



2009

MEMORIA ANUAL





COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Presidente

D. Enrique Fons Donet en nombre y representación de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de las Baleares, SA NOSTRA

Vocales

SA NOSTRA Inversiones EFC, SA representado por Doña Pilar Pomar

Grupo Onofre Miguel SL representado por D. Francisco Carbonell

Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión SA, representada por D. Marcos Edelmiro Fernández Fernández

Secretario Consejero

D. Rafael Montejo Pérez

2

Informe de Actividad

EJERCICIO 2.009

INTRODUCCIÓN

La cifra de ingresos consolidada ascendió a 350 mil euros.

Así mismo como resultado de las actividades interrumpidas la venta del edificio Recoletos 14 de Madrid ha generado un resultado individual de 7,8 millones y consolidado de 2,7 millones.

La situación económica general ha provocado que los resultados no hayan sido los esperados inicialmente debido fundamentalmente a la caída radical de las ventas y la ausencia casi total de financiación para los posibles compradores existentes, sobre todo en la segunda residencia, que ha impedido la formalización casi total de ventas.

Por otro lado, y también con motivo de la mencionada situación económica, la Compañía ha optado por la prudencia paralizando las inversiones en nuevos suelos y manteniendo el esfuerzo inversor en la culminación de aquellos proyectos actualmente en curso.

A continuación estructuramos el Informe de Gestión contemplando los siguientes apartados:

2.1 ACTIVIDAD INMOBILIARIA

2.1.1 Ventas

Durante el ejercicio 2.009 las ventas se han reducido considerablemente, debido fundamentalmente a la situación económica.

Vicario fase III (Ojén, Málaga)

A lo largo del presente ejercicio se ha formalizado la venta de 1 vivienda y trastero de la promoción de la fase III del Vicario.

Quedarían, por tanto, 26 viviendas, pendientes de venta.

Recoletos 14. (Madrid)

Se ha formalizado la venta del edificio Recoletos, que estaba en alquiler, a la Mutualidad del Colegio de abogados.

El resultado, dado que el edificio se encontraba formando parte del patrimonio de la Compañía, no figura en resultados de explotación sino en el epígrafe de Actividades Interrumpidas.

La venta ha servido para reducir la carga financiera en unos 28 millones de euros

2.1.2 Promociones en curso

2.1.2.1 El Vicario .- OJEN, Málaga.

Solar ubicado en el termino municipal de Ojen, Málaga,

En esta sierra de Ojén, calificada como reserva de la biosfera de



Europa, rodeada de urbanizaciones de lujo, campos de golf y playas se encuentra el Vicario.

A pocos minutos de Marbella y a 30 minutos del aeropuerto de Málaga. Cuenta con dos piscinas y zona deportiva con paddle.

La fase I de 68 viviendas fue vendida en su totalidad en el 2003

La fase II de 60 viviendas ha sido finalizada en el ejercicio 2.005 estando en fase de comercialización (quedan 3 viviendas)

La fase III de 29 viviendas, finalizada en el 2007, se encuentra en fase de comercialización.(quedan 26 viviendas pendientes de venta)

Durante este ejercicio se han finalizado las obras de la Fase IV, para 19 viviendas con acabados de primera calidad. Está en fase de comercialización.

La fase V, en estudio, constaría de 18 viviendas.

2.1.2.2 Suelo en el PUIG.- Valencia.

Solar adquirido en el año 2.004 en el término municipal del Puig, Valencia.

En la playa de El Puig, a diez minutos de la ciudad de Valencia, Ayco Grupo Inmobiliario participa en el desarrollo del complejo residencial Golf - Mar, compuesto por viviendas plurifamiliares, zona hotelera y campo de Golf; y todo esto a escasos metros de la playa. La Compañía posee unos 55.000 m² de suelo para desarrollo residencial.

El complejo se encuentra rodeado de amplias zonas ajardinadas, y perfectamente integrado con el futuro campo de Golf de El Puig, gozando además de un entorno envidiable con espacios protegidos por su gran valor ecológico.

