

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORMACION FINANCIERA ABREVIADA PRIMER SEMESTRE
CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2012

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE

AL 30 DE JUNIO DE 2012

(Expresado en euros)

	Notas a la Memoria	30/06/2012	31/12/2011
Inmovilizado Material		42.661,88	42.662
Otros Activos Intangibles		639,71	640
Activos Financieros no Corrientes		15.796,83	15.797
Activos por Impuestos Diferidos		79.892,63	54.311
Deudores comerciales no corrientes		-	-
ACTIVOS NO CORRIENTES		138.991,05	113.410
Existencias		161.127.919,86	161.019.531
Deudores Comerciales y otras Cuentas a Cobrar		3.047.482,86	2.195.754
Otros Activos Financieros Corrientes		101.000,00	220.774
Otros Activos Corrientes		48.270,91	53.020
Efectivo y Medios Liquidos		1.369.707,29	12.685
ACTIVOS CORRIENTES		165.694.380,92	163.501.764
TOTAL ACTIVO		165.833.371,97	163.615.174

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE

AL 30 DE JUNIO DE 2012

(Expresado en euros)

	Notas a la Memoria	30/06/2012	31/12/2011
Capital		13.384.852,95	13.384.853
Otras Reservas		17.788.448,80	17.834.673
Ganancias Acumuladas		(24.486.697,46)	(20.551.490)
Valores Propios		(20.426)	(20.426)
Ajustes por cambio de valor		(171.280,18)	(111.590)
PATRIMONIO ATRIBUIDO A LA DOMINANTE		6.494.898,11	10.536.020
Intereses Minoritarios		-	-
PATRIMONIO NETO		6.494.898,11	10.536.020
Deudas con Entidades de crédito		-	-
Derivados		244.685,96	159.414
Otro pasivo no corriente		2.601,01	2.601
Provisiones		60.444,32	60.444
PASIVOS NO CORRIENTES		307.731,29	222.459
Préstamo participativo		2.000.000,00	-
Deudas con Entidades de Crédito		150.966.358,19	146.477.611
Acreeedores Comerciales y otras Cuentas a Pagar		5.823.729,48	6.138.429
Provisiones		240.655	240.655
PASIVOS CORRIENTES		159.030.742,57	152.856.695
TOTAL PASIVO		165.833.371,97	163.615.174

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 30 DE JUNIO, CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO 2012

(Expresada en euros)

	30/06/2012	31/12/2011
Importe neto de la cifra de negocios		957.879
Aumento de existencias de productos terminados y en curso	108.573,57	(638.200)
Otros ingresos	1.343,61	162.954
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	109.917,18	482.633
Aprovisionamientos	108.573,57	1.379.748
Consumo de mercaderías		(93.409)
Consumo de materias primas y otras materias	108.573,57	470.391
Deterioro de existencias		1.002.766
Gastos de personal	166.110,75	409.907
Sueldos, salarios y asimilados	121.765,26	328.273
Cargas sociales	44.345,49	81.634
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado		11.082
Otros gastos de explotación	181.129,94	1.089.443
Servicios exteriores	144.008,91	415.398
Tributos	37.121,03	674.045
Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado		12.778
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	455.814,26	2.902.958
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(345.897,08)	(2.420.325)
Ingresos Financieros	123,05	1826.427
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	123,05	182
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	3.589.432,86	7.995.023
Variación de valor razonable en instrumentos financiero	-	
RESULTADO FINANCIERO	(3.589.309,81)	(7.994.841)
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS	(3.935.206,89)	(10.415.166)
Impuesto sobre Sociedades	-	-
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS	(3.935.206,89)	(10.415.166)
Resultado procedentes de operaciones Interrumpidas	-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(3.935.206,89)	(10.415.166)
Resultado atribuido a socios intereses minoritarios	-	-
RESULTADO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE	(3.935.206,89)	(10.415.166)
Pérdida básica por acción	(0,88)	(2,34)
Pérdida diluida por acción	(0,88)	(2,34)

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

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL 30 DE JUNIO DEL EJERCICIO 2012

(Expresado en euros)

	30/06/2012	31/12/2011
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(3.935.206,89)	(10.415.166)
Otro resultado global reconocido directamente en el patrimonio neto		
- Por coberturas de flujos de efectivo.	(88.272,34)	181.586
- Efecto impositivo.	25.581,70	(54.476)
B) TOTAL OTRO RESULTADO GLOBAL RECONOCIDO DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	(62.690,64)	127.110
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
- Por coberturas de flujos de efectivo.		244.858
- Efecto impositivo.		(73.457)
Reservas sociedades consolidadas	(46.223)	
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		171.401
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B)	(4.044.120,53)	(10.116.655)

ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO 30 DE JUNIO 2012

(Expresado en euros)

	Capital Suscrito	Otras Reservas	Ganancias Acumuladas	Valores Propios	Ajustes por cambio valor	Total
01/01/2010 NIIF	13.384.853	17.834.673	(4.045.063)	(20.426)	(606.781)	26.547.256
Resultado global del ejercicio	-	-	(6.091.262)	-	196.681	(5.894.581)
31/12/2010 NIIF	13.384.853	17.834.673	(10.136.325)	(20.426)	(410.100)	20.652.675
Resultado global del ejercicio	-	-	(10.415.166)	-	298.511	(10.116.655)
31/12/2011 NIIF	13.384.853	17.834.673	(20.551.491)	(20.426)	(111.589)	10.536.020
Resultado del periodo 30/06/2012		(46.223)	(3.935.207)		(59.692)	(4.041.122)
30/06/2012	13.384.853	17.788.450	(24.486.698)	(20.426)	(171.281)	6.494.898

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE 30 DE JUNIO 2012
(Expresados en euros)

	Notas a la Memoria	30/062012	31/12/2011
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		(3.935.206,89)	(10.415.166)
2. Ajustes al resultado		3.589.309,91	9.021.467
a) Amortización del inmovilizado			11.082
b) Correcciones valorativas por deterioro			1.002.766
e) Resultado por bajas y enajenaciones de inmovilizado (+/-)			12.778
g) Ingresos financieros		(123,05)	(182)
h) Gastos financieros		3.589.432,86	7.995.023
3. Cambios en el capital corriente		(297.240,43)	911.050
a) Existencias		108.573,57)	(16.332)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar			33.629
c) Otros activos corrientes			34.177
d) Acreedores y otras cuentas a pagar		(405.814,00)	859.576
f) Otros activos y pasivos no corrientes		-	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		159,59	(3.843.020)
a) Pago de intereses			(3.843.202)
c) Cobro de intereses		159,59	182
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación			(4.325.669)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones		-	-
7. Cobros por desinversiones			500
c) Inmovilizado material			500
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión			500
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
a) Emisión		2.000.000,00	4.174.928
2. Deudas con entidades de crédito		2.000.000,00	4.174.928
b) Devolución y amortización de			(977.898)
2. Deudas con entidades de crédito			(977.898)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación			3.197.030
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		12.685,00	1.140.824
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		1.369.707,08	12.685

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

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2011

NOTA 1. CONSTITUCIÓN, ACTIVIDAD Y RÉGIMEN LEGAL DE LA SOCIEDAD DOMINANTE DEL GRUPO

a) Constitución y Domicilio Social

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., (en adelante la Sociedad Dominante) se constituyó el 30 de julio de 1941 como sociedad anónima en España por un período de tiempo indefinido bajo la denominación social de Inmobiliaria Alcázar, S.A. Con fecha 21 de junio de 2000, la Junta General de Accionistas aprobó el cambio de denominación social por el de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

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

La información financiera abrevia individual y consolidadas del Grupo Ayco del periodo enero-junio 2012, han sido aprobadas por los miembros del Consejo de Administración, de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante 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) Actividad de la Sociedad Dominante

Su actividad 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.

La Sociedad Dominante es cabecera de un Grupo de varias sociedades cuyas actividades son complementarias a las que lleva a cabo, efectuándose transacciones significativas entre todas ellas.

La información financiera contenida en los presentes estados financieros y memoria abreviada, corresponde al primer semestre del ejercicio 2012, en adelante al referirnos al periodo, estamos hablando de la información financiera del primer semestre del ejercicio 2012.

El ejercicio social de las sociedades comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

c) **Acciones Cotizadas**

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el mercado de Corros de la Bolsa de Madrid, Barcelona y Bilbao. Su cotización a 30 de junio de 2012 ascendió a 9,8 € y al sábado, 31 de diciembre de 2011 ascendía a 9,40 euros

NOTA 2. SOCIEDADES DEL GRUPO

Según se indica en la Nota 1, Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. posee participaciones directas e indirectas en diversas sociedades nacionales. Al 30 de junio de 2012, se ha efectuado la consolidación de las sociedades integrantes del Grupo, a excepción de diversas sociedades que por su pequeña importancia relativa no afectan sustancialmente a la situación patrimonial global, figurando su detalle en la Nota 8.4.

