

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

**Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
INTERMEDIOS  
A 30 DE JUNIO DE 2010**

## **INDICE DE CONTENIDOS**

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO
CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
1.- INFORMACION CORPORATIVA
2.- BASES DE PRESENTACION Y POLÍTICAS CONTABLES
3.- CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN DEL GRUPO
4.- NORMAS DE VALORACION
5.- INMOVILIZACIONES MATERIAL E INMUEBLES DE INVERSIÓN
6.- ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES
7.- EXISTENCIAS
8.- OTROS ACTIVOS CORRIENTES
9.-GANANCIAS POR ACCION
10.- RECURSOS AJENOS A LARGO Y CORTO PLAZO
11.- GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS
12.- INFORMACIÓN POR SEGMENTOS
13.- IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS
14.- PLANTILLA MEDIA
15.- REMUNERACIONES RECIBIDAS POR ADMINISTRADORES Y DIRECTIVOS
16.- OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE
17.- INFORME DEL AUDITOR
18.- VALORACION DE ACTIVOS POR EXPERTOS INDEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO
DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**  
**BALANCE DE SITUACION CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2010 Y 2009 SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**BAJO NIIF**

<b>ACTIVO</b>	<b>30-jun-2010</b>	<b>30-jun-09</b>
<b>Activos no corrientes</b>	<b>2.646.944,01</b>	<b>2.290.013,36</b>
Otros activos intangibles	815,91	
Inmovilizado material	82.470,97	114.279,55
Inmov.mat. Para inversión		
Activos financieros no corrientes	13.796,83	17.527,23
Activos por impuestos diferidos	2.549.860,30	2.158.206,58
<b>Activos corrientes</b>	<b>170.424.959,48</b>	<b>170.584.823,24</b>
<b>Activos no corrientes mant. Para la venta</b>		
Existencias	165.367.197,98	163.617.547,91
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.956.296,44	2.880.296,95
Otros activos financieros corrientes	104.000,00	104.000,00
Periodificaciones	69.933,23	62.106,19
Tesorería	927.531,83	3.920.872,19
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>173.071.903,49</b>	<b>172.874.836,60</b>

<b>PASIVO</b>	<b>30-jun-2010</b>	<b>30-jun-2009</b>
---------------	--------------------	--------------------

<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>29.145.389,10</b>	<b>30.169.339,72</b>
Capital	13.384.852,95	13.384.852,95
Acciones y participac. En patrimonio propio	- 20.426,12	- 20.426,12
Otras reservas	16.183.202,72	17.834.672,93
Ganancias acumuladas	-	2.834.461,27
Resultado del ejercicio	18.049,61	2.136.126,28
<b>Patrimonio Atribuido a la sociedad dominante</b>	<b>29.565.679,16</b>	<b>30.500.764,77</b>
<b>Ajustes Cambio de valor</b>	<b>- 420.290,06</b>	<b>- 331.425,05</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>676.690,85</b>	<b>639.914,62</b>
Deuda con entidades de crédito arrend. Financiero	15.231,15	17.500,90
Pasivos por impuestos diferidos	-	-
Otros pasivos l/p	601,01	601,01
Derivados	600.414,37	473.464,36
Provisiones	60.444,32	148.348,35
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>143.249.823,54</b>	<b>142.065.582,26</b>
Pasivos vinculados con actv. No corrientes para vta.	-	-
Provisiones	240.654,90	240.654,90
Deudas con entidades de crédito	137.074.238,81	129.367.669,67
Acreedores comerciales y otras ctas. a pagar	5.934.929,83	12.457.257,69
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>173.071.903,49</b>	<b>172.874.836,60</b>

## AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

### CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS AYCO GRUPO INMOBILIARIO y sociedades dependientes

NIIF

30 DE JUNIO 2010 y 2009

RESULTADO DEL GRUPO CONSOLIDADOS	30-jun-2010	30-jun-09
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>7.449.840,00</b>	-
a) Ventas	7.445.000,00	
b) Arrendamientos		
c) Prestación de servicios	4.840,00	
<b>2. Variación de existencias de productos terminados o en curso</b>	<b>8.637.344,77</b>	<b>5.605.845,25</b>
<b>3. Trabajos realizados por la empresa para su activo</b>		
<b>4. Aprovisionamiento</b>	<b>2.789.411,82</b>	<b>5.605.845,27</b>
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>	<b>1.299,56</b>	64.372,15
<b>6. Gastos de Personal</b>	<b>257.902,23</b>	<b>276.195,55</b>
a) Sueldos, salarios y asimilados	210.226,30	225.735,23
b) Cargas sociales	47.675,93	50.460,32
<b>7. Otros gastos de explotación</b>	<b>456.733,29</b>	<b>293.256,53</b>
a) Servicios exteriores	416.769,60	112.752,23
b) Tributos	39.963,69	8.266,66
c) Pérdidas deterioro y variaciones de provisiones oprec. Comerc.		
d) Otros gastos de gestión corrientes		
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>	<b>15.902,22</b>	<b>16.715,89</b>
<b>9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras</b>		
<b>10. Exceso de provisiones</b>	-	5,49
<b>11. Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado</b>		
a) Deterioro y pérdida		
b) Resultados por enajenación y otros		
<b>A 1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>872.668,87</b>	- <b>521.801,33</b>
<b>12. Ingresos financieros</b>	<b>456,47</b>	<b>2.341,24</b>
a) De participación en instrumentos de patrimonio		
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	456,47	2.341,24
<b>13. Gastos financieros</b>	<b>824.732,51</b>	<b>391.133,75</b>
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		
b) Por deudas con terceros	824.732,51	391.133,75
c) Por actualización de provisiones		
<b>14. Variación de los valores razonables en instrumentos financieros</b>		
<b>15. Diferencias de cambio</b>		
<b>16. Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros</b>		
<b>A 2.) RESULTADO FINANCIERO</b>	- <b>824.276,04</b>	- <b>388.792,51</b>
<b>A 3.) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>48.392,83</b>	- <b>910.593,84</b>
<b>17. Impuesto sobre beneficios.</b>	<b>30.343,22</b>	- <b>268.036,51</b>
<b>A 4) RESULTADO DEL EJERCICIO DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>18.049,61</b>	- <b>642.557,33</b>
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>		
<b>18. Resultados del ejercicio de operaciones interrump. Neto de imptos.</b>		2.778.683,61
<b>Intereses minoritarios</b>		
<b>A 5) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO SOC. DOMINANTE</b>	<b>18.049,61</b>	<b>2.136.126,28</b>

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y SOCIEDADES PENDIENTES**  
**ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EN EL PATRIMONIO**  
**A 30 DE JUNIO DE 2010**

<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>18.049,61</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
<b>Por cobertura de flujos de efectivo</b>	<b>286.215,01</b>
<b>Efecto impositivo</b>	<b>(99.723,65)</b>
<b>B) TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO</b>	<b>204.540,97</b>
<b>0</b>	
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B)</b>	<b>204.540,97</b>

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y SOCIEDADES PENDIENTES**  
**ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EN EL PATRIMONIO**  
**A 30 DE JUNIO DE 2009**

<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>2.136.126,28</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	0
<b>B) TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B)</b>	<b>2.136.126,28</b>

## ESTADO DE VARIACIÓN EN EL PATRIMONIO NETO

Periodo actual 01/01/2010 al 30 de Junio de 2.010

En miles de euros

	Capital	prima de Emisión Y reservas	Acciones participaciones en patrimonio Propio	Resultado. ejercicio atrib. a la entidad dominante	TOTAL PATRIMONIO NETO
<b>Saldo inicial al 01/01/2010</b>	<b>13.385</b>	<b>14.371</b>	<b>-20</b>	<b>1.205</b>	<b>28.941</b>
Ajustes por cambio De criterio contable					
<b>Saldo inicial ajustado</b>	<b>13.385</b>	<b>14.371</b>	<b>-20</b>	<b>1.205</b>	<b>28.941</b>
Total ingresos/ gastos reconocidos		187.		18	205
Operaciones con socios o propietarios					
1. Aumento(Reducción) de capital					
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto					
3. Distribución de dividendos					
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)					
5. Incrementos/ Reducciones por combinaciones de negocio					
6. Otras operaciones con socios y propietarios					
<b>Otras variaciones de patrimonio neto</b>		<b>1.205</b>		<b>-1.205</b>	<b>0</b>
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio					
2. Traspaso entre partidas de patrimonio		1.205		-1.205	0
3. Otras variaciones					
<b>Saldo final a 30/06/2008</b>	<b>13.385</b>	<b>15.763</b>	<b>-20</b>	<b>18</b>	<b>29.146</b>

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
GRUPO CONSOLIDADO A 30/06/2010 y 2009**