Su ubicación tan cercana a Valencia, le otorga un importante valor añadido, pudiendo disfrutar de los grandes equipamientos de la tercera ciudad de España, tales como la Ciudad de las Artes y las Ciencias, el

Palau de la Música, etc. así como el disfrute de toda clase de deportes náuticos que gracias al clima privilegiado pueden ser practicados durante todo el año.

Durante este ejercicio se ha aprobado el Plan General, habiéndose iniciado la tramitación del Proyecto de Urbanización y Proyecto de reparcelación.

La Compañía posee suelo para construir unas 60 viviendas.

La venta de este suelo era considerada como prioritaria para este ejercicio pero dada la situación económica, la misma no ha podido ser realizada.

2.1.2.3 Villanueva de la Cañada– Madrid.

Suelo adquirido en el año 2.005 en el término de Villanueva de la Cañada, Madrid.

Ayco Grupo Inmobiliario colabora en el desarrollo del Sector I Los Pocillos, en el que posee suelo para la construcción de 114 viviendas unifamiliares, 40 multifamiliares y 27 multifamiliar protegido, así como zona terciaria y comercial.

Las Obras de Urbanización del Vial de Ronda, iniciadas en el 2006, han finalizado

El Proyecto de reparcelación ha sido aprobado definitivamente y la Escritura de reparcelación e inscripción de las parcelas resultantes ha sido ya formalizada.

Las obras de urbanización están adjudicadas a Dragados SA, pero las mismas no se iniciarán hasta que se aprecien indicios de mejoría en la economía.



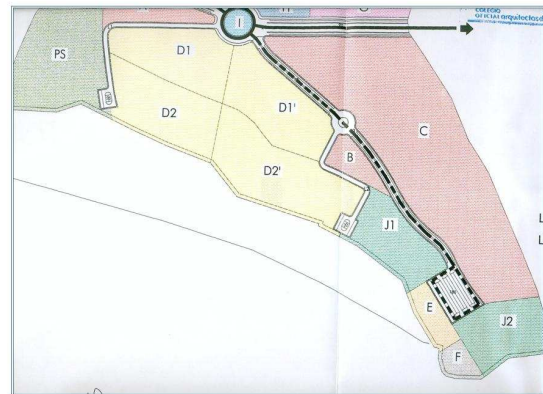
2.1.2.4 La Línea de la Concepción.

Solar adquirido en el año 2.001

Situado en el término de la Línea de la Concepción, en Cádiz, y a pocos metros de la urbanización de lujo de la Alcaidesa, se está desarrollando la urbanización de Torrenueva Playa.

La Compañía posee dos terrenos con uso hotelero para unos 25.000 m2 en primera línea de playa.

Durante el ejercicio 2.008 se han continuado con las obras de urbanización, las cuales están en su mayor parte realizadas. Este suelo está previsto para su venta una vez urbanizado.

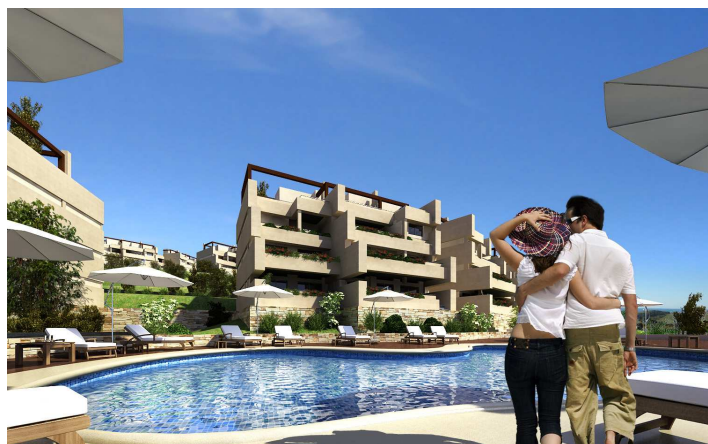


2.1.2.5 La Dalena .- Estepona

Solar adquirido en el ejercicio 2006

DALENA GOLF tiene inmejorables vistas hacia el mar y sobre el campo de golf de Estepona.

En la zona se van a construir hoteles y otros campos de golf, así como otras urbanizaciones de calidad. La zona oeste de Estepona es, sin duda, la de futuro crecimiento de la Costa del Sol occidental.