El detalle de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del periodo y ejercicio 2011, es el siguiente:

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

Una breve descripción de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2011 y 2010, es la que se indica a continuación.

Sociedad	Año de Constitución	Domicilio Social	Objeto Social
Altos de Briján, S.A.U.	21/10/1989	Santander 3, Madrid	Promoción inmobiliaria
Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L.	14/10/2004	Santander 3, Madrid	Promoción inmobiliaria
Can Batliu, S.L.U.	22/12/2005	Santander 3, Madrid	Promoción inmobiliaria

NOTA 3. BASES DE PRESENTACIÓN Y PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) **Imagen Fiel**

La información financiera individual y Consolidadas adjuntas del periodo se han preparado a partir de los registros contables de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y de las sociedades que componen el Grupo, cuyas respectivas, siendo esta información intermedia preparadas 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 (Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión

Europea), 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 diferentes partidas de las cuentas anuales individuales de cada una de las sociedades han sido objeto de la correspondiente homogeneización valorativa, adaptando los criterios aplicados a los utilizados por la Sociedad Dominante para sus propias cuentas anuales.

b) Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Las informaciones financieras del periodo, contenida en esta memoria han sido elaboradas de forma consistente con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), siendo de aplicación las NIIF vigentes a fecha de hoy, según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo, así como las alternativas que la normativa permite a este respecto.

En la Nota 4 se resumen los principios contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de estas Cuentas Anuales Consolidadas elaboradas por los miembros del Consejo de Administración.

b.1) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas

Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el ejercicio 2011 y 2012 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Las siguientes normas e interpretaciones han sido aplicadas en estas cuentas anuales sin que hayan tenido impactos significativos ni en las cifras reportadas ni en la presentación y desglose de estas cuentas anuales, bien por no suponer cambios relevantes, bien por referirse a hechos económicos que no afectan al Grupo:

- NIC 24 Revisada - Información a revelar sobre partes vinculadas.
- CINIIF 19 - Cancelación de deuda con instrumentos de patrimonio.
- Modificación NIC 32 – Clasificación derechos sobre acciones.
- Mejoras en las NIIF (publicadas en mayo de 2010).
- Modificación de la CINIIF 14 – NIC 19 –El límite de un activo por beneficios definidos, obligación de mantener un nivel mínimo de financiación y su interacción.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de elaboración de estas cuentas intermedias, las siguientes son las normas e interpretaciones más significativas que han sido publicadas por el IASB pero no han entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
<u>Aprobadas para uso en UE</u>		
Modificación de NIIF7-Instrumentos financieros: Desgloses- Transferencias de activos financieros (publicada en octubre de 2010)	Amplía y refuerza los desgloses sobre transferencias de activos financieros.	1 de julio de 2011
<u>No aprobadas para su uso en UE</u>		
NIIF 9 - Instrumentos financieros: Clasificación y valoración (publicada en noviembre de 2009 y en octubre de 2010)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros y bajas en cuentas de NIC 39.	1 de enero de 2015
Modificación de NIC 12 – Impuesto sobre las ganancias- impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias (publicada en diciembre de 2010)	Sobre el cálculo de impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias según el modelo de valor razonable de NIC40.	1 de enero de 2012
NIIF 10 - Estados financieros consolidados (publicada en mayo de 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27.	1 de enero de 2013
NIIF 11 - Acuerdos conjuntos (publicada en mayo de 2011).	Sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos.	1 de enero de 2013
NIIF 12 - Desgloses sobre participaciones en otras entidades (publicada en mayo de 2011).	Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas.	1 de enero de 2013
NIC 27 (Revisada) - Estados financieros individuales (publicada en mayo de 2011).	Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad.	1 de enero de 2013
NIC 28 (Revisada) - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo de 2011).	Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11-Acuerdos conjuntos.	1 de enero de 2013
NIIF 13 Medición del Valor Razonable (publicada en mayo de 2011).	Establece el marco para la valoración a valor razonable.	1 de enero de 2013
Modificación de NIC 1 – Presentación del Otro Resultado Integral (publicada en junio de 2011).	Modificación menor en relación con la presentación del Otro Resultado Integral.	1 de julio de 2012
Modificación de NIC 19 - Retribuciones a los empleados (publicada en junio de 2011)	Las modificaciones afectan fundamentalmente a los planes de beneficios definidos puesto que uno de los cambios fundamentales es la eliminación de la “banda de fluctuación”.	1 de enero de 2013
Modificación de NIIF 9 y NIIF 7 - Fecha efectiva y desgloses de transición (publicada en diciembre de 2011).	Diferimiento en la fecha efectiva de NIIF 9 y modificaciones en requisitos y desgloses de transición.	1 de enero de 2015
Modificación de NIC 32 - Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011).	Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32.	1 de enero de 2014
Modificación de NIIF 7 - Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011).	Introducción de nuevos desgloses asociados en NIIF 7.	1 de enero de 2013
CINIIF 20 - Costes de extracción en la fase de producción de una mina a cielo abierto (publicada en octubre de 2011).	Se aborda el tratamiento contable de los costes de eliminación de materiales residuales en las minas a cielo abierto.	1 de enero de 2013

