

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

**Informe especial requerido por el RD
1362/2007 de 19 de octubre y la Circular
1/2008, de 30 de enero, de la CNMV, sobre
información periódica de los emisores con
vales admitidos a negociación en mercados
regulados relativa a los informes financieros
semestrales**

30 de junio de 2009



BDO Audiberia

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

- **INFORME DE LOS AUDITORES (INDIVIDUAL)**
- **INFORME DE LOS AUDITORES (CONSOLIDADO)**
- **INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE AL PRIMER SEMESTRE DEL AÑO 2009**



BDO Audiberia

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES (INDIVIDUAL)

A los Administradores de la sociedad **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.** para su remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores:

Habiendo sido auditadas las cuentas anuales de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.** (en adelante la Sociedad) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008, hemos emitido nuestro informe de auditoría con fecha 16 de abril de 2009 en el que se expresaba una opinión que incorporaba la siguiente salvedad:

- I. Tal y como se menciona en la Nota 13 de la Memoria, los antiguos gestores están inmersos en un procedimiento judicial promovido por terceras personas, que podría implicar subsidiariamente a la Sociedad. En la actualidad, no nos es posible determinar de forma objetiva el efecto, en caso de existir este, que la resolución final del mencionado procedimiento judicial podría tener sobre las cuentas anuales del ejercicio 2008 adjuntas.

De acuerdo con su solicitud, hemos analizado la información referida a la situación actualizada de la citada salvedad y su incidencia en la información semestral adjunta de fecha 30 de junio de 2009, que ha sido preparada por **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.** según lo requiere el RD 1362/2007 de 19 de octubre y la Circular 1/2008, de 30 de enero, de la CNMV, sobre información periódica de los emisores con vales admitidos a negociación en mercados regulados relativa a los informes financieros semestrales.

Adjuntamos como anexo al presente Informe la información semestral de fecha 30 de junio de 2009, preparada por **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.**, que incluye las Manifestaciones de los Administradores acerca de la situación actualizada al cierre del semestre de la salvedad incluida en el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio precedente.

Nuestro análisis se ha realizado de acuerdo con la norma técnica establecida al efecto aprobada por Resolución de fecha 28 de julio de 1994, que debido a su alcance, sustancialmente menor que el de una auditoría de cuentas, no permite expresar una opinión sobre la corrección del resto de la información semestral de fecha 30 de junio de 2009 ni asegurar que, de haberse aplicado procedimientos de auditoría complementarios, no hubiésemos podido identificar otros asuntos significativos para llevar a su consideración. Adicionalmente, por este motivo, tampoco expresamos una opinión sobre la información financiera semestral de fecha 30 de junio de 2009.

Asimismo, y como resultado de nuestro análisis, les confirmamos que, en la información semestral adjunta, al 30 de junio de 2009, no se ha corregido o despejado totalmente la incertidumbre descrita en el punto I anterior formulada respecto a las cuentas anuales del último ejercicio cerrado.

Este informe especial ha sido preparado exclusivamente en cumplimiento de lo establecido en el RD 1362/2007 de 19 de octubre y la Circular 1/2008, de 30 de enero, de la CNMV, sobre información periódica de los emisores con vales admitidos a negociación en mercados regulados relativa a los informes financieros semestrales para el uso exclusivo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y no debe ser usado para ningún otro propósito.

BDO Audiberia Auditores, S.L.



Emilio Domenech Amezarri
Socio - Auditor de Cuentas

Madrid, 29 de julio de 2009



BDO Audiberia

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES (CONSOLIDADO)

A los Administradores de la sociedad **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes** para su remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores:

Habiendo sido auditadas las cuentas anuales consolidadas de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.** (en adelante la Sociedad) **y sus Sociedades Dependientes** que constituyen el Grupo Ayco Inmobiliario (en adelante el Grupo) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008, hemos emitido nuestro informe de auditoría con fecha 16 de abril de 2009 en el que se expresaba una opinión que incorporaba la siguiente salvedad:

1. Tal y como se menciona en la Nota 13 de la Memoria consolidada, los antiguos gestores están inmersos en un procedimiento judicial promovido por terceras personas, que podría implicar subsidiariamente a la Sociedad Dominante. En la actualidad, no nos es posible determinar de forma objetiva el efecto, en caso de existir este, que la resolución final del mencionado procedimiento judicial podría tener sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 adjuntas.