La promoción consiste en 310 viviendas que se desarrollará en 4 fases independientes.

La primera fase, de 90 viviendas, se inició en el primer trimestre del presente ejercicio, estando actualmente ejecutada en un 88%..

Las fases II y III, para 72 y 48 viviendas respectivamente, poseen licencia de obras y el inicio de las obras se formalizará a medida que se vaya finalizando y comercializando la fase anterior.

La fase IV, para 100 viviendas adosadas está en fase de realización del proyecto.

Dada la situación actual, y la dificultad para formalizar ventas se negoció la ralentización de las obras fijando como nueva fecha para su finalización el verano 2010.

2.1.2.6.- Las Moreras (Valencia).

Solar adquirido en el año 2007.

El suelo se adquiere urbanizado por cuenta del vendedor.

Este solar, situado en la zona de nuevo crecimiento de Valencia, a escasos metros de la ciudad de las

Artes y del oceanográfico y en la zona donde se ubica el nuevo circuito urbano de formula 1.

Se ha realizado un proyecto para la construcción de 72 viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios así como un local comercial.

Obras de urbanización totalmente realizadas.

La licencia de obras está solicitada pero dada la coyuntura económica no se espera iniciar las obras mientras no se vean signos de mejoría en el sector.



2.1.3. Reservas de suelo

2.1.3.1 Ca'n Picafort.

Terreno situado en la bahía de Alcudia, término municipal de Santa Margalida, al norte de la isla de Mallorca.

El solar, adquirido en el año 1.998, posee licencia para la ejecución de un complejo asistencial para la tercera edad, con capacidad para 486 plazas, de las cuales 112 están inicialmente previstas para asistidos.

El proyecto se estructura en base a un edificio central y 81 módulos asistenciales y un Centro de Día de 50 plazas.

El proyecto, dada su especificidad, debe ser desarrollado por un explotador final, por lo que se han iniciado conversaciones para su comercialización.



Suelo previsto para su venta.

2.1.3.2 Bens D'Avall.

Situado en la Sierra Tramuntana, término municipal de Soller, Mallorca.

Se trata de una urbanización de 25 años de antigüedad poco consolidada.

La Compañía es propietaria de 209.047,95 m².

El nuevo Plan Territorial de la Isla de Mallorca ha desclasificado el suelo dándole la calificación de suelo rústico con la máxima protección (ANEI).

La Sociedad ha recurrido esta desclasificación.

2.1.3.3 La Manga y Los Rando (Málaga)

Se trata de dos fincas rústicas en proindiviso con una superficie de 206.362 m² y 422.704 m² para los Rando y La Manga respectivamente.

En la actualidad se está trabajando para incluir estas parcelas dentro del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Málaga dotándolas de cierta edificabilidad.



2.2. Promociones desarrolladas por filiales

2.2.1 Altos de Briján SA

2.2.1.1 Velázquez 123, Madrid



La Sociedad Altos de Briján, participada al 100 % por Ayco Grupo Inmobiliario SA, es propietaria de un edificio en el Barrio de Salamanca para rehabilitar.

El edificio fue construido entre los años 1.924 y 1925 destinándose a viviendas en alquiler.

Es de los más antiguos de la manzana y originariamente se proyectó con semisótano y 7 plantas más ático, pero se construyó con tres plantas menos al pensar el promotor que era excesiva la oferta de viviendas en alquiler para la época.

En 1.990 se realizó una primera rehabilitación manteniendo solo las fachadas y construyendo tres plantas de aparcamiento subterráneo y cambiando el uso al de oficinas, vigente hasta el día de hoy.

El proyecto devuelve el uso del edificio al uso residencial original realizando 10 viviendas de lujo y un local comercial.

La obra de rehabilitación está adjudicada a Dragados Rehabilitación y se espera que se inicie en el primer trimestre del 2010.

2.2.2 Can Batliu SL

Inca, Mallorca

Can Batliu SL, sociedad 100 % de Ayco Grupo Inmobiliario SA. Se constituye en diciembre de 2.005 para la adquisición de suelo en Mallorca.

Esta Sociedad adquiere un solar de 9.005 m2 en el término municipal de Inca, Mallorca.