Los Administradores han evaluado los potenciales impactos que la aplicación futura de estas normas tendría en las cuentas anuales consolidadas del Grupo, considerando que a su entrada en vigor dicho impacto no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales adjuntas.

c) Comparación de la Información

De acuerdo con la legislación mercantil, el Consejo de Administración presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Estado de situación financiera, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, del Estado de Resultado Global Consolidado, del Estado consolidado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, además de las cifras del ejercicio 2012 las correspondientes al ejercicio anterior. Las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas.

d) Presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas

Las Cuentas Anuales Consolidadas se presentan expresadas en euros por ser ésta la moneda funcional del Grupo.

e) Principios de Consolidación

La consolidación de las Cuentas Anuales de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. con las Cuentas Anuales de sus sociedades participadas mencionadas en la Nota 2, se ha realizado siguiendo los siguientes métodos:

- 1) Método de integración global para aquellas sociedades sobre las que existe dominio efectivo o existen acuerdos con el resto de Accionistas.
- 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 recogidas a valor de coste, o a valor razonable, si este último fuera inferior.

La consolidación de las operaciones de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. con las de las mencionadas sociedades filiales se ha efectuado siguiendo los siguientes principios básicos:

- Los criterios utilizados en la elaboración de los Balances de Situación y de las Cuentas de Pérdidas y Ganancias individuales de cada una de las sociedades consolidadas son, en general y en sus aspectos básicos, homogéneos.
- El Estado de situación financiera consolidado y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada incluyen los ajustes y eliminaciones propias del proceso de consolidación, así como las homogeneizaciones valorativas pertinentes para conciliar saldos y transacciones entre las sociedades que consolidan.
- La Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada recoge los ingresos y gastos de las sociedades que dejan de formar parte del Grupo hasta la fecha en que se ha vendido la participación o liquidado la sociedad, y de las sociedades que se incorporan al Grupo a partir de la fecha en que es adquirida la participación o constituida la sociedad, hasta el cierre del ejercicio.

- Los saldos y transacciones entre las sociedades consolidadas han sido eliminados en el proceso de consolidación. Los créditos y deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas que han sido excluidos de la consolidación, se presentan en los correspondientes epígrafes del activo y pasivo del Estado de situación Financiera Consolidado.
- La eliminación inversión-patrimonio neta de las sociedades dependientes se ha efectuado compensando la participación de la Sociedad Dominante con la parte proporcional de los fondos propios de las sociedades dependientes que represente dicha participación a la fecha de primera consolidación. Las diferencias de primera consolidación han sido tratadas de la forma siguiente:
 - a) Diferencias negativas, se incluyen en el epígrafe "Reservas en sociedades Consolidadas".
 - b) Las diferencias positivas han sido atribuidas a los elementos patrimoniales de las sociedades dependientes, por lo que no luce en el Estado de situación financiera Fondo de Comercio de consolidación alguno.
- El resultado consolidado del ejercicio muestra la parte atribuible a la Sociedad Dominante, que está formada por el resultado obtenido por ésta más la parte que le corresponde, en virtud de la participación financiera, del resultado obtenido por las sociedades participadas.
- El valor de la participación de los accionistas minoritarios en los fondos propios y atribución de resultados en las sociedades dependientes consolidadas se presenta en el epígrafe "Socios Externos" del pasivo del Estado de situación financiera. Al 30 de junio de 2012 y cierre de 2011 esta partida es atribuida en su totalidad a la Sociedad Dominante.

