

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
INTERMEDIOS
A 30 DE JUNIO DE 2011**

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., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCES CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2011 Y DE 2010

(Expresados en euros)

Notas a la Memoria	30/06/2011	30/06/2010
Inmovilizado Material	50.911,53	82.470,97
Otros Activos Intangibles	849,21	815,91
Activos Financieros no Corrientes	15.796,83	13.796,83
Activos por Impuestos Diferidos	108.786,63	156.267,94
Deudores comerciales no corrientes	511.346,40	-
ACTIVOS NO CORRIENTES	687.690,60	253.351,65
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-
Existencias	163.523.585,15	165.367.197,98
Deudores Comerciales y otras Cuentas a Cobrar	3.042.216,83	3.956.296,44
Otros Activos Financieros Corrientes	105.540,23	104.000,00
Otros Activos Corrientes	58.719,74	69.933,23
Efectivo y Medios Líquidos	75.697,48	927.531,83
ACTIVOS CORRIENTES	166.805.759,43	170.242.959,48
TOTAL ACTIVO	167.493.450,03	170.678.311,13

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCES CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2011 Y DE 2010

(Expresados en euros)

	Notas a la Memoria	31/12/2010	31/12/2009
Capital		13.384.852,95	13.384.852,95
Otras Reservas		17.834.672,92	17.834.672,92
Ganancias Acumuladas		(11.275.724,50)	(4.032.012,95)
Valores Propios		(20.426,12)	(20.426,12)
Ajustes por cambio de valor		(238.699,50)	(420.290,06)
PATRIMONIO ATRIBUIDO A LA DOMINANTE		19.684.675,75	26.746.796,74
Intereses Minoritarios		-	-
PATRIMONIO NETO		19.684.675,75	26.746.796,74
Deudas con Entidades de Cdto		6.790,34	15.231,15
Derivados		340.999,28	600.414,37
Otro pasivo no corriente		2.601,01	601,01
Provisiones		60.444,32	60.444,32
PASIVOS NO CORRIENTES		410.834,95	676.690,85
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la vta		-	-
Deudas con Entidades de Cdto		142.128.797,25	137.074.238,82
Acreedores Comerciales y otras Cuentas a Pagar		5.028.487,18	5.934.929,83
Provisiones		240.654,90	240.654,90
PASIVOS CORRIENTES		147.397.939,33	143.249.823,54
TOTAL PASIVO		167.493.450,03	170.673.311,13

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS JUNIO 2011 Y 2010

(Expresadas en euros)

	JUNIO 2011	JUNIO 2010
Importe neto de la cifra de negocios	698.198,70	7.449.840,00
Aumento de existencias de productos terminados y en curso	1.689.654,19	2.789.411,82
Otros ingresos	161.433,73	1.299,56
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	2.549.286,62	10.240.551,38
Aprovisionamientos	2.443.064,21	8.637.344,77
Consumo de mercaderías	753.410,02	7.454.680,00
Consumo de materias primas y otras materias	1.689.654,19	2.789.411,82
Deterioro de existencias	-	-
Gastos de personal	240.899,57	257.902,23
Sueldos, salarios y asimilados	195.665,32	210.226,30
Cargas sociales	45.234,25	47.675,93
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	15.900,00	15.902,22
Otros gastos de explotación	371.496,69	456.733,29
Servicios exteriores	247.971,52	416.769,60
Deterioros de valor de activos corrientes	-	-
Tributos	123.525,17	39.963,69
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(522.073,85)	872.668,87
Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	159,59	456,47
Otros intereses e ingresos asimilados	-	-
Beneficio con valores propios	-	-
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	159,59	456,47
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	617.485,28	824.732,51
Variación de valor razonable en instrumentos financiero		
RESULTADO FINANCIERO	(617.325,69)	(824.276,04)
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS	(1.139.399,54)	48.392,83
Impuesto sobre Sociedades		30.343,22
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS	(1.139.399,54)	18.049,61
Resultado procedentes de operaciones Interrumpidas	-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(1.139.399,54)	18.049,61
Resultado atribuido a socios intereses minoritarios	-	-
RESULTADO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE	(1.139.399,54)	18.049,61