El suelo, a escasos metros del nuevo Hospital General, se encuentra en su fase inicial de tramitación, contando actualmente con la aprobación del Plan General.

Uso.- Primera residencia

2.3.- Resumen del PATRIMONIO AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y GRUPO

Situación	Promoción	Tipología	Superficie de terreno	Uso y destino
Madrid	Velázquez 123 Villanueva de la Cañada	Residencial	2.000 m2	Obra en Curso
		Residencial	135.000 m2	Obra en Curso
Málaga	Viario II	Residencial	3 viviendas	Obra terminada
	Vicario III,	Residencial	26 viviendas	Obra terminada
	Vicario IV	Residencial	19 viviendas	Obra terminada
	La Manga y los Randos	Solar	400.000 m2	Reserva de Suelo
	Oficina San Pedro La Dalena	Oficina Residencial	Oficina Málaga 43.000 m2	En patrimonio Suelo en promoción
Cádiz	La Linea.- suelo hoteleros	Hotelero	25.000 m2	Suelo en tramitación
Valencia	Golf Mar.- El Puig Las Moreras	Residencial	30.895 m2	Suelo para promover
		Residencial	8300 m2	En promoción
Mallorca	Ben´s D´Avall	Residencial	34.075 m2	Reserva de suelo
	Can Picafort	Residencia Señor	232.204 m2	Suelo en venta
	Inca	Residencial	9.005 m2	Solar en tramitación

3

Información financiera

INFORMACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA

Para una mejor lectura y claridad de la información publicamos separadamente las cuentas anuales de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. como Sociedad individual y las cuentas anuales del grupo empresarial con la incorporación de sus filiales.

Las filiales, que son objetos de consolidación con Ayco Grupo Inmobiliario S.A., son Altos de Brijan S.A., participada en el 100 % y la Sociedad Can Batliu SL con una participación del 100%, y Promociones y Alojamientos Residenciales SL con un 100 % .

Con respecto al ejercicio anterior, la Sociedad el Encinar de Guadiaro, Sociedad en liquidación, se ha excluido del perímetro de consolidación por no aportar actividad y encontrarse en liquidación.

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

3.1- INGRESOS

La cifra de negocios en el Balance Individual de la Sociedad. ha sido de 350 mil euros que corresponden a la venta de viviendas en el Vicario III.

Los ingresos por arrendamientos anteriores al mes de mayo correspondientes al Edificio Recoletos 14 se incorporan en Cuenta de Resultados como ingresos por Actividades Interrumpidas

En el Balance Consolidado la cifra de negocios alcanza el importe de 350 mil euros, por las ventas realizadas por la matriz y las filiales.

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

Actividad	Balance Individual	Balance Consolidado
Ventas viviendas y solares	349.100,00	349.100,00
T O T A L	349.100,00	349.100,00

3.2 - INVERSIONES

Durante este ejercicio se han realizado las inversiones correspondientes al avance de las obras actualmente en marcha en el Vicario IV, Villanueva de la Cañada y de “La Dalena” en Estepona, Málaga y urbanización en La Línea.

Con relación a las filiales se han incorporado las inversiones realizadas por Altos de Briján SA para el edificio Velazquez 123 en Madrid y las inversiones de Can Batliu SL para la promoción de suelo en Inca, Mallorca.

3.3 - RESULTADOS

Ayco Grupo Inmobiliario S.A. ha presentado en este ejercicio un resultado consolidado después de impuestos de 1.205.835,70 euros.

Los resultados obtenidos en el Balance individual de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. han dado una pérdida después de impuestos de 6.265.399,04 euros.

3.4 - FONDOS PROPIOS Y PATRIMONIO NETO (en Balance Consolidado NIIF)

Los Fondos Propios de la Compañía a 31/12/09 ascienden a 28.853.103,18 euros en el Balance Individual. En el Balance Consolidado, el Patrimonio atribuido a la Dominante antes de la distribución del resultado, asciende a 28.940.848,13 euros.