En el periodo y ejercicios 2012 y 2011 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación.

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

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección del Grupo para cuantificar algunos de los activos, pasivos, gastos, ingresos y compromisos. Estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro en sus existencias y activos financieros (Véanse Notas 4-d y 4-e).
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos de importe indeterminado o contingencias (Véase Nota 4-j).
- El valor de mercado de los instrumentos financieros (Véase Nota 4.d).

- La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (Véase Nota 8.5).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas anuales consolidadas.

g) Empresa en funcionamiento

Desde mediados de 2007 la disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional deterioró significativamente la situación del mercado y afectó a las valoraciones de activos inmobiliarios, lo que está generando que el Grupo haya incurrido en pérdidas continuadas en los últimos ejercicios. Esta negativa evolución del sector supuso desviaciones significativas en el Plan de Negocio del Grupo, especialmente en ventas de viviendas y desinversiones de activos, lo que conllevó la necesidad de un proceso de restructuración de deuda para ajustar principalmente los vencimientos de los débitos y partidas a pagar corrientes. En la actualidad el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante se encuentra en negociaciones con las entidades financieras con objeto de adaptar dichos vencimientos al horizonte de generación de ingresos del Grupo, motivo por el cual ha preparado estos estados financieros consolidados aplicando el principio de empresa en funcionamiento.

NOTA 4. NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de la información financiera del periodo, Cuentas individuales y Consolidadas, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Los bienes comprendidos en el inmovilizado intangible se valoraran por su coste, ya sea este el precio de adquisición o el coste de producción, minorado por la correspondiente amortización acumulada y por las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado.

Aplicaciones Informáticas:

Las licencias para aplicaciones informáticas adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas.

Se amortizan linealmente a razón de un 25,00% anual.

Los gastos de mantenimiento de las aplicaciones informáticas incurridos durante el ejercicio se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada.

b) Inmovilizado Material e inmuebles de inversión

El inmovilizado material se encuentra valorado por su precio de adquisición neto de la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, del importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

El precio de adquisición incluye, en su caso, los gastos financieros correspondientes a financiación externa devengados durante el período de construcción o fabricación hasta la puesta en condiciones de funcionamiento.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada. Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material, que representan un aumento de la capacidad, productividad o un alargamiento de la vida útil, se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes, una vez dados de baja los valores contables de los elementos que hayan sido sustituidos.

El inmovilizado material, neto en su caso del valor residual del mismo, se amortiza distribuyendo linealmente el coste de los diferentes elementos que componen dicho inmovilizado entre los años de vida útil estimada que constituyen el período en el que el Grupo espera utilizarlos, según el siguiente cuadro:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Construcciones	2,00	50,00
Otras instalaciones	10,00	10,00
Mobiliario	10,00	10,00
Equipos informáticos	25,00	4,00
Elementos de transporte	12,00 - 25,00	8,33 - 4,00
Otro inmovilizado material	25,00	4,00

El importe en libros de un elemento de inmovilizado material se da de baja en cuentas por su enajenación o disposición por otra vía; o cuando no se espera obtener beneficios o rendimientos económicos futuros por su uso, enajenación o disposición por otra vía.

Al 30 de junio de 2012 y cierre de 2011 no se mantenía ninguna inversión inmobiliaria.

Al cierre del ejercicio, el Grupo evalúa si existen indicios de deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o de alguna unidad generadora de efectivo, en cuyo caso, se estiman los importes recuperables y se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

Se entiende que existe una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor contable supera a su importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Las correcciones valorativas por deterioro de los elementos del inmovilizado material, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, se reconocen

como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada.

c) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento financiero

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que el Grupo actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el estado de situación financiera según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente a la formalización de la operación, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe es el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades a pagar en concepto de cuotas acordadas en el contrato, incluida la opción de compra. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

Arrendamiento operativo

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se trata como un pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento.

d) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros utilizados por el Grupo, a efectos de su valoración, se clasifican en las siguientes categorías:

1. Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar.
2. Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

Los débitos y partidas a pagar son pasivos financieros que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Inicialmente, los activos y pasivos financieros incluidos en esta categoría, se valoran por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, los créditos y débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como en su caso, los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no resulta significativo.

En valoraciones posteriores, estos, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante lo anterior, los créditos y débitos con vencimiento no superior a un año que se valoraron inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo, en el caso de créditos, que se hubieran deteriorado.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor de un crédito, se ha deteriorado, es decir, si existe evidencia de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros correspondientes a dicho activo.