**30/06/2010**

**30/06/2009**

**A) FLUJOS DE EFECIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN**

1)	<b>Resultado del ejercicio Antes de impuestos</b>		<b>48.492,83</b>	-	<b>910.593,84</b>
<b>2.</b>	<b>Ajustes al resultado</b>		<b>840.178,26</b>		<b>405.627,79</b>
a)	Amortización del inmovilizado		15.902,22		16.823,42
b)	Ingresos financieros	-	456,47	-	2.316,72
h)	Gastos financieros		824.732,51		391.121,09
<b>3.</b>	<b>Cambios en el capital corriente</b>	-	<b>4.499.364,35</b>		<b>7.128.646,95</b>
a)	Existencias	-	3.456.651,26		5.605.845,27
b)	Deudores y otras cuentas a cobrar		859.390,94	-	372.545,38
d)	Acreedores y otras cuentas a pagar	-	1.902.104,03		1.895.347,06
f)	Otros activos y pasivos no corrientes				
<b>4.</b>	<b>Otros flujos de efectivo de la actividad de explotación</b>	-	<b>824.276,04</b>	-	<b>2.432.860,40</b>
a)	Pagos de intereses	-	824.732,51	-	2.167.140,11
b)	Cobro de intereses		456,47		2.316,22
d)	coboro(pago) l/sociedades			-	268.036,51
<b>5.</b>	<b>Flujo de efectivo de la actividad de explotación</b>	-	<b>4.434.969,30</b>		<b>4.190.820,50</b>

**B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDES DE INVERSIÓN**

<b>6.</b>	<b>Pagos por inversiones</b>				
7.	Cobros por desinversiones				
f)	Activos no corrientes mantenidos para la venta				35.000.000,00
<b>8.</b>	<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión</b>		-		<b>35.000.000,00</b>

**C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDES DE FINANCIACIÓN**

10.	Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero				
a)	Emisiones				
2.	Deudas con entidades de crédito		5.291.646,32		10.947.106,52
3.	Deudas con empresas del grupo				
b)	Devolución y amortización de Deudas con entidades de Crédito	-	309.136,34	-	47.766.257,73
<b>12.</b>	<b>Flujo de efectivo de las actividades financieras</b>		<b>4.982.509,98</b>	-	<b>36.819.151,21</b>
<b>E)</b>	<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>547.540,68</b>		<b>2.371.669,29</b>

	Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		379.991,15		1.549.202,90
	Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		927.531,83		3.920.872,19



## **1.- INFORMACION CORPORATIVA**

### **a) Constitución y denominación social**

Ayco Grupo, está formado por la sociedad dominante Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., y sociedades dependientes.

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. fue constituida el 30 de Junio de 1941 como Inmobiliaria Alcázar, S.A. cambiando su denominación social por la actual el 21 de junio de 2000.

Su domicilio social, actualmente se encuentra en calle Santander 3, planta 2ª Madrid.

### **b) Actividad de la Sociedad Dominante**

La actividad de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y las sociedades dependientes, consiste en la adquisición y construcción de fincas urbanas para su explotación en forma de arriendo, enajenación de las mismas, la prestación de servicios y la gestión de sus participaciones en sociedades del grupo, así como cualquier otra actividad relacionada con el mencionado objeto social.

### **c) Régimen Legal**

La Sociedad Dominante se rige por sus estatutos sociales y por la vigente Ley de Sociedades Anónimas.

### **d) Acciones Cotizadas**

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao, su cotización a 30 de Junio de 2010 es de 9,80 € En la bolsa de Madrid

### **e) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

La información contenida en estos estados financieros intermedios es responsabilidad de los Administradores del Grupo.

En la preparación de los estados financieros intermedios correspondientes al primer semestre del ejercicio 2010 adjuntos se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección del Grupo por cuantificar algunos de los activos, pasivos, gastos e ingresos, Estas estimaciones se refieren a:

- La valoración de activos y diferencias de primera consolidación para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de los mismos.
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos de importe determinado o contingencias.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible a la fecha de cierre de los adjuntos estados financieros, sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o baja) a lo largo del ejercicio.

## **2.- BASES DE PRESENTACION Y POLITICA CONTABLE**

### **a) Imagen Fiel**

Los estados financieros intermedios individuales y consolidados adjuntos correspondientes al primer semestre del ejercicio 2010, se han preparado a partir de los registros contables de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y sociedades que componen el Grupo, los cuales son preparados de acuerdo con los principios contables regulados en España, en el Código de Comercio y su desarrollo en el Plan General de Contabilidad, y se presentan de acuerdo con lo establecido en las NIIF, habiéndose practicado los correspondientes ajustes o reclasificaciones, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los recursos obtenidos y aplicados durante el periodo.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Ayco correspondientes al periodo, han sido elaboradas por los Administradores, de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), según han sido adoptadas por la Unión Europea de conformidad con el reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo.

### **b) Comparación de la información**

Los saldos correspondientes al ejercicio 2009 que se incluyen a efectos comparativos, también han sido elaborados de acuerdo con lo establecido en el NPGC y las NIIF adoptadas por la Unión Europea de forma consistente con las aplicadas en el ejercicio 2010. Por tanto, las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas. De acuerdo a lo indicado en la NIIF 1.