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

ESTADOS CONSOLIDADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO JUNIO 2011 Y 2010

(Expresados en euros)

	JUNIO 2011	JUNIO 2010
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(1.139.399,54)	18.049,61
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
- Por coberturas de flujos de efectivo.	244.858,23	286.215,06
- Efecto impositivo.	(73.457,47)	(99.723,65)
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	171.400,76	204.540,97
Ingresos y gastos imputados en pérdidas y ganancias		
- Por coberturas de flujos de efectivo.		
- Efecto impositivo.		
C) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	171.400,76	204.540,97
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B)	(967.998,78)	222.590,58

ESTADO DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO NETO JUNIO 2011 y 2010

	Capital Suscrito	Otras Reservas	Ganancias Acumuladas	Valores Propios	Ajustes por cambio valor	Total
31/12/2008 NIIF	13.384.852,95	17.834.672,92	(5.250.898,26)	(20.426,12)	(331.425,05)	25.616.774,44
Resultado Ejercicio	-	-	1.205.835,70	-	(275.356,37)	930.479,33
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-
31/12/2009 NIIF	13.384.852,95	17.834.672,92	(4.045.062,56)	(20.426,12)	(606.781,42)	26.547.255,77
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	(6.091.262,41)	-	196.681,16	(5.894.581,25)
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-
31/12/2010 NIIF	13.384.852,95	17.834.672,92	(10.136.324,97)	(20.426,12)	(410.100,26)	20.652.674,52
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	(1.139.399,54)	-	171.400,76	
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-
30/06/2011 NIIF	13.384.852,95	17.834.672,92	(11.275.724,51)	(20.426,12)	(238.699,50)	19.684.675,75

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE A LOS
PERIODOS JUNIO 2011 Y 2010
(Expresados en euros)

AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES GRUPO CONSOLIDADO A 30/06/2011 y 2010		30/06/2011	30/06/2010
A) FLUJOS DE EFECIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1)	Resultado del ejercicio Antes de impuestos	- 1.139.399,54	48.492,83
2.	Ajustes al resultado	633.225,69	840.178,26
a)	Amortización del inmovilizado	15.900,00	15.902,22
b)	Ingresos financieros	159,59	- 456,47
h)	Gastos financieros	617.485,28	824.732,51
3.	Cambios en el capital corriente	- 169.491,12	- 4.499.364,35
a)	Existencias	464.566,91	- 3.456.651,26
b)	Deudores y otras cuentas a cobrar	158.913,81	859.390,94
d)	Acreedores y otras cuentas a pagar	211.100,32	- 1.902.104,03
f)	Otros activos y pasivos no corrientes	264.043,90	
4.	Otros flujos de efectivo de la actividad de explotación	- 617.325,69	- 824.276,04
a)	Pagos de intereses	617.485,28	- 824.732,51
b)	Cobro de intereses	159,59	456,47
d)	cobro(pago) l/sociedades		
5.	Flujo de efectivo de la actividad de explotación	- 1.292.990,66	- 4.434.969,30
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDES DE INVERSIÓN			
6.	Pagos por inversiones		
7.	Cobros por desinversiones		
f)	Activos no corrientes mantenidos para la venta		
8.	Flujo de efectivo de las actividades de inversión	-	-
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	1.137.910,26	5.291.646,32
3.	Deudas con empresas del grupo		
b)	Devolución y amortización de Deudas con entidades de Crédito	- 910.044,32	- 309.136,34
12.	Flujo de efectivo de las actividades financieras	227.865,94	4.982.509,98
E)	AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	- 1.065.124,72	547.540,68
	Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	1.140.822,20	379.991,15
	Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	75.697,48	927.531,83

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 2011 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 2011 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 2011, 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 2010 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 2011. 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 2010, 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 2011.