A 31 de Diciembre la distribución de los fondos propios queda como sigue:

Concepto	Balance individual	Balance Consolidado (NIIF)
Capital suscrito	13.384.852,95	13.384.852,95
Prima de emisión	12.596.569,90	12.596.569,90
Reservas revalorización (NIC 40)		5.238.103,02
Reservas	9.063.543,99	8.972.749,26
Resultados de ejerc. Anteriores	-11.850.481,28	-11.850.481,28
Resultado del ejercicio	6.265.399,04	1.205.835,70
TOTAL	29.459.884,60	29.547.629,55

3.5 - PARTICIPACIÓN EN FILIALES

El siguiente cuadro detalla las participaciones financieras a 31 de Diciembre en las Sociedades consolidadas.

Inversión	%	Euros
Altos de Brijan S.A.	100,0%	4.060.101,21
Promociones y Alojamientos Resid	100,0%	1.543.475,77
Can Batliu SL	100,0%	2.200.000,00

3.6 Movimiento de los Fondos propios en el periodo 2.008-2009

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO EN LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008

(Expresados en euros)

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Total
SALDO, FINAL DEL AÑO 2007	13.384.852,95	12.596.569,90	8.303.998,89	(20.426,12)	-	778.593,47	-	35.043.589,09
Ajustes por cambios de criterio 2007 y anteriores	-	-	(2.268,57)	-	-	-	-	(2.268,57)
SALDO AJUSTA DO INICIO DEL AÑO 2008	13.384.852,95	12.596.569,90	8.301.730,32	(20.426,12)	-	778.593,47	-	35.041.320,52
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(11.850.481,28)	(331.425,05)	(12.181.906,33)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	782.239,79	-	-	(778.593,47)	-	3.646,32
SALDO, FINAL DEL AÑO 2008	13.384.852,95	12.596.569,90	9.083.970,11	(20.426,12)	-	(11.850.481,28)	(331.425,05)	22.863.060,51
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	6.265.399,04	-	6.265.399,04
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(11.850.481,28)	11.850.481,28	(275.356,37)	(275.356,37)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	(11.850.481,28)	11.850.481,28	-	-
Instrumentos de Cobertura	-	-	-	-	-	-	(275.356,37)	(275.356,37)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2009	13.384.852,95	12.596.569,90	9.083.970,11	(20.426,12)	(11.850.481,28)	6.265.399,04	(606.781,42)	28.853.103,18

4

Política de dividendos

Dado el resultado del ejercicio, y la coyuntura inmobiliaria, no procede distribuir dividendos en este ejercicio.



	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Dividendo/acc	0,13	0,20	0,20	0,30	0,30	0,33
Importe repartido	578	889	889	1.334	1.334	1.467

5

Política Gestión de Riesgos

Los principios básicos definidos por el grupo para el establecimiento de una política de gestión de riesgos son los siguientes:

1. Cumplir las normas de Buen Gobierno Corporativo
2. Evaluación constante de los riesgos y factores que influye en el sector de la promoción inmobiliaria y arrendamiento de oficinas, ámbitos de nuestra actividad.

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

Riesgos de Mercado.

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

Riesgo de tipos de interés.

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

La Compañía ha suscrito pólizas de garantía de tipo de interés para algunos préstamos.

Riesgo de crédito.