La pérdida por deterioro del valor de préstamos y cuentas a cobrar, corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Las inversiones en sociedades consolidadas, han sido eliminadas en el proceso de consolidación aplicándose los procedimientos explicados en la Nota 3.f. No obstante lo anterior, determinadas inversiones que no tienen un impacto significativo en la consolidadas se encuentran valoradas al coste de adquisición minorado, si procede, por las necesarias provisiones por deterioro.

Baja de activos financieros

Un activo financiero, o parte del mismo, se da de baja cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue la obligación correspondiente.

Instrumentos de patrimonio propio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de una sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad Dominante se registran en el Patrimonio Neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad Dominante se registran por el valor de la contraprestación entregada a cambio directamente como menor valor del Patrimonio Neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en el Patrimonio Neto, sin que en ningún caso se registre resultado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas.

Cobertura de los flujos de efectivo

Las actividades del Grupo lo exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés. Para cubrir estas exposiciones, el Grupo utiliza contratos de cobertura de tipo de interés, fundamentalmente IRS (Interest Rate Swap). No se utilizan instrumentos financieros derivados con fines especulativos.

Para que un derivado financiero se considere de cobertura necesariamente tiene que cubrir uno de los siguientes tres tipos de riesgo:

1. De variaciones en el valor de los activos y pasivos debidas a oscilaciones en precio, el tipo de interés y/o tipo de cambio al que se encuentre sujeto la posición o saldo a cubrir (“cobertura de valores razonables”),
2. De alteraciones en los flujos de efectivo estimados con origen en los activos y pasivos financieros, compromisos y transacciones previstas altamente probables que prevea llevar a cabo una entidad (“cobertura de flujos de efectivo”),
3. La inversión neta en un negocio en el extranjero (“cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero”).

Asimismo, tiene que eliminar eficazmente el riesgo inherente al elemento o posición cubierto durante todo el plazo previsto de cobertura y tiene que haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de

cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura eficaz. Esta consideración será asumible siempre que sea esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80% al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

La contabilización de coberturas, de considerarse como tal, es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

Al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011 los instrumentos financieros derivados del Grupo son considerados de cobertura.

Al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011, las valoraciones a valor razonable realizadas sobre los instrumentos financieros derivados quedan encuadradas en el nivel 2 de la jerarquía de valores razonables establecida por la NIIF 7, al estar referenciados a variables observables, pero distintos de precios cotizados. En concreto, los cálculos de valor razonable para los swaps de tipo de interés se calculan actualizando las liquidaciones futuras entre el tipo fijo y el variable, según los implícitos de mercado, obtenidos a partir de las curvas de tipos swap a largo plazo. Se utiliza la volatilidad implícita para el cálculo, mediante fórmulas de valoración de opciones, de los valores razonables de caps y floors.

e) **Existencias**

En el capítulo de "Terrenos" se incluye aquellas inversiones sobre los cuales aún no se ha iniciado la construcción, incluyéndose en el capítulo de "Proyectos" las inversiones que forman parte de las obras que se encuentran pendientes de finalización.

Una vez éstas se hallan finalizadas, son transferidos, junto con el coste de la construcción, al epígrafe de "Edificación". Estos están valorados a su coste de adquisición, con inclusión de los costes de urbanización y planificación así como otros directamente relacionados.

El Grupo activa, como mayor coste de la construcción, los intereses de los préstamos recibidos destinados a la financiación de las promociones hasta su finalización. Durante el ejercicio 2011 no se ha procedido a activar intereses financieros en las construcciones, puesto que las obras del Grupo se han mantenido paralizadas durante la práctica totalidad del ejercicio. La cuantía de los intereses activados durante el ejercicio 2010 asciende a 4.388.009 euros.

El Grupo 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. Durante el periodo el Grupo no ha dotado deterioros en el epígrafe existencias.

El Grupo ha determinado realizar una valoración de su cartera inmobiliaria cada 2 años aproximadamente, por lo que en julio de 2011 ha procedido a tasar la totalidad de su cartera inmobiliaria a través de GESVALT (Ver Nota 9 Existencias). En el cálculo de valoraciones se han utilizado tasas de descuento aceptables para unos potenciales inversores y consensuados con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones.