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 la correspondiente amortización acumulada, 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 la 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 2011 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 2011 y 2010, 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 1.019.927.10 en el periodo junio 2011 y 1.732.361,59 euros en el mismo periodo del ejercicio 2010.

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 2010 la sociedad ha dotado los deterioros necesarios para ajustarse a dicho valor razonable, estimando que el periodo correspondiente al primer semestre del ejercicio 2011, 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 condiciones 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 otro 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 ha determinado un impuesto negativo por su resultado de pérdidas.

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 2011 y 30 de junio de 2010.

euros	Saldo 30-junio-11	Saldo 30-junio 10
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	(396.953,19)	(365.393,73)
TOTAL		
I. Material	50.911,53	82.470,97

6.- ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

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

euros	Saldo 30-junio-11	Saldo 30-06-2010
Fianzas constituidas	15.796,83	13.796,83
Total Otras inversiones		
Total Inmovilizado Financiero. Neto	15.796,83	13.796,83

7.- EXISTENCIAS

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

euros	Saldo 30-junio-11	Saldo 30 de junio 2010
Terrenos	136.834.716,65	129.147.722,83
Edificaciones	23.854.707,59	12.046.074,14
Promociones en curso	25.662.019,66	36.519.182,56
Totales	186.351.443,90	183.192.006,02
Provi. Depr. Existencias	(22.827.858,74)	(17.824.808,05)
Total Existencias	163.523.585,16	165.367.197,98

En promociones en curso corresponde al avance en la ejecución de las obras de las promociones La Dalena (Estepona), 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 es lento, por la crisis del sector y la dificultad de los compradores para obtener financiación.

NOTA 8. OTROS ACTIVOS INTANGIBLES

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2011 y 2010, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/2009	Altas	30/06/2010	Altas	30/06/2011
Coste					
Aplicaciones Informáticas	21.531,41	-	21.531,41	-	21.531,41
	21.531,41	-	21.531,41	-	21.531,41
Amortización Acumulada					
Aplicaciones Informáticas	(20.472,70)		(20.472,70)	(209,50)	(20.682,20)
	(20.472,70)		(20.472,70)	(209,50)	(20.682,20)
Inmov. Intangible, Neto	1.058,71		1.058,71	(209,50)	849,21

El Grupo tiene a 30 de junio 20.681,41 euros totalmente amortizados. (19.843,41 euros en el ejercicio anterior).

NOTA 9. INMOVILIZACIONES MATERIALES

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2011 y 2010 en el primer semestre, son los que se muestran a continuación, en euros:

Inmovilizado Material	31/12/2009	Altas	30/06/2010	Altas	30/06/2011
Coste					
Construcciones	47.620,77	-	47.620,77	-	47.620,77
Maquinaria	2.001,37	-	2.001,37	-	2.001,37
Otras instalaciones	125.314,70	-	125.314,70	-	125.314,70
Mobiliario	67.038,98	-	67.038,98	-	67.038,98
Equipos de proceso de información	133.291,42	-	133.291,42	-	133.291,42
Elementos de transporte	72.203,25	-	72.203,25	-	72.203,25
Otro inmovilizado material	394,23	-	394,23	-	394,23
	447.864,72	-	447.864,72	-	447.864,72
Amortización Acumulada					
Construcciones	(22.489,54)	-	(22.489,54)	-	(22.489,54)
Maquinaria	(2.001,37)	-	(2.001,37)	-	(2.001,37)
Otras instalaciones	(100.108,45)	(5.539,27)	(105.647,72)	(11.078,54)	(111.186,99)
Mobiliario	(59.274,37)	(3.351,60)	(62.626,33)	(6.703,92)	(65.978,29)
Equipos de proceso de información	(130.262,35)	(857,20)	(131.119,55)	(1.714,41)	(131.976,76)
Elementos de transporte	(35.598,25)	(5.910,94)	(41.509,19)	(12.062,54)	(53.571,76)
	(349.734,33)	(15.659,44)	(365.393,77)	(31.559,42)	(381.293,75)
Inmovilizado Material, Neto	98.130,39	(15.659,44)	82.470,97	(31.559,42)	50.911,53