### **c) Presentación de la Información Financiera Intermedia**

La información financiera contenida en los adjuntos estados del periodo se presenta expresada en euros.

### **d) Principios de Consolidación**

Se han aplicado los mismos principios y criterios de consolidación de las últimas cuentas anuales cerradas el 31 de diciembre de 2009, los cuales son:

- 1) Método de integración global, para las sociedades por las que existe dominio.
- 2) El resto de sociedades participadas no incluidas en los apartados anteriores. O aquellas que aún estándolo no tienen impacto significativo en la consolidación,

se encuentran acogidas a valor de coste, o a valor razonable, si este último fuera inferior

### **3.- CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN DEL GRUPO**

No se han producido cambios en la composición del grupo a efecto aumentos o disminuciones en las participaciones en las sociedades dependientes o combinaciones de negocios durante el primer semestre del ejercicio 2010.

El detalle de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación a la fecha de cierre de los presentes estados financieros es el siguiente:

Sociedad	Porcentaje de Participación	Grado de Gestión	Método Consolid. Aplicado
Altos de Brijan, S.A.U.	100,00	Alto	Integración global
Promociones y Alojamientos Residenciales S.L.U.	100,00	Alto	Integración global
Can Batliu, S.L.U.	100,00	Alto	Integración global

### **4.- NORMAS DE VALORACIÓN**

#### **a) Otros activos intangibles**

El inmovilizado inmaterial se encuentra registrado al coste de adquisición o coste directo de producción aplicado, menos la correspondiente amortización acumulada, conforme a los siguientes criterios:

- a. 1 Las aplicaciones informáticas adquiridas se encuentran registradas a su precio de adquisición, menos las correspondientes amortización acumuladas, amortizándose de forma lineal a razón de un 25,00% anual.

#### **b) Inmovilizaciones Materiales e Inmuebles de inversión**

El inmovilizado material se encuentra registrado al coste de adquisición o en su caso de producción al que se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realizan, con el mismo criterio de valoración, menos las correspondiente amortización acumulada.

La amortización del inmovilizado material se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimados de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste actualizado, en los casos que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	Porcentaje anual	Años de vida útil estimados
Construcciones	2	50
Otras Instalaciones	10	10
Mobiliario	10	10
Equipos para proceso de informac.	25	4
Elementos de transporte	16	6,25

### **Inmuebles de inversión**

A 30 de junio de 2010 la sociedad no es propietaria de ningún inmueble de inversión conforme a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad 40 y PGC.

### **c) Instrumentos financieros**

La Sociedad únicamente reconoce un instrumento financiero en su balance cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico en cuestión, conforme a las disposiciones del mismo.

La Sociedad determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial y, cuando está permitido y es apropiado, se reevalúa dicha clasificación en cada cierre del balance.

Los instrumentos financieros, a efectos de su valoración, se clasificarán en alguna de las siguientes categorías:

- 1 Préstamos y partidas a cobrar y debidos y partidas a pagar.
- 2 Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.
- 3 Activos y pasivos financieros mantenidos para negociar.
- 4 Otros activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- 5 Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- 6 Activos financieros disponibles para la venta.

### **d) Acciones de la Sociedad Dominante**

Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de las sociedades que integran el perímetro de consolidación se valoran a su precio de adquisición, constituido por el importe total que debe satisfacerse por la adquisición, más los gastos inherentes a la operación, o al valor de mercado, cuando éste sea menor, constituyéndose la correspondiente reserva indisponible. Al 30 de junio de 2010 y 2009, el porcentaje del capital social de la Sociedad Dominante, que se encuentra en poder de las sociedades consolidadas asciende al 0,028%.

El saldo correspondiente a esta partida, el cual asciende a 20.426,12 euros, se presenta como menor valor de los fondos propios del grupo al cierre de los presentes estados financieros intermedios.

### **e) Existencias**

En el capítulo de “Terrenos y Solares” se incluyen aquellas inversiones sobre los cuales aún no se han iniciado las construcciones, incluyéndose en el capítulos de “Proyectos en curso”, las inversiones que forman parte de las obras que se encuentran pendientes de finalización (es decir, el vuelo). Una vez éstas se hallan finalizadas, son transferidos, junto con el coste de la construcción, al epígrafe de “Edificios”. Se hallan valorados a su coste de adquisición, con inclusión de los costes de urbanización y planificación así como otros directamente relacionados.

La sociedad activa como mayor coste de la construcción, los intereses de los préstamos recibidos destinados a la financiación de las promociones hasta su finalización. La cuantía de los intereses activados en el periodo correspondiente a los adjuntos estados financieros es de 1.732.361,59 euros.

