

Referencia de Seguridad

GENERAL

INFORMACION SEMESTRAL CORRESPONDIENTE AL:

SEMESTRE

2

AÑO

2002

I. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Denominación Social:

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

Domicilio Social:

Plaza de la Independencia, 5

NEF

A-29004240

Personas que asumen la responsabilidad de esta información, cargos que ocupan e identificación de los poderes o facultades en virtud de los cuales ostentan la representación de la sociedad:

Firma:

D. CARLOS CERON BOMBIN, apoderado, Director Financiero.
 Poderes: Escritura otorgada el 12-04-2002, con el número 1838, del protocolo de D. Alvaro Delgado Truyols, notario de Baleares

CONTENIDO INFORMACION SEMESTRAL
 (marcar con una X en caso afirmativo)

	Individual	Consolidado
I. Datos Identificativos del Emisor	X	
II. Variación del Grupo Consolidado		
III. Bases de Presentación y Normas de Valoración	X	X
IV. Balance de Situación	X	X
V. Cuenta de Pérdidas y Ganancias	X	X
VI. Distribución por Actividad I.N.C.N.	X	X
VII. Número de Personas Empleadas	X	X
VIII. Evolución de los Negocios	X	X
IX. Dividendos Distribuidos		
X. Hechos Significativos		
XI. Anexo Explicativo Hechos Significativos		
XII. Informe Especial de los Auditores		

II. VARIACION DE LAS SOCIEDADES QUE FORMAN EL GRUPO CONSOLIDADO (19)

No hay variaciones en el grupo consolidado, con respecto a las últimas cuentas anuales presentadas por la compañía ante la CNMV.

III. BASES DE PRESENTACION Y NORMAS DE VALORACION

En la elaboración de los datos e informaciones de carácter financiero contable incluidos en la presente información pública periódica, deberán aplicarse los principios, normas de valoración y criterios contables previstos en la normativa en vigor para la elaboración de información de carácter financiero-contable a incorporar a las cuentas anuales y estados financieros intermedios correspondiente al sector al que pertenece la entidad. Si excepcionalmente no se hubieran aplicado a los datos e informaciones que se adjuntan los principios y criterios de contabilidad generalmente aceptados exigidos por la correspondiente normativa en vigor, este hecho deberá ser señalado y motivado suficientemente, debiendo explicarse la influencia que su no aplicación pudiera tener sobre el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la empresa o su grupo consolidado. Adicionalmente, y con un alcance similar al anterior, deberán mencionarse y comentarse las modificaciones que, en su caso y en relación con las últimas cuentas anuales auditadas, puedan haberse producido en los criterios contables utilizados en la elaboración de las informaciones que se adjuntan. Si se han aplicado los mismos principios, criterios y políticas contables que en las últimas cuentas anuales, y si aquellos responden a lo previsto en la normativa contable en vigor que le sea de aplicación a la entidad, indíquese así expresamente).

Se han formulado los mismos principios, criterios y políticas contables que en las últimas cuentas anuales y responden a lo previsto en la normativa vigente para las entidades del sector inmobiliario.

IV. BALANZO DE SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

Uds.: Miles de Euros

<i>ACTIVO</i>		EJERCICIO ACTUAL	EJERCICIO ANTERIOR
A) ACCIONISTAS POR DESEMBOLOSOS NO EXIGIDOS	0210		
I. Gastos de Establecimiento	0211		
II. Inmovilizaciones Inmateriales	0220	22	34
II.1. Derechos s/bienes en régimen de arrendamiento financiero	0221	22	34
II.2. Otro Inmovilizado Inmaterial	0222		
III. Inmovilizaciones Materiales	0230	24.746	24.887
IV. Inmovilizaciones Financieras	0240	807	837
V. Acciones Propias a Largo Plazo	0250	57	51
VI. Deudores por Operaciones Tráfico a Largo Plazo	0255		
D) INMOVILIZADO (1)	0260	25.632	25.809
G) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (2)	0260	27	34
I. Accionistas por Desembolsos Exigidos	0290		
II. Existencias	0300	50.635	48.351
III. Deudores	0310	9.797	4.322
IV. Inversiones Financieras Temporales	0320		2.785
V. Acciones Propias a Corto Plazo	0330		
VI. Tesorería	0340	930	1.261
VII. Ajustes por Periodificación	0350	34	29
B) ACTIVO CIRCULANTE	0360	61.396	56.848
TOTAL ACTIVO (A + B + C + D)	0370	87.055	82.691