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



Situación bursátil

MERCADO DE CAPITALES E INFORMACIÓN BURSÁTIL

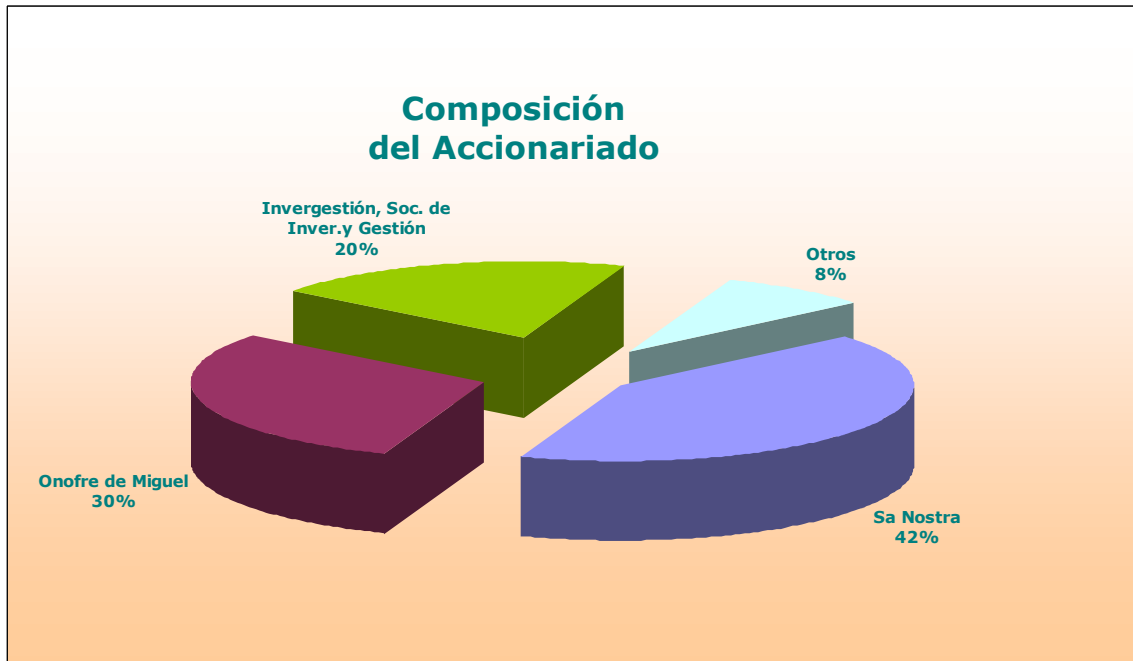
El capital social de la compañía, a 31 de diciembre de 2.009 es de 13.384.852,95 euros representado por 4.446.795 acciones, de valor nominal de 3,01 euros cada uno, que cotiza en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao.

Durante el ejercicio 2009 la cotización de la acción de Ayco Grupo Inmobiliario quedó establecido en 12,60 €/acc.

Los títulos de la Compañía cotizan en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao.



Accionariado



Durante el ejercicio 2.009 no se han producido cambios en el accionariado de referencia de la Compañía:

