los activos sociales, incluida la información confidencial de la compañía, con fines privados.
  - d) Aprovecharse de las oportunidades de negocio de la sociedad.
  - e) Obtener ventajas o remuneraciones de terceros distintos de la sociedad y su grupo asociadas al desempeño de su cargo, salvo que se trate de atenciones de mera cortesía.
  - f) Desarrollar actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la sociedad o que, de cualquier otro modo, le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la sociedad.
- 3.- Las previsiones anteriores serán de aplicación también en el caso de que el beneficiario de los actos o de las actividades prohibidas sea una persona vinculada al Consejero.
- 4.- En todo caso, los Consejeros deberán comunicar a los demás Consejeros y, en su caso, al Consejo de Administración, cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en la Memoria.  
Artículo 26.- Deber de confidencialidad del Consejero.

- 1.- Cada Consejero deberá guardar el más riguroso secreto sobre las deliberaciones del Consejo de Administración y de todas aquellas materias de naturaleza reservada o confidencial que conozca como consecuencia del desempeño de su cargo, aun después de cesar en el mismo. En ningún caso podrá utilizar tales informaciones mientras no sean de conocimiento general.

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

Artículo 27.- Obligación de no competencia.

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

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

Artículo 28.- Uso de información y activos sociales.

El Consejero deberá abstenerse de realizar uso indebido de los activos de la Compañía, así como de valerse de su posición en esta última para obtener una ventaja patrimonial, a no ser que haya satisfecho una contraprestación adecuada.

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

Artículo 29.- Oportunidades de negocios.

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

D.7. Indique si la sociedad está controlada por otra entidad en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, cotizada o no, y tiene, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolla actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas.

- Sí  
 No

**E. SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS**

---

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

Se analiza cada operación individualizada según informes de mercado.

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

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

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

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

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

No se cuenta con ningún nivel de tolerancia.

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

Ninguno.

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

No se han previsto, al no existir riesgos significativos.

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

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

**F.1. Entorno de control de la entidad.**

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

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

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

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

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

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

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

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

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

No aplicable.

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

No aplicable.

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

Informe, al menos, de:

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

- Si el proceso existe y está documentado:

[ El proceso no existe ]

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

[ No aplicable ]

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

[ No aplicable ]

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

[ No aplicable ]

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

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

**F.3. Actividades de control.**

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

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

[ No aplicable ]

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

No aplicable

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

No aplicable

#### **F.4. Información y comunicación.**

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

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

No aplicable

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

No aplicable

#### **F.5. Supervisión del funcionamiento del sistema.**

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

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

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

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

[ No existe procedimiento específico ]

**F.6. Otra información relevante.**

[ No existe otra información relevante ]

**F.7. Informe del auditor externo.**

Informe de:

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

[ No aplicable ]



**G. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO**

---

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

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

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

Cumple [ X ]      Explique [ ]

2. Que, cuando la sociedad cotizada esté controlada, en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, por otra entidad, cotizada o no, y tenga, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolle actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas informe públicamente con precisión acerca de:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre, por un lado, la sociedad cotizada o sus filiales y, por otro, la sociedad matriz o sus filiales.
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses que puedan presentarse.

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

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

- a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.
- b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

4. Que la sociedad defina y promueva una política relativa a la comunicación y contactos con accionistas e inversores institucionales en el marco de su implicación en la sociedad, así como con los asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición. Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Y que, sin perjuicio de las obligaciones legales de difusión de información privilegiada y otro tipo de información regulada, la sociedad cuente también con una política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa a través de los canales que considere adecuados (medios de comunicación, redes sociales u otras vías) que contribuya a maximizar la difusión y la calidad de la información a disposición del mercado, de los inversores y demás grupos de interés.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

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

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

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

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

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

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

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

Y que la sociedad cuente con mecanismos que permitan la delegación y el ejercicio del voto por medios telemáticos e incluso, tratándose de sociedades de elevada capitalización y en la medida en que resulte proporcionado, la asistencia y participación activa en la Junta General.

Cumple [ ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ X ]

La sociedad no transmite en directo mediante vídeo ni a través de su página web la celebración de las juntas generales de accionistas, dado que el número de accionistas que habitualmente asisten a la Sociedad supone una significativa mayoría del accionariado y la Sociedad no puede permitirse los medios para transmitir en directo las Juntas para la minoría restante.