<i>PASIVO</i>		EJERCICIO ACTUAL	EJERCICIO ANTERIOR
I. Capital Suscrito	0500	13.385	13.385
II. Reservas	0510	17.288	17.153
III. Resultados de Ejercicios Anteriores	0520	-2.891	-3.526
IV. Resultado del Periodo	0530	2.546	1.347
V. Dividendos a Cuenta Entregados en el Ejercicio	0550		
A) FONDOS PROPIOS	0560	30.328	28.359
B) INGRESOS A DISTRIBUIR VARIOS EJERCICIOS (3)	0590		
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	0600	533	1.088
I. Emisión de Obligaciones y Otros Valores Negociables	0610		
II. Deudas con Entidades de Crédito	0615	24.435	21.693
III. Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas	0620		
IV. Acreedores por Operaciones de Tráfico a Largo Plazo	0625		
V. Otras Deudas a Largo	0630	28	1.587
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	0640	24.461	23.580
I. Emisión de Obligaciones y Otros Valores Negociables	0650		
II. Deudas con Entidades de Crédito	0655	27.691	8.525
III. Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas	0660		676
IV. Acreedores Comerciales	0665	3.263	13.906
V. Otras Deudas a Corto	0670	475	6.093
VI. Ajustes por Periodificación	0680		
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO (4)	0690	31.429	29.300
F) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS A CORTO PLAZO	0695	304	351
TOTAL PASIVO (A + B + C + D + E + F)	0700	87.055	82.691

V. RESULTADOS INDIVIDUALES DE LA SOCIEDAD

Uds.: Miles de Euros

	EJERCICIO ACTUAL		EJERCICIOS ANTERIORES		
	Importe	%	Importe	%	
+ Importe Neto de la Cifra de Negocio (5)	0800	12.021	100,00%	11.190	100,00%
+ Otros Ingresos (6)	0810		0,00%		0,00%
+/- Variación Existencias Productos Terminados y en Curso	0820	9.715	80,82%	13.712	122,54%
= VALOR TOTAL DE LA PRODUCCIÓN	0830	21.736	180,82%	24.902	222,54%
- Compras Netas	0840	-16.162	-134,45%	-23.156	-206,93%
+/- Variación Existencias Mercaderías, Materias Primas y Otras Materias Consumibles	0850		0,00%		0,00%
- Gastos Externos y de Explotación (7)	0860		0,00%		0,00%
= VALOR ANADIDO AJUSTADO	0870	5.574	46,37%	1.746	15,60%
+/- Otros Gastos e Ingresos (8)	0880	-1.549	-12,89%	-874	-7,81%
- Gastos de Personal	0890	-492	-4,09%	-418	-3,74%
= RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN	0900	3.533	29,39%	454	4,06%
- Dotación Amortizaciones Inmovilizado	0910	-29	-0,24%	-39	-0,35%
- Dotaciones al Fondo de Reversión	0915		0,00%		0,00%
- Variación Provisiones de Circulante (9)	0920		0,00%	697	6,23%
= RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN	0930	3.504	29,15%	1.112	9,94%
+ Ingresos Financieros	0940	66	0,55%	453	4,05%
- Gastos Financieros	0950	-1.774	-14,76%	-425	-3,80%
+ Intereses y Diferencias Cambio Capitalizados	0960		0,00%		0,00%
- Dotación Amortización y Provisiones Financieras (10)	0970		0,00%		0,00%
= RESULTADO ACTIVIDADES ORDINARIAS	1020	1.796	14,94%	1.140	10,19%
+/- Resultados Procedentes del Inmovilizado Inmaterial, Material y Cartera de Control (11)	1021	61	0,51%		0,00%
- Variación Provisiones Inmovilizado Inmaterial, Material y Cartera de Control (12)	1023		0,00%		0,00%
+/- Resultados por Operaciones con Acciones y Obligaciones Propias (13)	1025		0,00%		0,00%
+/- Resultados de Ejercicios Anteriores (14)	1026	-287	-2,39%	139	1,24%
+/- Otros Resultados Extraordinarios (15)	1030	1.343	11,17%	68	0,61%
= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1040	2.913	24,23%	1.347	12,04%
+/- Impuestos sobre Sociedades y Otros	1042	-367	-3,05%		0,00%
= RESULTADO DEL EJERCICIO	1044	2.546	21,18%	1.347	12,04%