Así mismo, la Sociedad, ajusta los saldos de sus existencias, en el caso que proceda, hasta que el importe en libros sea igual al valor neto realizable o valor que se espera recuperar de su venta o posterior uso. En el ejercicio 2008 la sociedad ha dotado los deterioros necesarios para ajustarse a dicho valor razonable, estimando que el periodo correspondiente al primer semestre del ejercicio 2010, no ha sido necesario corregir dichos valores contables.

### **f) Inversiones Financieras Temporales**

Las inversiones financieras con vencimiento inferior a un año se encuentran registradas por su valor efectivo.

Corresponden, fundamentalmente, a Letras del Tesoro, estando valoradas a su coste de adquisición.

### **g) Ingresos y Gastos**

La Sociedad sigue el criterio de contabilizar los ingresos por venta de promociones, en el momento de la formalización del correspondiente contrato de compraventa y entrega del bien. Este criterio es el adoptado por la Sociedad para todas las obras que realiza, no aplicándose, por tanto, el criterio alternativo consistente en el porcentaje de realización.

Las cantidades percibidas duran la construcción de las promociones e consideran “Anticipos de clientes” hasta el momento de la entrega del bien.

El resto de ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismo representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

### **h) Indemnizaciones por Despidos**

De acuerdo con la legislación laboral vigente, las sociedades estarían obligadas a indemnizar a sus empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus

relaciones laborales. A la fecha de cierre de los adjuntos estados financieros, las Direcciones de las sociedades consideran que no se van a producir anormales de despido en el futuro, por lo que el Balance de Situación Individual y Consolidado adjuntos no recogen provisión alguna por este concepto.

#### **i) Provisiones para Pensiones y Obligaciones similares**

Las sociedades consolidadas y la dominante no tienen contraída con su personal ninguna obligación en materia de complementos futuros de pensiones, por lo que el Balance de Situación Individual y Consolidado no incluye provisión alguna por este concepto.

#### **j) Otras Provisiones para Riesgos y Gastos**

Las provisiones para responsabilidades corresponden al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios en curso y por indemnizaciones y obligaciones pendientes de cuantía indeterminada. Su dotación se efectúa en el momento del nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o el pago.

#### **k) Empresas del Grupo, Asociadas y Vinculadas**

Los saldos a cobrar y a pagar mantenidos con empresa del grupo, asociadas y vinculadas, que no han sido objeto de consolidación, se han mostrado de forma separada en el Balance de Situación Consolidado adjunto.

#### **l) Clasificación de los saldo**

La clasificación ente activo corriente y no corriente, se realiza teniendo en cuenta:

- si el saldo se espera realizar, o se tiene para su venta o consumo, en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la empresa; o
- se mantiene fundamentalmente por motivos comerciales, o por un plazo corto de tiempo, y se espera realizar dentro del periodo de doce meses tras la fecha del balance; o
- se trata de efectivo u oro medio liquido equivalente, cuya utilización no esté restringida.

#### **m) Impuesto sobre Sociedades**

El grupo no consolida fiscalmente. En consecuencia, el gasto consolidado por Impuesto sobre sociedades se ha obtenido por la adición de los gastos por dicho concepto de cada una de las sociedades consolidadas, y los mismos se han calculado sobre los beneficios económicos individuales.

A la fecha de cierre de los adjuntos estados financieros, el cálculo efectuado por la Dirección de las sociedades han determinado un impuesto que asciende a la suma de (30.343,22) euros.

#### **n) Deterioro de valor de los activos**

A la fecha de cierre de cada ejercicio, o en aquellas fechas en que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el importe del saneamiento necesario. Hasta la fecha no ha ocurrido circunstancia alguna que origine el saneamiento de activo alguno.

#### **p) Estados de flujos de efectivo.**

En los estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figuran a continuación:

- Flujo 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 de su valor.
- Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Grupo, así como 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 incluidos 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.

#### **g) Activos no corrientes mantenidos para la venta**

Se clasifican en este apartado aquellos activos no corrientes cuyo valor contable se recuperará fundamentalmente a través de su venta en lugar de por su uso continuado, siempre que, además, se cumplan los siguientes requisitos:

- a) El activo está disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata
- b) Su venta es altamente probable, porque concurren las siguientes circunstancias:
  - b. 1) La sociedad está comprometida por un plan para vender el activo y ha iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan.
  - b. 2) La venta del activo se negocia activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable.
  - b.3) Se espera completar la venta dentro del año siguiente a la fecha de clasificación del activo como mantenido para la venta.
  - b.4) Las acciones para completar el plan indican que es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran, en el momento de su clasificación en esta categoría, por el menor entre su valor contable y su valor razonable menos los costes estimados de venta.

Para la determinación del valor contable en el momento de la reclasificación, se determina el deterioro del valor en ese momento y se registra, si procede, una corrección valorativa por deterioro de ese activo.