8. Que la comisión de auditoría vele por que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable. Y que en aquellos supuestos en que el auditor de cuentas haya incluido en su informe de auditoría alguna salvedad, el presidente de la comisión de auditoría explique con claridad en la junta general el parecer de la comisión de auditoría sobre su contenido y alcance, poniéndose a disposición de los accionistas en el momento de la publicación de la convocatoria de la junta, junto con el resto de propuestas e informes del consejo, un resumen de dicho parecer.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

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

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

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

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

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

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

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

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

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

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

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

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

Cumple [ X ]      Explique [ ]

14. Que el consejo de administración apruebe una política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración y que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración; y
- c) favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias, edad y género. A estos efectos, se considera que favorecen la diversidad de género las medidas que fomenten que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas.

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

La comisión de nombramientos verificará anualmente el cumplimiento de esta política y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [ ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ X ]

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

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

Y que el número de consejeras suponga, al menos, el 40% de los miembros del consejo de administración antes de que finalice 2022 y en adelante, no siendo con anterioridad inferior al 30%.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

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

Este criterio podrá atenuarse:

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

Cumple  Explique

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

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

Cumple  Explique

Hay 3 consejeros independientes sobre un total de 7, si bien hay un consejero calificado por prudencia como otro externo, que podría ser considerado como independiente. No obstante, en la situación actual, no se cumple con el requisito del 50% de consejeros independientes, tal como se establece en la norma. Este hecho se debe resolver próximamente con la reestructuración en estudio por el Consejo de Administración que pretende ampliar la estructura con la incorporación de nuevos consejeros.

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

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

Cumple       Cumple parcialmente       Explique

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

Cumple       Cumple parcialmente       Explique       No aplicable

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

Cumple       Cumple parcialmente       Explique       No aplicable

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

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

Cumple [ X ]      Explique [ ]

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, a dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad, que puedan perjudicar al crédito y reputación de esta y, en particular, que les obliguen a informar al consejo de administración de cualquier causa penal en la que aparezcan como investigados, así como de sus vicisitudes procesales.

Y que, habiendo sido informado o habiendo conocido el consejo de otro modo alguna de las situaciones mencionadas en el párrafo anterior, examine el caso tan pronto como sea posible y, atendiendo a las circunstancias concretas, decida, previo informe de la comisión de nombramientos y retribuciones, si debe o no adoptar alguna medida, como la apertura de una investigación interna, solicitar la dimisión del consejero o proponer su cese. Y que se informe al respecto en el informe anual de gobierno corporativo, salvo que concurran circunstancias especiales que lo justifiquen, de lo que deberá dejarse constancia en acta. Ello sin perjuicio de la información que la sociedad deba difundir, de resultar procedente, en el momento de la adopción de las medidas correspondientes.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

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

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

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

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

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique de manera suficiente las razones de su dimisión o, en el caso de consejeros no ejecutivos, su parecer sobre los motivos del cese por la junta, en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración.

Y que, sin perjuicio de que se dé cuenta de todo ello en el informe anual de gobierno corporativo, en la medida en que sea relevante para los inversores, la sociedad publique a la mayor brevedad posible el cese incluyendo referencia suficiente a los motivos o circunstancias aportados por el consejero.

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

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

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

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

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

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

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

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

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

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

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

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]



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

Cumple [ X ]      Explique [ ]      No aplicable [ ]

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

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

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

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

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

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

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

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

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

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

Cumple [ X ]      Explique [ ]

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

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

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

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

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

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

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva en ella haya presencia de al menos dos consejeros no ejecutivos, siendo al menos uno de ellos independiente; y que su secretario sea el del consejo de administración.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

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

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

39. Que los miembros de la comisión de auditoría en su conjunto, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría y gestión de riesgos, tanto financieros como no financieros.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

Fruto de los esfuerzos de la compañía para incorporar uno o varios Consejeros que tengan los requisitos exigidos por la Ley para poder formar parte de la Comisión de Auditoría, la Junta General celebrada el 27 de diciembre de 2019 designó nuevos miembros del Consejo a D<sup>a</sup> Mónica María Nascimento Ball, con la categoría de independiente y D<sup>a</sup> Asunción Alba Barrera Valverde, con la categoría de otro externo. Por acuerdo del Consejo de fecha 11 de febrero de 2020 se designaron a las dos Consejeras citadas miembros de la Comisión de Auditoría quedando así esta

Comisión con mayoría de Consejeros independientes, elegidos todos en función de sus conocimientos y experiencia profesional, conforme lo establecido en la Ley.