El desglose, por epígrafes, de los activos que, al 30 de junio de 2011 y 2010, estaban totalmente amortizados y en uso, se muestra a continuación, con indicación de su valor de coste:

	2010	2009
Construcciones	47.620,77	22.489,54
Maquinaria	2.001,37	2.001,37
Otras instalaciones	14.529,42	15.753,66
Mobiliario	11.852,15	11.852,15
Equipos proceso de información	130.694,42	129.551,43
Elementos de transporte	15.565,60	15.565,60
	222.263,73	197.213,75

NOTA 10. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

Arrendamientos financieros (la Sociedad como arrendatario)

La Sociedad tiene los siguientes activos financiados mediante contratos de arrendamiento financiero a 30 de junio de 2011:

	Reconocimiento inicial				
	Valor Razonable	Valor actual de los pagos mínimos acordados	Valor Opción de Compra	Duración del Contrato (Años)	Tiempo Transcurrido (Años)
Elementos de transporte	56.637,65	33.616,45	780,00	5,30	3,50
Inmovilizado Material	56.637,65	33.616,45	780,00	-	-

La Sociedad tenía los siguientes activos financiados mediante contratos de arrendamiento financiero a 30 de junio de 2010:

	Reconocimiento inicial				
	Valor Razonable	Valor actual de los pagos mínimos acordados	Valor Opción de Compra	Duración del Contrato (Años)	Tiempo Transcurrido (Años)
Elementos de transporte	56.637,65	33.616,45	780,00	5,30	2,50
Inmovilizado Material	56.637,65	33.616,45	780,00	-	-

El importe total de pagos futuros en arrendamientos financieros al cierre del ejercicio es el siguiente:

	Ejercicio junio 2011	Ejercicio junio 2010
Importe total de los pagos futuros mínimos al cierre del ejercicio	6.790,34	15.231,15
(-) Gastos financieros no devengados	(1.454,24)	(1.142,85)
Valor actual al cierre del ejercicio	5.336,10	14.088,30
Valor de la opción de compra	780,00	780,00

11.- 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 2011

Categoría	Clase	Instrumentos de Patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias				75.697,48
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes				75.697,48
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento			104.000,00	
Préstamos y partidas a cobrar				3.402.216,83
TOTAL			104.000,00	4.477.914,31

Periodo 2010

Categoría	Clase	Instrumentos de Patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias				927.531,83
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
TOTAL			104.000,00	4.883.828,27

12.- 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 2011	saldo 30 de junio 2010
Ganancias Básicas	(-0,25 pérdidas)	0,004
Ganancia Diluida	(-0,25 pérdidas)	0,004

Al 30 de junio de 2011 y 2010, la sociedad no tiene acciones ordinarias potenciales dilusivas, por lo que el beneficio diluido por acción es coincidente con el beneficio básico por acción.

13- 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 2011 y 30 de junio de 2010 es el siguiente:

13.1 Pasivos financieros no corrientes

Estado a 30 de junio de 2011

Categoría	Clase	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros
Débitos y partidas a pagar		6.790,34		2. 601,01
Derivados de cobertura				340.999,28
TOTAL		6.790,34		343.600,29

Estado a 30 de junio de 2010

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

13.2 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	142.128.797,25		5.028.487,18

El resumen de las deudas mas significativa con entidades de crédito al 30 de junio de 2011 se indica a continuación, en euros:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos e intereses	142.127.343,01	-	142.127.343,01
Deudas por leasings	1.454,24	6.790,34	8.244,58
		-	
Total	142.128.797,25	6.790,34	142.135.587,59