Mientras un activo se encuentra clasificado como no corriente mantenido para la venta, no se amortiza, dotándose, en su caso, las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Cuando un activo deja de cumplir los requisitos para ser clasificado como mantenido para la venta se reclasifica en la partida del balance que corresponde a su naturaleza y se valora por el menor importe, en la fecha en que procede la reclasificación, entre su valor contable anterior a su clasificación como activo no corriente en venta, ajustado, si procede, por las amortizaciones y correcciones de valor que se hubiesen reconocido de no haberse clasificado como mantenido para la venta, y su importe recuperable, registrando cualquier diferencia en la partida de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias que corresponda a su naturaleza.

#### **r) Operaciones interrumpidas**

La sociedad contabiliza en este epígrafe los ingresos y gastos derivados de la explotación de los activos corrientes mantenidos para la venta, si bien al cierre de los presentes estados financieros la sociedad no tiene operaciones interrumpidas

### **5.- INMOVILIZADO MATERIAL E INMUEBLES DE INVERSIÓN**

La composición de este epígrafe y sus movimientos registran los movimientos durante el periodo a 30 de junio de 2010 y 30 de junio de 2009.

euros	Saldo 30-junio-09	Saldo 30-junio 08
Inmuebles de Inversión		
Construcciones	47.620,77	47.620,77
Otras Instalaciones utillajes y mobiliario	400.243,95	400.243,95
<b>Coste</b>	<b>447.864,72</b>	<b>447.864,72</b>
Amortización acumulada	365.393,75	333.585,06
<b>TOTAL</b>		
<b>I. Material</b>	<b>82.470,97</b>	<b>114.279,55</b>



## 6.- ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

El detalle de activos financieros a largo plazo salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, es el siguiente

euros	Saldo 30-junio-10	Saldo 30-06-2009
Fianzas constituidas	13.796,83	17.527,23
Total Otras inversiones		
<b>Total Inmovilizado Financiero. Neto</b>	<b>13.796,83</b>	<b>17.527,23</b>

## 6.- EXISTENCIAS

El detalle de este epígrafe, se muestra a continuación en sus importes netos.

euros	Saldo 30-junio-10	Saldo 30 de junio2009
Terrenos	129.147.722,83	132.606.745,78
Edificaciones	12.046.074,14	9.150.741,35
Promociones en curso	36.519.182,56	39.684.868,83
<b>Totales</b>	<b>183.192.006,02</b>	<b>181.442.355,96</b>
Provi. Depr. Existencias	(17.824.808,05)	(17.824.808,05)
Total Existencias	165.367.197,98	163.617.547,91

En promociones en curso corresponde al avance en la ejecución de las obras de las promociones La Dalena (Estepota), , Velázquez 123 (Madrid).

En el periodo se han producido baja de existencias como consecuencia de ventas, en la Línea de la Concepción y Vicario, si bien el ritmo de ventas en lento, por la crisis del sector y la dificultad de los compradores para obtener financiación.

## 7.- OTROS ACTIVOS CORRIENTES

El detalle de los instrumentos financieros a corto plazo, salvo inversiones en patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas que se muestra es el siguiente:

Estado a 30 de junio de 2010

Categoría	Clase	Instrumentos de Patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros
<b>Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias</b>				<b>927.531,83</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes				927.531,83
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento			104.000,00	
Préstamos y partidas a cobrar				3.956.296,44
<b>TOTAL</b>			<b>104.000,00</b>	<b>6.801.169,14</b>

Periodo 2009

Categoría	Clase	Instrumentos de Patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros
<b>Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias</b>				<b>3.920.872,19</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes				3.920.872,19
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento			104.000,00	
Préstamos y partidas a cobrar				2.880.296,95
<b>TOTAL</b>			<b>104.000,00</b>	<b>6801.169,14</b>

## 8.- GANANCIAS POR ACCION

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio neto del año atribuible a los accionistas ordinarios de la matriz entre el número de acciones ordinarias en circulación.

Las ganancias diluidas por acción se calcularían dividiendo el beneficio neto atribuible a los accionistas ordinarios de la matriz entre el número medio de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio de las acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilusivas en acciones ordinarias.

Ganancias por Acciones (expresadas en euros)	saldo 30 de junio 2010	saldo 30 de junio 2009
--	------------------------	------------------------

Ganancias Básicas	0,004	2,08
Ganancia Diluida	0,004	2,08

Al 30 de junio de 2010 y 2009, la sociedad no tiene acciones ordinarias potenciales dilusivas, por lo que el beneficio diluido por acción es coincidente con el beneficio básico por acción.