En la reunión del Consejo celebrada el 22 de abril de 2020, se aceptó la dimisión presentada por D<sup>a</sup> Mónica María Nascimiento Ball como miembro de las Comisiones de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones. En el mismo acto, atendiendo a sus conocimientos y a su experiencia profesional, se nombró como nuevo miembro de las referidas Comisiones, al Consejero Independiente, D. José Palma García.

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

Cumple [  ]

Cumple parcialmente [  ]

Explique [  ]

No existe unidad de auditoría interna, al no ser necesaria por las características de la sociedad, porque el volumen de movimientos contables de la Sociedad hace innecesaria la auditoría interna. No obstante, las funciones que le deberían ser asignadas las ha asumido directamente unos de los miembros del Comité de Auditoría, que supervisa e informa al resto del Comité de las operaciones especiales realizadas.

A medida que la actividad de la Compañía se vaya ampliando y los movimientos se incrementen sustancialmente, se procederá a la constitución de un departamento de auditoría interna.

- 41.** Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría, para su aprobación por esta o por el consejo, su plan anual de trabajo, le informe directamente de su ejecución, incluidas las posibles incidencias y limitaciones al alcance que se presenten en su desarrollo, los resultados y el seguimiento de sus recomendaciones y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple [  ]

Cumple parcialmente [  ]

Explique [  ]

No aplicable [  ]

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

1. En relación con los sistemas de información y control interno:
  - a) Supervisar y evaluar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y no financiera, así como los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la sociedad y, en su caso, al grupo —incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales o relacionados con la corrupción— revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
  - b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar o proponer la aprobación al consejo de la orientación y el plan de trabajo anual de la auditoría interna, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente en los riesgos relevantes (incluidos los reputacionales); recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
  - c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados y a otras personas relacionadas con la sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar las irregularidades de potencial trascendencia, incluyendo las financieras y contables, o de cualquier otra índole, relacionadas con la compañía que adviertan en el seno de la empresa o su grupo. Dicho mecanismo deberá garantizar la confidencialidad y, en todo caso, prever supuestos en los que las comunicaciones puedan realizarse de forma anónima, respetando los derechos del denunciante y denunciado.
  - d) Velar en general por que las políticas y sistemas establecidos en materia de control interno se apliquen de modo efectivo en la práctica.
2. En relación con el auditor externo:
  - a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
  - b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
  - c) Supervisar que la sociedad comunique a través de la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
  - d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
  - e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple  [ X ]

Cumple parcialmente  [ ]

Explicar  [ ]

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

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

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

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

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

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales, incluidos los relacionados con la corrupción) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) Un modelo de control y gestión de riesgos basado en diferentes niveles, del que formará parte una comisión especializada en riesgos cuando las normas sectoriales lo prevean o la sociedad lo estime apropiado.
- c) El nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- d) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- e) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

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

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

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

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

Cumple [  ]      Cumple parcialmente [  ]      Explique [  ]

Fruto de los esfuerzos de la compañía para incorporar uno o varios Consejeros que tengan los requisitos exigidos por la Ley para poder formar parte de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la Junta General celebrada el 27 de diciembre de 2019 designó nuevos miembros del Consejo a D<sup>ª</sup> Mónica María Nascimento Ball, con la categoría de independiente y D<sup>ª</sup> Asunción Alba Barrena Valverde, con la categoría de otro externo. Por acuerdo del Consejo de fecha 11 de febrero de 2020 se designaron a las dos Consejeras citadas miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones quedando así esta Comisión con mayoría de Consejeros independientes, elegidos todos en función de sus conocimientos y experiencia profesional, conforme lo establecido en la Ley