Deuda	Importe inicial	30/06/2011	Tipo de garantía	Último vencimiento	Activo cedido en garantía	Promoción asociada al Préstamo
BBVA	22.800.000,00	21.087.579,93	Hipotecaria	28/02/2013	Promoción inmobiliaria	Villanueva de la Cañada
Cajamar	2.207.159,00	12.398,76	Hipotecaria	31/01/2026	Promoción inmobiliaria	Jazmines
B. Popular Hipotecario	8.967.200,00	3.822.469,26	Hipotecaria	04/08/2038	Promoción inmobiliaria	Vicario III
Caja España	20.127.432,00	20.127.432,00	Hipotecaria	18/07/2032	Promoción inmobiliaria	Dalena General
Deutsche Bank	4.802.000,00	4.100.000,00	Hipotecaria	26/07/2034	Promoción inmobiliaria	Vicario IV
Sabadell	21.675.810,44	21.675.810,44	Hipotecaria	31/03/2013	Promoción inmobiliaria	Las Moreras
Caja España	28.200.000,00	25.433.730,61	Hipotecaria	08/07/2035	Promoción inmobiliaria	Dalena fase I
Sa Nostra	3.350.000,00	3.377.036,82	Hipotecaria	28/07/2011	Promoción inmobiliaria	El Puig
B. Popular Hipotecario	1.160.000,00	1.160.000,00	Hipotecaria	24/11/2012	Promoción inmobiliaria	Vicario III
Sa Nostra	846.000,00	846.000,00	Hipotecaria	31/12/2013	Promoción inmobiliaria	Inca
Sa Nostra	500.000,00	500.000,00	Hipotecaria	30/09/2012	Promoción inmobiliaria	La Línea
Sa Nostra	4.000.000,00	4.046.419,20	Hipotecaria	04/05/2013	Promoción inmobiliaria	Bens D' Aval
Caja España	9.327.560,00	9.327.560,00	Hipotecaria	04/07/2011	Promoción inmobiliaria	Altos del Briján
Sa Nostra	4.000.000,00	4.000.000,00	Hipotecaria	30/06/2012	Promoción inmobiliaria	Altos del Briján
Sa Nostra	3.420.000,00	3.420.000,00	Hipotecaria	31/07/2012	Promoción inmobiliaria	Can Batliu

13.3 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

13.4 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 2011	Riesgo cubierto
De tipo de interés	Cobertura de variaciones en el tipo de interés	340.999,28	Tipo de Interés
		340.999,28	

TIPO DE DERIVADO	Descripción de la cobertura/Negociación	Valor razonable 30 de junio 2010	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 2011 ni a 31 de diciembre de 2010 en monedas distintas del euro.

a) Clasificación por vencimientos

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2010:

	Vencimiento años						Total
	2011	2012	2013	2014	2015	Más de 5	
Deudas	48.655.579,38	38.412.886,38	21.507.930,97	2.115.933,04	2.115.933,08	29.395.486,70	142.142.493,64
Deudas con entidades de crédito	48.410.619,44	38.402.894,02	21.507.930,97	2.115.933,04	2.115.933,08	29.395.486,70	142.128.797,25
Acreeedores por arrendamiento financiero	4.305,04	6.790,34	-	-	-	-	11.095,38
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	2.601,01	-	-	-	-	2.601,01
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.022.832,14	-	-	-	-	-	5.022.832,14
Proveedores	2.486.573,89	-	-	-	-	-	2.486.573,89
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	4.186,48	-	-	-	-	-	4.186,48
Acreeedores varios	2.532.071,77	-	-	-	-	-	2.532.071,77
Anticipos de clientes	-	-	-	-	-	-	-
Otra deuda condiciones especiales	642.098,50	-	-	-	-	-	642.098,50
Total	54.079.855,12	38.412.886,38	21.507.930,97	2.115.933,04	2.115.933,08	29.395.486,71	147.807.424,28

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
	(1) 143.009.168,64

(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 subrogables por los clientes de promociones.