## 9.- RECURSOS AJENOS A LARGO Y CORTO PLAZO

El desglose de los instrumentos financieros de pasivo de Ayco Grupo Inmobiliario por naturaleza y categorías a 30 de junio de 2010 y 30 de junio de 2009 es el siguiente:

### 9.1 Pasivos financieros no corrientes

Estado a 30 de junio de 2010

Categoría	Clase	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros
<b>Débitos y partidas a pagar</b>		15.231,15		601,01
Derivados de cobertura				600.414,37
<b>TOTAL</b>		15.231,15		<b>601.015,38</b>

Estado a 30 de junio de 2009

Categoría	Clase	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros
<b>Débitos y partidas a pagar</b>		17.500,90		601,01
Derivados de cobertura				473.464,36
<b>TOTAL</b>		17.500,90		<b>474.065,37</b>

### 9.2 Pasivos financieros corrientes a 30 de junio de 2010

CLASE	Deuda con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros
Débitos y partidas a pagar	137.074.238,81		5.934.929,83

### 9.3 Pasivos financieros corrientes a 30 de junio de 2009

CLASE	Deuda con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros
Débitos y partidas a pagar	129.367.669,67		12.457.257,69

## 9.4 Derivados

Los instrumentos derivados de cobertura mantenidos por la sociedad se detallan a continuación:

TIPO DE DERIVADO	Descripción de la cobertura/Negociación	Valor razonable 30 de junio 2009	Riesgo cubierto
De tipo de interés	Cobertura de variaciones en el tipo de interés	600.414,37	Tipo de Interés
		600.414,37	

El Grupo no tiene deudas a 30 de junio de 2010 ni a 31 de diciembre de 2009 en monedas distintas del euro.

El Vencimiento de las deudas con entidades de crédito a largo plazo a 30 de junio de 2010, es el que se indica en el siguiente cuadro:

Vencimiento ( en euros)	30 de junio 2010
Año 2010	514.054,20
Año 2011	1.111.984,45
Año 2012	13.234.348,91
Resto a más de 4 años	124.148.781,08
	<b>(1) 143.009.168,64</b>

(1) El saldo correspondiente a los importes a devolver en el supuesto de que se hubiese dispuesto de los préstamos y créditos en su totalidad. Asimismo, una parte de los préstamos es subrogable por los clientes de promociones.

## 10.- GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS

En el presente epígrafe se muestra la composición de los gastos e ingresos financieros a 30 de junio de 2010 y a 30 de junio de 2009.

euros	Saldo 30-junio- 2010	Saldo 30 de junio 09
Gastos financieros deudas entidad crédito	824.732,51	391.133,75
Ingresos financieros	456,47	2.341,24

La sensibilidad del resultado a las variaciones de los tipos de interés, dependiendo de la variación porcentual como principal factor de riesgo en una orquilla de variación de 0,2 a 3 puntos, representaría un impacto en la cuenta de resultados entre 37 miles de euros 4.110 miles de euros, si bien la compañía tiene suscritos contratos de cobertura de riesgo de tipo de interés en algunos préstamos, amortiguando dicho impacto.

## 11.- INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

Ayco grupo realiza su actividad dentro del mercado interior, no realizando actividad en otros ámbitos de la UE y resto de Países.

Dentro de la actividad de promoción inmobiliaria y arrendamiento de inmuebles, como segmentos de recogen la cifra de negocio de este epígrafe detallamos a continuación :

euros	Saldo 30-junio-2010	
Zona geográfica	ANDALUCIA	MADRID
Venta de edificios y solares	7.445.000,00	4.840,00
Prestación de Servicios		
	<b>7.445.000,00</b>	<b>4.840,00</b>

## 12.- IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS

Ayco Grupo no presenta impuesto sobre ganancias consolidado, pues la sociedad dominante y cada una de las sociedades que componen el grupo realiza su propio impuesto sobre ganancias de forma individual.

Miles de euros	OPERACIONES CONTINUADAS	OPERACIONES INTERRUMPIDAS
Resultado antes de impuesto agregado		
Sociedades que componen el grupo	48.392,83	
Ajustes de consolidación y efectos NIIF		
Resultado contable antes de impuestos	48.392,83	
Gasto en concepto de impuesto sobre sociedades	(30.343,22)	
Resultado después de impuestos	18.049,61	
<b>RESULTADO TOTAL</b>	<b>18.049,61</b>	

Porcentaje s/ resultado de las sociedades que tributan  
25 % y 30%

### 13.- PLANTILLA MEDIA

El número medio de personas empleadas por el Grupo durante el primer semestre del ejercicio 2010 y 2009 es el siguiente.