De acuerdo con su solicitud, hemos analizado la información referida a la situación actualizada de la citada salvedad y su incidencia en la información semestral consolidada adjunta de fecha 30 de junio de 2009, que ha sido preparada por **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.** según lo requiere el RD 1362/2007 de 19 de octubre y la Circular 1/2008, de 30 de enero, de la CNMV, sobre información periódica de los emisores con vales admitidos a negociación en mercados regulados relativa a los informes financieros semestrales.

Adjuntamos como anexo al presente Informe la información semestral de fecha 30 de junio de 2009, preparada por **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.**, que incluye las Manifestaciones de los Administradores acerca de la situación actualizada al cierre del semestre de la salvedad incluida en el informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio precedente.

Nuestro análisis se ha realizado de acuerdo con la norma técnica establecida al efecto aprobada por Resolución de fecha 28 de julio de 1994, que debido a su alcance, sustancialmente menor que el de una auditoría de cuentas, no permite expresar una opinión sobre la corrección del resto de la información semestral consolidada de fecha 30 de junio de 2009 ni asegurar que, de haberse aplicado procedimientos de auditoría complementarios, no hubiésemos podido identificar otros asuntos significativos para llevar a su consideración. Adicionalmente, por este motivo, tampoco expresamos una opinión sobre la información financiera semestral consolidada de fecha 30 de junio de 2009.

Asimismo, y como resultado de nuestro análisis, les confirmamos que, en la información semestral consolidada adjunta, al 30 de junio de 2009, no se ha corregido o despejado totalmente la incertidumbre descrita en el punto 1 anterior formulada respecto a las cuentas anuales del último ejercicio cerrado.

Este informe especial ha sido preparado exclusivamente en cumplimiento de lo establecido en el RD 1362/2007 de 19 de octubre y la Circular 1/2008, de 30 de enero, de la CNMV, sobre información periódica de los emisores con vales admitidos a negociación en mercados regulados relativa a los informes financieros semestrales para el uso exclusivo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y no debe ser usado para ningún otro propósito.

BDO Audiberia Auditores, S.L.



Emilio Domenech Amezarri
Socio - Auditor de Cuentas

Madrid, 29 de julio de 2009

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE AL PRIMER SEMESTRE DEL AÑO 2009

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

Y SOCIEDADES DEPENDIENES

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
INTERMEDIOS
A 30 DE JUNIO DE 2009**

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
BALANCE CONSOLIDADO (NIIF ADOPTADAS) A 30/06/2008

En Miles de euros

ACTIVO	30/06/2009	30/06/2008
A) ACTIVO NO CORRIENTE	2.250.013,36	208.327,91
1. Inmovilizado Intangible		
2. Inmovilizado material	114.279,55	147.819,17
3. Inversiones inmobiliarias		
4. Activos financieros no corrientes	17.527,23	40.415,17
5. Activos por impuesto diferidos	2.158.206,58	20.093,57
B) ACTIVO CORRIENTE	170.584.823,24	204.008.034,91
Activos no corrientes mantenidos para la venta		30.303.263,39
1. Existencias	163.617.547,91	163.683.542,12
2. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.880.296,95	7.494.569,57
3. Otros activos financieros	104.000,00	294.842,81
4. Otros activos corrientes	62.106,19	71.149,74
5. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.920.872,19	2.160.667,28
TOTAL ACTIVO	172.874.836,60	204.216.362,82