14.- GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS

En el presente epígrafe se muestra la composición de los gastos e ingresos financieros a 30 de junio de 2011 y a 30 de junio de 2010.

euros	Saldo 30-junio- 2011	Saldo 30 de junio 2010
Gastos financieros deudas entidad crédito	617.485,28	824.732,51
Ingresos financieros	159,59	. 456.47
Resultado financiero	-617.325,69	-824.276,04

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 142 miles de euros 2.132 miles de euros, si bien la compañía tiene suscritos contratos de cobertura de riesgo de tipo de interés en algunos préstamos, amortiguando dicho impacto.

15.- 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-2011	
Zona geográfica	ANDALUCIA	MADRID
Venta de edificios y solares	683.678,70	
Prestación de Servicios		14.520,00
	683.678,70	14.520,00

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

16.- 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.

A 30 de junio de 2011

Miles de euros	OPERACIONES CONTINUADAS	OPERACIONES INTERRUMPIDAS
Resultado antes de impuesto agregado		
Sociedades que componen el grupo	(1.139.399,54)	
Ajustes de consolidación y efectos NIIF		
Resultado contable antes de impuestos	(1.139.399,54)	
Gasto en concepto de impuesto sobre sociedades		
Resultado después de impuestos	(1.139.399,54)	
RESULTADO TOTAL	(1.139.399,54)	
Porcentaje s/ resultado de las sociedades que tributan 25 % y 30%		

A 30 de junio de 2010

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	
RESULTADO TOTAL	18.049,61	
Porcentaje s/ resultado de las sociedades que tributan 25 % y 30%		

17.- PLANTILLA MEDIA

El número medio de personas empleadas por el Grupo durante el primer semestre del ejercicio 2011 y 2010 es el siguiente.

PLANTILLA MEDIA	30 de Junio de 2010	30 de Junio de 2010
Hombres	4	4
Mujeres	5	7

18.- REMUNERACIONES RECIBIDAS POR ADMINISTRADORES Y DIRECTIVOS

Las remuneraciones devengadas durante el primer semestre del ejercicio 2011 y el mismo periodo del año 2010 por el Consejo de Administración de la sociedad dominante es el siguiente.

ADMINISTRADORES		En euros	
CONCEPTO RETRIBUCION	30 junio de 2011	30 de Junio de 2010	
Retribución fija	10.000,00	20.000,00	
Dietas			
TOTAL	10.000,00	20.000,00	

DIRECTIVOS		En miles de euros	
Total Remuneración Dirección	42.750,00	45.000,00	

A la fecha de cierre de los presentes estado financieros semestrales y a 30 de junio de 2010, 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.

19.- INFORME DEL AUDITOR

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

20.- VALORACION DE ACTIVOS POR EXPERTOS INDEPENDIENTES

La sociedad ha realizado un valoración de sus activos, con durante el periodo de los presentes estados financieros, con la sociedad GESTIÓN DE VALORACIONES Y TASACIONES, S.A. GESVALT y como consecuencia de los valores obtenidos por el citado experto independiente, no se aprecian deterioros, con respecto a la últimas cuentas anuales formuladas por la sociedad y el grupo.

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Intermedio Consolidado del
Periodo semestral terminado el 30 de junio de 2011

1 Aspectos significativos del periodo

Con relación a las cuentas correspondientes al ejercicio 2010, presentadas a aprobación en Junta General celebrada en junio 2011, se acordó la reformulación de las mismas debido a que la opinión de los auditores establecía una serie de salvedades incertidumbres con respecto a la valoración de los activos, por lo que éstas se presentarán a aprobación en el segundo semestre de 2011, una vez resueltas las mismas.

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.

a) Aspectos Críticos de la Valoración y Estimación de la Incertidumbre

La información financiera del periodo ha sido formulada asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, es decir, asumiendo que la actividad de la Sociedad continúa. No obstante, existen algunas circunstancias que dificultan la capacidad de la Sociedad para seguir como empresa en funcionamiento, siendo compensadas por otras circunstancias que mitigan las dificultades originadas por aquellas. A continuación se enumeran ambos tipos de circunstancias o factores:

Factores causantes de duda sobre la capacidad de la entidad para continuar con su actividad:

- Se han obtenido pérdidas de las actividades continuadas significativas en los últimos ejercicios.
- La situación actual del mercado en que opera la Sociedad que está implicando reducción de pedidos de clientes y pérdida de alguno de ellos.