IV. BALANCE DE SITUACION DEL GRUPO CONSOLIDADO

Uds.: Miles de Euros

ACTIVO	EJERCICIO ACTUAL		EJERCICIO ANTERIOR	
A) ACCIONISTAS POR DESEMBOLOSOS NO EXIGIDOS	1200			
I. Gastos de Establecimiento	1219	33		33
II. Inmovilizaciones Inmateriales	1220	22		34
II.1. Derechos s/bienes en régimen de arrendamiento financiero	1221	22		34
II.2. Otro Inmovilizado Inmaterial	1222			
III. Inmovilizaciones Materiales	1200	24.773		24.887
IV. Inmovilizaciones Financieras	1240	808		838
V. Acciones de la Sociedad Dominante a Largo Plazo	1250	57		50
VI. Deudores por Operaciones Tráfico a Largo Plazo	1255			
B) INMOVILIZADO III	1250	25.693		25.842
C) FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACION	1270			
D) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (2)	1280	27		34
I. Accionistas por Desembolsos Exigidos	1290			
II. Existencias	1300	50.709		48.421
III. Deudores	1310	9.635		4.344
IV. Inversiones Financieras Temporales	1320			2.390
V. Acciones de la Sociedad Dominante a Corto Plazo	1330			
VI. Tesorería	1340	1.109		1.430
VII. Ajustes por Periodificación	1350	35		30
E) ACTIVO CIRCULANTE	1350	61.488		56.815
TOTAL ACTIVO (A+B+C+D+E)	1370	87.208		82.691

PASIVO

	EJERCICIO ACTUAL		EJERCICIO ANTERIOR	
I. Capital Suscrito	1500	13.385		13.385
II. Reservas Sociedad Dominante	1510	14.395		13.627
III. Reservas Sociedades Consolidadas (16)	1520	28		28
IV. Diferencias de Conversión (17)	1530			
V. Resultados Atribuibles a la Sociedad Dominante	1540	2.528		1.345
VI. Dividendos a Cuenta Entregados en el Ejercicio	1550			
A) FONDOS PROPIOS	1560	30.346		28.385
B) SOCIOS EXTERNOS	1570			
C) DIFERENCIA NEGATIVA DE CONSOLIDACION	1580			
D) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (1)	1590			
E) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	1600	533		1.050
I. Emisión de Obligaciones y Otros Valores Negociables	1610			0
II. Deudas con Entidades de Crédito	1615	24.553		21.694
III. Acreedores por Operaciones de Tráfico a Largo Plazo	1625			
IV. Otras Deudas a Largo	1630	27		1.886
F) ACREEDORES A LARGO PLAZO	1640	24.580		23.580
I. Emisión de Obligaciones y Otros Valores Negociables	1650			
II. Deudas con Entidades de Crédito	1655	27.691		8.625
III. Acreedores Comerciales	1665	3.264		13.956
IV. Otras Deudas a Corto	1670	490		6.721
V. Ajustes por Periodificación	1680			
G) ACREEDORES A CORTO PLAZO (4)	1690	31.445		29.302
H) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS A CORTO PLAZO	1695	302		364
TOTAL PASIVO (A+B+C+D+E+F+G+H)	1700	87.208		82.691