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30/06/2009	30/06/2008
A) PATRIMONIO NETO	30.169.339,72	40.100.474,12
A1) FONDOS PROPIOS.		
1. Capital	13.384.852,95	13.384.852,95
2. Otras Reservas	17.834.672,93	17.647.597,82
3. Ganancias acumuladas	-2.834.461,27	9.053.087,48
4. Acciones y participaciones en patrimonio propias	-20.426,12	-20.426,12
5. Resultado del ejercicio atrib. Soc. dominante	2.136.126,28	35.361,99
Ajustes cambio de valor	-331.426,05	
B) PASIVO NO CORRIENTE	639.914,62	2.638.480,91
1. Provisiones no corrientes	148.348,35	148.348,35
2. Pasivos financieros no corrientes		
Deudas con entidades de crédito	17.200,90	27.344,48
Otros pasivos financieros	601,01	30.811,68
3. Pasivo por impuesto diferido		2.431.976,40
4. Derivados	473.464,36	
C) PASIVO CORRIENTE	142.065.582,26	161.477.407,79
1. Pasivos vinculados con activ. No corr. Para vta.		10.212.102,07
2. Pasivo financiero corriente	129.367.669,47	141.458.916,07
Deudas con entidades de crédito	129.367.667,47	141.458.916,07
3. Acreedores comerciales y otras cuentas a cobrar	12.457.257,69	9.806.389,07
TOTAL PASIVO	172.874.836,60	204.216.362,82

**CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA
AYCO GRUPO**

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (NIIF ADOPTADAS)	30/06/2009	30/06/2008
Importe neto de la cifra de negocio		355.318,21
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	5.605.845,25	3.674.598,10
Aprovisionamiento	5.605.845,27	3.866.840,17
Otros ingresos de explotación	64.372,15	17.630,52
Gastos de personal	276.195,55	228.763,53
Otros gastos de explotación	293.256,53	516.633,27
Amortización del inmovilizado	16.715,89	18.887,48
Exceso de prov.	5,49	
RESULTADO DE EXPLOTACION	-521.801,33	-634.823,02
Ingresos financieros	2.341,24	508.054,25
Gastos financieros	391.133,75	408.980,56
RESULTADO FINANCIERO	-388.792,51	99.073,69
Otros resultado		
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-910.593,84	-535.749,33
Impuesto sobre beneficio	-268.036,51	-159.466,71
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	-642.557,33	-374.282,62
OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
Resultado operaciones interrumpidas, neto de impuestos	2.778.683,61	411.644,61
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	2.136.126,25	35.361,99
RESULTADO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE	2.136.126,25	35.361,99
RESULTADO A INTERESES MINORITARIOS		

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

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

AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y SOCIEDADES PENDIENTES
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EN EL PATRIMONIO
A 30 DE JUNIO DE 2008

A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	35.361,99
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	0
B) TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO	0
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B)	35.361,99

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 2009 es de 13,00 €.

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 2009 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 2009, 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 2008 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 2009. 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 2008, 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 2009.

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 Consol. 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 2009 la sociedad no es propietaria de ningún inmueble de inversión conforme a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad 40 y PGC, no obstante hasta el 30 de octubre de 2008, se ha mantenido en este epígrafe el edificio del Paseo de Recoletos, que como consecuencia de la aplicación de las NIIF 5 en las últimas cuentas anuales se encontraba en activos no corrientes mantenidos para la venta.

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 2009 y 2008, 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 2.167.140,11 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 2009, 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 (268.036,61) 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.

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 2009 y 30 de junio de 2008.

Miles de 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
Coste	447.864,72	447.864,72
Amortización acumulada	333.585,06	300.045,55
TOTAL		
I. Material	114.279,55	147.819,17

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

Miles de euros	Saldo 30-junio-09	Saldo 30-06-2008
Fianzas constituidas	17.527,23	37.299,18
Total Otras inversiones		3.116,00
Total Inmovilizado Financiero. Neto	17.527,23	40.416,17

6.- EXISTENCIAS

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

Miles de euros	Saldo 30-junio-09	Saldo 30 de junio 2008
Terrenos	132.606.745,78	127.663.500,00
Edificaciones	9.150.741,35	9.150.741,35
Promociones en curso	39.684.868,83	28.369.300,77
Totales	181.442.355,96	165.183.542,12
Provi. Depre. Existencias	(17.824.808,05)	(1.500.000,00)
Total Existencias	163.617.547,91	163.683.542,12

El incremento en promociones en curso corresponde al avance en la ejecución de las obras de las promociones La Dalena (Estepota), Vicario IV y V (Ojen-Málaga), Velázquez 123 (Madrid) y La Línea de la Concepción.

En el periodo no se han producido baja de existencias como consecuencia de ventas, por la crisis del sector y la dificultad de los compradores para obtener financiación, si bien las perspectivas de la compañía, estiman que a lo largo del ejercicio 2010 se inicie la reactivación del sector, esperando la realización de las existencias en los próximos dos ejercicios.