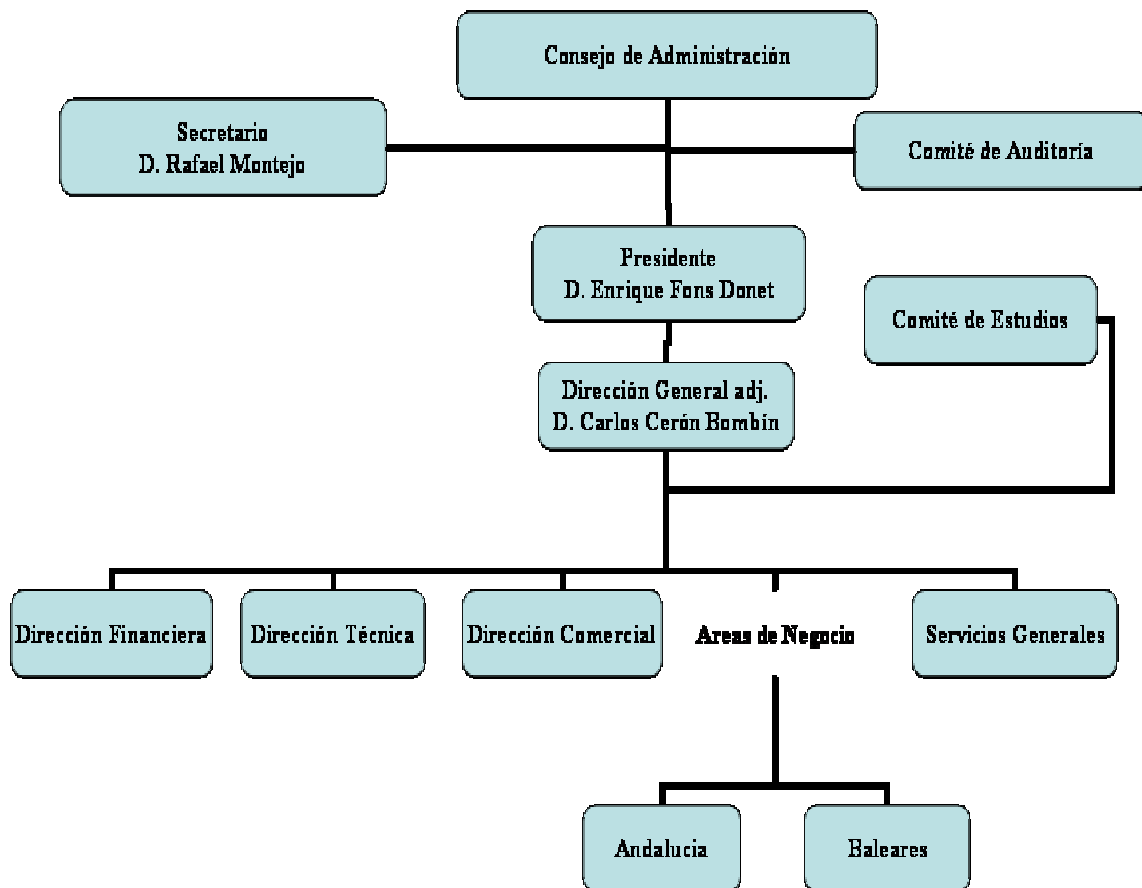


Situación Jurídica

El contencioso que mantenía la Sociedad en el procedimiento judicial promovido por terceras personas contra los antiguos gestores de la misma, ha finalizado con la total denegación de las pretensiones de la demanda y la absolución total de todos los demandados. Asimismo se ha condenado en costas al demandante por lo que existiría una compensación dado que el resultado del pleito podría implicar subsidiariamente a la Sociedad.

9

Organización y Personal



ORGANIZACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

Durante este ejercicio se ha mantenido el número reducido de personas en plantilla.

La evolución de la plantilla en el ejercicio 2.008 ha quedado fijada, en el consolidado, según el siguiente esquema:

Personal	Madrid	Baleares	Andalucía	Total
Directivo	1	1		2
Administrativos	4	1	1	5
Comercial	1	1	1	3
Técnicos	1			1
TOTAL	7	2	2	11

Adicionalmente, Ayco Grupo Inmobiliario S.A. colabora para proyectos puntuales con profesionales externos.

10 **Otros hechos relevantes**

Durante el ejercicio 2009 se han producido los siguientes hechos relevantes:

- El grupo de sociedades de Ayco Grupo Inmobiliario SA acordó el traslado de su domicilio social de la Plaza de la Independencia 5 de Madrid a la calle Santander 3, 28003 Madrid
- Se produce un cambio del representante del Consejero Invergestión Sociedad de Inversiones y Gestión SA, procediendo a incorporarse como Representante de esa Sociedad D. Marcos Edelmiro Fernández Fernández en sustitución de D. Francisco Javier Ajenjo Sebastián.
- Se procede a la enajenación del edificio Recoletos 14 a la Mutualidad del Colegio de Abogados de Madrid por el importe de 35 millones de euros. El importe recibido sirvió para reducir el endeudamiento de la Compañía.
- El contencioso que existía contra antiguos gestores de la Compañía, y del cual Ayco es responsable civil subsidiario se resuelve con sentencia absolutoria y condena en costas del demandante.

11 Previsiones Futuras

Durante el nuevo ejercicio que comienza, se espera continuar con la obras actualmente en curso, La Dalena y se iniciarán las las obras de rehabilitación del edificio Velazquez de Madrid, pero buscando prudencia en las inversiones no se iniciarán las obras de construcción de viviendas para primera residencia en Villanueva de la Cañada en Madrid ni en las Moreras en Valencia mientras la situación económica no presente mejorías considerables.

En cuanto a la política comercial, se han iniciado relaciones con Empresas especializadas con el objeto de gestionar una comercialización internacional mas agresiva, buscando compradores para los productos de segunda residencia en costa, que la Compañía mantiene actualmente en cartera.

Se sigue manteniendo una politica de contención de gastos y ajustes de los costes al máximo.

Con estos ajustes se espera que la Compañía esté en condiciones de afrontar el periodo de incertidumbre actual, estando preparada para afrontar el futuro en las mejores condiciones.