V. RESULTADOS DEL GRUPO CONSOLIDADO

Uds.: Miles de Euros

	EJERCICIO ACTUAL		EJERCICIO ANTERIOR		
	Importe	%	Importe	%	
+ Importe Neto de la Cifra de Negocio (5)	1800	12,021	100,00%	11.190	100,00%
+ Otros Ingresos (6)	1810		0,00%		0,00%
+/- Variación Existencias Productos Terminados y en Curso	1820	9.718	80,84%	13.725	122,65%
= VALOR TOTAL DE LA PRODUCCIÓN	1830	21.739	180,84%	24.915	222,65%
- Compras Netas	1840	-16.165	#####	-23.169	#####
+/- Variación Existencias Mercaderías, Materias Primas y Otras Materias Consumibles	1850		0,00%		0,00%
- Gastos Externos y de Explotación (7)	1860	1.550	-12,89%	-876	-7,83%
= VALOR AÑADIDO AJUSTADO	1870	4.024	33,47%	870	7,77%
+/- Otros Gastos e Ingresos (8)	1880		0,00%		0,00%
- Gastos de Personal	1890	-492	-4,09%	-418	-3,74%
= RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN	1900	3.532	29,38%	452	4,04%
- Dotación Amortizaciones Inmovilizado	1910	-29	-0,24%	-39	-0,35%
- Dotaciones al Fondo de Reversión	1915		0,00%		0,00%
- Variación Provisiones de Circulante (9)	1920		0,00%	697	6,23%
= RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN	1930	3.503	29,14%	1.110	9,92%
+ Ingresos Financieros	1940	66	0,55%	452	4,04%
- Gastos Financieros	1950	1.781	14,82%	-425	-3,80%
+ Intereses y Diferencias Cambio Capitalizados	1960		0,00%		0,00%
- Dotación Amortización y Provisiones Financieras (10)	1970		0,00%		0,00%
+/- Resultados de Conversión (18)	1980		0,00%		0,00%
+/- Participación Resultados Sociedades Puestas en Equivalencia	1990		0,00%		0,00%
- Amortización Fondo Comercio Consolidación	2000		0,00%		0,00%
+ Reversión Diferencias Negativas de Consolidación	2010		0,00%		0,00%
= RESULTADO ACTIVIDADES ORDINARIAS	2020	1.788	14,87%	1.137	10,16%
+/- Resultados Procedentes del Inmovilizado Inmaterial, Material y Cartera de Control (11)	2021	61	0,51%	€9	0,62%
- Variación Provisiones Inmovilizado Inmaterial, Material y Cartera de Control (12)	2023		0,00%		0,00%
+/- Resultados por Operaciones con Acciones y Obligaciones Propias (13)	2025		0,00%		0,00%
+/- Resultados de Ejercicios Anteriores (14)	2026	-288	2,40%	139	1,24%
+/- Otros Resultados Extraordinarios (15)	2030	1.344	11,18%		0,00%
= RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS	2040	2.905	24,17%	1.345	12,02%
+/- Impuesto sobre Beneficios	2042	-367	-3,05%		0,00%
= RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	2044	2.538	21,11%	1.345	12,02%
+/- Resultado Atribuido a Socios Externos	2050		0,00%		0,00%
= RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	2060	2.538	21,11%	1.345	12,02%

VI. DISTRIBUCION POR ACTIVIDAD DEL IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO

ACTIVIDAD		INDIVIDUAL		CONSOLIDADO	
		Ejerc. Actual	Ejerc. Anterior	Ejerc. Actual	Ejerc. Anterior
Venta de solares y edificaciones	2100	10.415	10.882	10.415	10.882
Ingresos por arrendamientos	2105	1.478	169	1.478	169
Prestación de servicios	2110	128	139	128	139
	2115				
	2120				
	2125				
	2130				
	2135				
	2140				
Obra Ejecutada Pendiente de Certificar (*)	2145				
Total I. N. C. N.	2150	12.021	11.190	12.021	11.190
Mercado Interior	2150	12.021	11.190	12.021	11.190
Exportación: Unión Europea	2170				
Países O.C.D.E.	2173				
Resto Países	2175				

(*) A completar únicamente por Empresas Constructoras

VII. NUMERO MEDIO DE PERSONAS EMPLEADAS EN EL CURSO DEL PERIODO

		INDIVIDUAL		CONSOLIDADO	
		Ejerc. Actual	Ejerc. Anterior	Ejerc. Actual	Ejerc. Anterior
TOTAL PERSONAS EMPLEADAS	3000	11	11	11	11

VIII. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS

(La información a incluir dentro de este apartado, además de cumplir con lo dispuesto en las instrucciones para la cumplimentación de esta información semestral, deberá hacer mención expresa sobre los siguientes aspectos: evolución de la cifra de ingresos y de los costes anejos a dichos ingresos; composición y análisis de las principales operaciones que han dado lugar a la obtención de resultados extraordinarios; comentario de las operaciones de inversión y desinversión más relevantes, explicando su efecto sobre el fondo de maniobra de la compañía y en especial sobre la tesorería de la misma; explicación suficiente sobre la naturaleza y efectos de las partidas que hayan podido causar una variación significativa sobre la cifra de ingresos o sobre los resultados de la compañía en el semestre actual respecto a los comunicados en el trimestre anterior).

EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS:

La sociedad mantiene la misma dinámica de crecimiento, tanto por volumen de operaciones como por sostenimiento de las cifras de negocio, dado el buen momento del sector inmobiliario.

Respecto de los resultados extraordinarios, la compañía cierra un antiguo bloqueo de proyecto urbanístico en el Municipio de Villalba de Madrid, mediante la indemnización por parte del Ayuntamiento y la cesión de este suelo al municipio.