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 2009

Categoría	Clase	Instrumentos de Patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias				3.920.872,19
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
TOTAL			104.000,00	3.272.379,14

Periodo 2008

Categoría	Clase	Instrumentos de Patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias				2.160.667,28
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes				2.160.667,28
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento			294.842,81	
Préstamos y partidas a cobrar				7.494.569,57
TOTAL			294.842,81	9.655.236,85

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 2009	saldo 30 de junio 2008
--	------------------------	------------------------

Ganancias Básicas	2,08	0,007
Ganancia Diluida	2,08	0,007

Al 30 de junio de 2009 y 2008, 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 2009 y 30 de junio de 2008 es el siguiente:

9.1 Pasivos financieros no corrientes

Estado a 30 de junio de 2009

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

Estado a 30 de junio de 2008

Categoría	Clase	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros
Débitos y partidas a pagar		23.021,20		601,01
Derivados de cobertura				
TOTAL		23.021,20		601,01

9.2 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

9.3 Pasivos financieros corrientes a 30 de junio de 2008

CLASE	Deuda con entidades de crédito	Pasivos vinculados activos inver. Para la venta	Derivados y otros
Débitos y partidas a pagar	141.458.916,07	10.212.102,65	9.806.389,07

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	55.058,36	Tipo de Interés
De tipo de interés	Cobertura de variaciones en el tipo de interés	418.406,00	Tipo de interés
		473.464,36	

El Grupo no tiene deudas a 30 de junio de 2009 ni a 31 de diciembre de 2008 en monedas distintas del euro.

El Vencimiento de las deudas con entidades de crédito a largo plazo a 30 de junio de 2009, es el que se indica en el siguiente cuadro:

Vencimiento (en miles de euros)	30 de junio 2009
Año 2009	66.914.442,00
Año 2010	48.575.810,44
Año 2011	8.220.000,00
Año 2012	11.963.688,47
	(1) 136.673.940,91

(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 2009 y a 30 de junio de 2008.

Miles de euros	Saldo 30-junio-09	Saldo 30 de junio 08
Gastos financieros deudas entidad crédito	391.133,75	408.080,56
Ingresos financieros	2.341,24	508.054,25
Resultado financiero	-388.792,51	99.073,69

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 20 miles de euros 900 miles de euros, si bien la compañía tiene suscritos contratos de cobertura de riesgo de tipo de interés en algunos préstamos, amortiguando dicho impacto en 700 miles de euros, por lo que el resultado neto máximo podría llegar a ser de 200 miles de euros.

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 :

Miles de euros	Saldo 30-junio-09	Saldo 30 de junio 09
Zona geográfica		ANDALUCIA
Venta de edificios		355.318,21
Arrendamiento inmuebles		
		355.318,21

11.1 OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA:

El activo que la sociedad tenía clasificado como activo no corriente mantenido para la venta, (Edificio en renta Pº de Recoletos, 14 de Madrid), en el periodo se ha realizado su venta por un importe de 35.000.000 de euros incluyéndose como Resultado de actividades interrumpidas, tanto el beneficio neto de su venta como los ingresos por alquileres devengados hasta la misma.

ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS	30/06/08	30/06/08
INGRESOS		
Arrendamiento	1.121.137,98	1.061.415,58
Venta edificio	35.000.000,00	
TOTAL INGRESOS	36.121.137,98	1.061.415,58
GASTOS	29.990.624,51	464.516,51
Impuestos sobre sociedades 30%	3.351.829,86	185.254,47
RESULTADO NETO DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS	2.778.683,61	411.644,61

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	(910.593,84)	11.172.766,62
Ajustes de consolidación y efectos NIIF		5.042.145,57
Resultado contable antes de impuestos	(910.593,84)	6.130.621,05
Gasto en concepto de impuesto sobre sociedades	(268.036,51)	3.351.722,28
Resultado después de impuestos	(642.557,33)	2.778.683,61
RESULTADO TOTAL		2.136.126,28

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 2009 y 2008 es el siguiente.