PLANTILLA MEDIA	30 de Junio de 2010	30 de Junio de 2009
Hombres	5	5
Mujeres	7	8

### 14.- REMUNERACIONES RECIBIDAS POR ADMINISTRADORES Y DIRECTIVOS

Las remuneraciones devengadas durante el primer semestre del ejercicio 2010 y el mismo periodo del año 2009 por el Consejo de Administración de la sociedad dominante es el siguiente.

ADMINISTRADORES		En euros	
CONCEPTO RETRIBUCION	30 junio de 2010	30 de Junio de 2009	
Retribución fija	20.000,00	10.000,00	
Dietas		1.875,00	
TOTAL	20.000,00	11.875,00	

DIRECTIVOS		En miles de euros	
Total Remuneración Dirección	45.000	45.000	

A la fecha de cierre de los presentes estado financieros semestrales y a 30 de junio de 2009, no existen créditos ni anticipos mantenidos con el Consejo de Administración.

Otras Obligaciones:

Igualmente a la fecha de cierre de la presente información financiera no existen compromisos por complementos de pensiones, avales o garantías concedidas a favor del Órgano de Administración de la sociedad Dominante.

### 15.- INFORME DEL AUDITOR

Los presentes Estados Financieros intermedios tanto individuales como consolidados no han sido auditados por el auditor externo del Grupo.

## **16.- VALORACION DE ACTIVOS POR EXPERTOS INDEPENDIENTES**

No se ha realizado parte de expertos independientes valoraciones de todos los activos de la Sociedad durante el periodo de los presentes estados financieros, si bien si se ha efectuado de los más significativos dentro del patrimonio del grupo y estas valoraciones no indican que se debieran efectuar correcciones del valor en libros de los mismos.

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

Informe de Gestión Intermedio Consolidado del  
Periodo semestral terminado el 30 de junio de 2010

### **1 Aspectos significativos del periodo**

Como aspectos a resaltar del periodo debemos destacar los siguientes:

Se han realizado ventas de viviendas en la promoción Vicario en Ojén (Málaga) y la parcela H1 de carácter hotelero en La Línea de la Concepción (Cádiz), estas ventas representan una cifra de negocios de 7.4 millones de euros.

El resultado del periodo tanto individual como consolidado, representa una cifra de 18 miles de euros, motivado por una reducida cifra de ventas y un elevado coste financiero actualmente en el grupo.

### **2 Factores de riesgo**

Los principales factores de riesgo que han afectado al grupo y seguirán afectando en el segundo semestre del ejercicio son básicamente.

- 1.- La actividad inmobiliaria en estos momentos en el mercado interno, que es en el que actúa el grupo, se encuentra en la fase recesiva del ciclo económico del sector, circunstancia que hace que a corto plazo las perspectivas de una evolución positiva de las cifras de la Sociedad sean poco esperanzadoras.
- 2.- La restricción del crédito en mercado financiero, esta frenando la demanda de viviendas en los clientes e inversores y dificultando la renegociación de la financiación de los proyectos en marcha por parte de la Sociedad y proyectos nuevos.
- 3.- Esta restricción del mercado financiero, también está dificultando la renegociación de la deuda a corto plazo que la Sociedad tiene en estos momentos.
- 4.- Riesgo de liquidez, es alto y supone una incertidumbre para el próximo semestre para la Sociedad, por lo que está estudiando la renegociación de las líneas de crédito, para afrontar la fase actual del ciclo, hasta la recuperación del mismo.



### **3 Transacciones con partes vinculadas**

Durante el primer semestre del año 2010, las operaciones vinculadas han sido las siguientes, básicamente de financiación con los accionistas financieros y en condiciones de mercado.

## DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO SEMESTRAL

Los miembros del Consejo de Administración de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., declaran, hasta donde alcanza su conocimiento, que las cuentas intermedias individuales y consolidadas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A, (Balance, cuenta de pérdidas y ganancias, memoria abreviada, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo) a 30 de junio de 2.010, aprobadas por este Consejo de Administración en su reunión de 21 de Julio de 2010 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de su aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, y que los informes de gestión complementarios incluidos en estos estados financieros incluyen un análisis fiel de la evolución y resultados empresariales y de la posición de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. en las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrenta.

En Madrid a 21 de Julio de 2010  
El Consejo de Administración

Caixa de Balears (Sa Nostra)  
Representada por  
D. Enrique Fons Donet  
Presidente

Grupo Onofre Miguel, S.L.  
Representada por  
D. José Luis Miguel Belenguer  
Consejero

Invergestión Sociedad de Inversión y Gestión, S.A.  
Representada por  
D. Marcos Edelmiro Fernández Fernández  
Consejero

D. Rafael Montejo Pérez  
Secretario Consejero

Sa Nostra de Inversiones  
Representada por  
D<sup>a</sup> Pilar Pomar Sancho  
Consejera