Factores que mitigan la duda sobre la capacidad de la entidad para continuar con su actividad:

- Elaboración de un plan de negocio para los próximos ejercicios que conlleva importantes cambios en diversos aspectos entre los que destacan:
 - o Refinanciación de toda la deuda por parte de las entidades financieras pertenecientes al accionariado,
 - o Potenciar la red comercial para agilizar ventas,
 - o Reforzar la política de reducción de gastos generales, de personal y de servicios externalizados.
 - o Apoyo financiero de los Accionistas mediante préstamos participativos.

El proyecto de viabilidad de la compañía, para mitigar las incertidumbres que se muestra en las últimas cuentas anuales, para atender los pasivos y compromisos de pagos que la sociedad y el grupo tienen contraídos con terceros, se recoge en el siguiente resumen.

Ayco Grupo Inmobiliario s.a.

CUENTA DE RESULTADOS PREVISIONAL CONSOLIDADA

DATOS PREVISIONALES DE LA CUENTA RESULTADOS										
	2011		2012		2013		2014		2015	
		s/Vtas.		s/Vtas.		s/Vtas.		s/Vtas.		s/Vtas.
Ventas de activos	2.512	100,00%	15.924	100,00%	16.131	100,00%	30.837	100,00%	25.881	100,00%
Otros ingresos (2)	200	7,96%								
Coste imputable a las ventas	2.498	99,44%	14.928	93,75%	15.061	93,37%	24.324	78,88%	24.210	93,54%
Margen Bruto	214	8,52%	996	6,25%	1.070	6,63%	6.513	21,12%	1.671	6,46%
Gastos de personal (1)	418	16,64%	314	1,97%	300	1,86%	320	1,04%	320	1,24%
Otros gastos	523	20,82%	369	2,32%	375	2,32%	385	1,25%	385	1,49%
EBIDTA	-727	-28,94%	313	1,97%	395	2,45%	5.808	18,83%	966	3,73%
Gastos financieros (estimaciones)	1.500	59,72%	1.017	6,39%	995	6,17%	895	2,90%	716	2,77%
BAI	-2.227	-88,65%	-704	-4,42%	-600	-3,72%	4.913	15,93%	250	0,97%

Incluye GG + Impuestos

CASH FLOW GENERADO

DATOS PREVISIONALES DEL CASH FLOW GENERADO					
	2011	2012	2013	2014	2015
Ingresos					
generado en Cta R	2.512	15.924	16.131	30.837	25.881
Otros ingresos (dev IVA)		1.875			
Pagos					
Amortización deuda promociones	2.066	10.405	13.091	24.569	16.217
Otras amortizaciones	0	3.065	0	0	0
Gastos propios obra	173	866	882	1.218	1.263
Gastos de personal	418	314	300	320	320
Otros gastos	523	369	375	385	385
Deuda por fraccion IVA	2.887				
Financieros	1.500	1.017	995	895	716
Total pagos	7.566	16.035	15.644	27.387	18.900
Ingresos - pagos	-5.055	1.764	487	3.450	6.981
CF acumulado	-5.055	-3.290	-2.804	646	7.627

(1) Gastos de Personal:

Se cierra delegacion Mallorca en el 2011.

Se despide a tres personas en el 2011, una en el 2012.

Se reduce, además, el coste salarial un 30% a partir de junio 2011.

(2) Otros ingresos

3 Transacciones con partes vinculadas

Durante el primer semestre del año 2011, las operaciones vinculadas han sido 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 2.011, aprobadas por este Consejo de Administración en su reunión de 7 de noviembre de 2011 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 7 de noviembre de 2011
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