PLANTILLA MEDIA	30 de Junio de 2009	30 de Junio de 2008
Hombres	5	5
Mujeres	8	8

14.- REMUNERACIONES RECIBIDAS POR ADMINISTRADORES Y DIRECTIVOS

Las remuneraciones devengadas durante el primer semestre del ejercicio 2009 y el mismo periodo del año 2008 por el Consejo de Administración de la sociedad dominante es el siguiente.

ADMINISTRADORES	En miles de euros	
	30 junio de 2009	30 de Junio de 2008
CONCEPTO RETRIBUCION		
Retribución fija	10.000,00	30.000,00.-
Dietas	1.875,00	14.000,00
TOTAL	11.875,00	44.000,00.-

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 2008, 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.- OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Contingencias:

- a) En el año 1998 se inició en los Juzgados de Palma de Mallorca una acción judicial por parte del Grupo Moll, anterior propietario de determinados activos del Grupo Ayco, contra anteriores gestores de la Sociedad, implicando subsidiariamente entre otros a ésta, en dicho procedimiento judicial.

No obstante el procedimiento judicial finalizó su fase de instrucción y el Ministerio Fiscal en su informe de fecha 19 de mayo de 2003, solicitó el archivo de las actuaciones “al no haber engaño, error ni perjuicio patrimonial”

Con posterioridad y mediante Auto de fecha 11 de noviembre de 2005, el Juzgado de Palma de Mallorca, acordó que se prestase fianza solidaria por importe de 6.000.000 de euros . Dicho Auto ha sido recurrido, y el Ministerio Fiscal mediante escrito de fecha 25 de noviembre de 2005, en base a la “incongruencia de la acusación particular “, se mantiene en su posición inicial, y se adhiere al recurso interpuesto por la defensa de la Sociedad.

En opinión de los abogados de la sociedad, el riesgo para la Sociedad, quedaría anulado.

No obstante el Auditor de la Sociedad BDO Auditores, en el informe de auditoría sobre las cuentas anuales de la sociedad y grupo cerradas a 31 de diciembre de 2008 manifiesta una incertidumbre, sobre el efecto que el mencionado procedimiento judicial podría tener sobre dichas cuentas.

16.- INFORME DEL AUDITOR

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

No obstante en base a las obligaciones establecidas en el artículo 14 del Real Decreto 1362/2007, el auditor de la compañía ha emitido un informe especial sobre la evolución de la incertidumbre manifestada en las últimas cuentas anuales aprobadas y auditadas del grupo.

17.- 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 2009

1 Aspectos significativos del periodo

Como aspectos a resaltar del periodo debemos destacar los siguientes:

La ausencia de ventas de existencias de las promociones en curso, como consecuencia de la situación del mercado por la fuerte recesión y la total ausencia de financiación a los potenciales clientes, para la adquisición de inmuebles, es la tónica a destacar en el periodo.

Como operación dentro del plan de la compañía para atender los compromisos de pago adquiridos, ha sido la venta del edificio Recoletos 14 en Madrid, por un importe de 35 millones de euros, atendido compromisos de pago de 27 millones de euros con entidades financieras y obteniendo una liquidez de 8 millones de euros.

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 restringiendo 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 2009, las operaciones vinculadas han sido las siguientes:

Retrocesión de opción de compra	8.500.000.-
---------------------------------	-------------

En el segundo semestre del ejercicio 2008, AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. concedió una opción de compra por importe de 8.500.000 euros a la sociedad Sa Nostra de Inversiones S.A. sociedad vinculada al accionista SA Nostra, sobre el edificio Recoletos 14.

Al encontrar la sociedad un comprador, que ofrecía mejores condiciones en la venta, SA Nostra de Inversiones, renuncia a su opción de compra sobre dicho edificio, sin ninguna penalización para AYCO, retrocediendo esta opción y representando para AYCO única y exclusivamente el coste financiero, de 323.944,44 euros.

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 perdidas y ganancias, memoria abreviada, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo) a 30 de junio de 2.009, aprobadas por este Consejo de Administración en su reunión de 22 de Julio de 2009 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 22 de Julio de 2009
El Consejo de Administración

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

Grupo Onofre Miguel, S.L.
Representada por
D. Francisco Carbonell Ureña
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
Dª Pilar Pomar Sancho
Consejera