En la reunión del Consejo, celebrada el 22 de abril de 2020, se admitió la dimisión presentada por D<sup>ª</sup> Mónica María Nascimento Ball como miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En el mismo acto, en atención a los conocimientos y a la experiencia del consejero independiente, D. José Palma García, se nombró a este como miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

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

Cumple [  ]      Explique [  ]      No aplicable [  ]

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

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

Cumple [  ]      Cumple parcialmente [  ]      Explique [  ]

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

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

Cumple [  ]      Cumple parcialmente [  ]      Explique [  ]

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

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

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

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

53. Que la supervisión del cumplimiento de las políticas y reglas de la sociedad en materia medioambiental, social y de gobierno corporativo, así como de los códigos internos de conducta, se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, una comisión especializada en sostenibilidad o responsabilidad social corporativa u otra comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, haya decidido crear. Y que tal comisión esté integrada únicamente por consejeros no ejecutivos, siendo la mayoría independientes y se le atribuyan específicamente las funciones mínimas que se indican en la recomendación siguiente.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

54. Las funciones mínimas a las que se refiere la recomendación anterior son las siguientes:

- a) La supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo y de los códigos internos de conducta de la empresa, velando asimismo por que la cultura corporativa esté alineada con su propósito y valores.
- b) La supervisión de la aplicación de la política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa así como a la comunicación con accionistas e inversores, asesores de voto y otros grupos de interés. Asimismo se hará seguimiento del modo en que la entidad se comunica y relaciona con los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación y revisión periódica del sistema de gobierno corporativo y de la política en materia medioambiental y social de la sociedad, con el fin de que cumplan su misión de promover el interés social y tengan en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La supervisión de que las prácticas de la sociedad en materia medioambiental y social se ajustan a la estrategia y política fijadas.
- e) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

55. Que las políticas de sostenibilidad en materias medioambientales y sociales identifiquen e incluyan al menos:

- a) Los principios, compromisos, objetivos y estrategia en lo relativo a accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de la corrupción y otras conductas ilegales
- b) Los métodos o sistemas para el seguimiento del cumplimiento de las políticas, de los riesgos asociados y su gestión.
- c) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, incluido el relacionado con aspectos éticos y de conducta empresarial.
- d) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- e) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

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

Cumple [ X ]      Explique [ ]



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

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

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

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

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

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

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

59. Que el pago de los componentes variables de la remuneración quede sujeto a una comprobación suficiente de que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de otro tipo previamente establecidas. Las entidades incluirán en el informe anual de remuneraciones de los consejeros los criterios en cuanto al tiempo requerido y métodos para tal comprobación en función de la naturaleza y características de cada componente variable.

Que, adicionalmente, las entidades valoren el establecimiento de una cláusula de reducción ('malus') basada en el diferimiento por un período suficiente del pago de una parte de los componentes variables que implique su pérdida total o parcial en el caso de que con anterioridad al momento del pago se produzca algún evento que lo haga aconsejable.

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

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

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

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

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

62. Que una vez atribuidas las acciones, las opciones o instrumentos financieros correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros ejecutivos no puedan transferir su titularidad o ejercitarlos hasta transcurrido un plazo de al menos tres años.

Se exceptúa el caso en el que el consejero mantenga, en el momento de la transmisión o ejercicio, una exposición económica neta a la variación del precio de las acciones por un valor de mercado equivalente a un importe de al menos dos veces su remuneración fija anual mediante la titularidad de acciones, opciones u otros instrumentos financieros.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar para satisfacer los costes relacionados con su adquisición o, previa apreciación favorable de la comisión de nombramientos y retribuciones, para hacer frente a situaciones extraordinarias sobrevenidas que lo requieran.

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

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

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

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

A efectos de esta recomendación, entre los pagos por resolución o extinción contractual se considerarán cualesquiera abonos cuyo devengo u obligación de pago surja como consecuencia o con ocasión de la extinción de la relación contractual que vinculaba al consejero con la sociedad, incluidos los importes no previamente consolidados de sistemas de ahorro a largo plazo y las cantidades que se abonen en virtud de pactos de no competencia post-contractual.

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

**H. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS**

---

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.
2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión. En particular, hará mención a si se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de julio de 2010:

[ No aplicable ]

---

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

[ 25/03/2021 ]

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

[ ] Sí  
[ √ ] No