VIII. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS (Continuación)

(La información a incluir dentro de este apartado, además de cumplir con lo dispuesto en las instrucciones para la cumplimentación de esta información semestral, deberá hacer mención expresa sobre los siguientes aspectos: evolución de la cifra de ingresos y de los costes anejos a dichos ingresos; composición y análisis de las principales operaciones que han dado lugar a la obtención de resultados extraordinarios; evolución de la cartera de valores; comentario de las operaciones de inversión y desinversión más relevantes, explicando su efecto sobre el fondo de maniobra de la compañía y en especial sobre la tesorería de la misma; explicación suficiente sobre la naturaleza y efectos de las partidas que hayan podido causar una variación significativa sobre la cifra de ingresos o sobre los resultados de la compañía en el semestre actual respecto de los comunicados en el trimestre anterior).

Al finalizar el segundo semestre del ejercicio, la sociedad además de la búsqueda de nuevos solares para el desarrollo de nuevos proyectos, se encuentran en fase avanzada los siguientes:

Proyecto el Vicario, II y III, promoción de 64 viviendas en Marbella, como segunda residencia, cuyas obras están en su primera fase.

Promoción de viviendas y locales en Málaga capital "Residencial Los Jazmines". viviendas y locales en fase de licitación de obras.

Promoción en Palma de Mallorca, denominada Sa Torre, destinada a uso residencial, en fase de inicio de las obras de ejecución.

Terrenos en el término municipal de La Linea (Cádiz), destinados a uso residencial y hotelero.

Recientemente se ha adquirido para su venta 35 apartamentos en Mallorca, para su comercialización como segunda residencia, con una inversión de 5,5 millones de euros.

La sociedad dispone de activos en renta, destinados a la explotación de oficinas y viviendas, siendo como más significativo el edificio Recoletos, 14 con un uso para oficinas alquilado en su totalidad a la Comunidad de Madrid, con un total de 6.100 m².

IX. DIVIDENDOS DISTRIBUIDOS DURANTE EL PERIODO :

(Se hará mención de los dividendos distribuidos desde el inicio del ejercicio económico).

		% sobre Nominal	Enteros por acción	Importe (miles de pesos)
1. Acciones Ordinarias	3100			
2. Acciones Preferentes	3110			
3. Acciones sin voto	3120			

Información adicional sobre el reparto de dividendos (a cuenta, complementario, etc)

X. HECHOS SIGNIFICATIVOS (*)

1. Adquisiciones o transmisiones de participaciones en el capital de sociedades cotizadas en bolsa determinantes de la obligación de comunicar contemplada en el art. 53 de la LMV (5 por 100 múltiplos)

	SI	NO
3200		X

2. Adquisiciones de autocartera determinantes de la obligación de comunicar según la disposición adicional 1ª de la LSA (1 por 100)

3210		X
------	--	---

3. Otros aumentos y disminuciones significativos del inmovilizado (participaciones superiores al 10% en sociedades no cotizadas, inversiones o desinversiones materiales relevantes, etc.)

3220		X
------	--	---

4. Aumentos y reducciones del capital social o del valor de los títulos

3230		X
------	--	---

5. Emisiones, reembolsos o cancelaciones de empréstitos

3240		X
------	--	---

6. Cambios de los Administradores o del Consejo de Administración

3250		X
------	--	---

7. Modificaciones de los Estatutos Sociales

3260		X
------	--	---

8. Transformaciones, fusiones o escisiones

3270		X
------	--	---

9. Cambios en la regularización institucional del sector con incidencia significativa en la situación económica o financiera de la sociedad o del Grupo

3280		X
------	--	---

10. Pleitos, litigios o contenciosos que puedan afectar de forma significativa a la situación patrimonial de la Sociedad o del Grupo

3290		X
------	--	---

11. Situaciones concursales, suspensiones de pagos, etc.

3310		X
------	--	---

12. Acuerdos especiales de limitación, cesión o renuncia, total o parcial, de los derechos políticos y económicos de las acciones de la Sociedad

3320		X
------	--	---

13. Acuerdos estratégicos con grupos nacionales o internacionales (intercambio de paquetes accionariales, etc.)

3330		X
------	--	---

14. Otros hechos significativos

3340		X
------	--	---

Marcar con una "X" la casilla correspondiente, adjuntando en caso afirmativo anexo explicativo en el que se detalle la fecha de comunicación a la CNMV y a la SRVB.