La valoración se ha realizado para unidades residenciales y suelos rústicos adoptando el método de comparación de valoración. Para el resto de terrenos se ha utilizado el método de valoración residual dinámico.

f) Clasificación del activo corriente y no corriente

La clasificación entre 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 para un plazo corto de tiempo, y se espera realizar dentro del periodo de doce meses tras la fecha del estado de situación financiera; o
- se trata de efectivo u otro medio líquido equivalente, cuya utilización no esté restringida.

Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

	Euros	
	30/06/2012	2011
Existencias	161.127.919	151.169.615
Deudores comerciales		450.000
Total activos corrientes	161.127.919	151.619.615

g) Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran contablemente por su contravalor en euros, utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se realizan.

h) Impuesto sobre Sociedades

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre el resultado contable

ajustado del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén recuperables o pagaderos por las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos en los estados financieros y su valor fiscal. Se registran aplicando el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

El impuesto sobre sociedades y las variaciones en los impuestos diferidos de activo o pasivo que no provengan de combinaciones de negocio se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada o en las cuentas de patrimonio neto del estado de situación financiera en función de donde se hayan registrado las ganancias o pérdidas que lo hayan originado.

Aquellas variaciones que provienen de combinaciones de negocio y que no se reconocen en la toma de control por no estar asegurada su recuperación se imputan reduciendo, en su caso, el valor del fondo de comercio reconocido en la contabilización de la combinación de negocio o, con el criterio anterior si no existe dicho fondo de comercio.

Los activos por impuestos diferidos identificados con diferencias temporarias, bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas van a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

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. En este ejercicio todas las sociedades han incurrido en pérdidas.

i) Ingresos y Gastos

El Grupo sigue el criterio de contabilizar los ingresos por venta de promociones, en el momento de la formalización del correspondiente contrato de compraventa y elevación a público. Este criterio es el adoptado por el Grupo para todas las obras que realiza, no aplicándose, por tanto, el criterio alternativo alguno.

Las cantidades percibidas durante la construcción de las promociones se 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 mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

j) Provisiones

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencia entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

Las obligaciones existentes al cierre del ejercicio, surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para el Grupo, y cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados, se registran en el estado de situación financiera como provisiones y se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación.

Los ajustes que surgen por la actualización de la provisión se registran como un gasto financiero conforme se van devengando. En el caso de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y siempre que el efecto financiero no sea significativo, no se efectúa ningún tipo de descuento.

k) Indemnizaciones por Despidos

De acuerdo con la legislación laboral vigente, las sociedades del Grupo estarían obligadas a indemnizar a sus empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. Al cierre del periodo y a 31 de diciembre de 2011, las sociedades del Grupo no tienen planes de reducción de personal que haga necesaria la creación de una provisión por este concepto.

l) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, cuya finalidad principal es la minimización del impacto

medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad del Grupo no tiene un impacto medioambiental significativo.

m) Estados de flujos de efectivo.

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

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

n) Empresas del Grupo, Asociadas y Vinculadas

Los saldos a cobrar y a pagar mantenidos con empresas del grupo, asociadas y vinculadas, que no han sido objeto de consolidación, se han mostrado de forma separada en el Estado de situación financiera.

o) Resultado por acción

Resultado básico por acción

El resultado básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	30/06/2012	30/06/2011
Pérdida neta atribuible del ejercicio (en euros)	(3.935.206)	(3.659.615)
Número medio ponderado de acciones en circulación (número de acciones)	4.446.795	4.446.795
Pérdida básica por acción (euros)	(0,88)	(0,87)

Resultado diluido por acción

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible en vigor al cierre del ejercicio.

Al 30 de junio de 2012 y 30 de junio de 2011, el resultado diluido por acción coincide con el resultado básico por acción al no tener el Grupo instrumentos con efecto dilutivo.

NOTA 5. OTROS ACTIVOS INTANGIBLES

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

	31/12/2011	Altas	30/06/2012
Coste:			
Aplicaciones informáticas	21.531	-	21.531
	21.531	-	21.531
Amortización Acumulada:			
Aplicaciones informáticas	(20.891)		(20.891)
	(20.891)		(20.891)
Inmovilizado Intangible, Neto	640		640

El Grupo tiene a 30 de junio de 2012 el saldo es de 20.682 euros totalmente amortizados (mismo importe en el ejercicio anterior).

No existen activos intangibles fuera del territorio nacional ni compromisos de adquisición significativos al 31 de diciembre de 2011.

NOTA 6. INMOVILIZACIONES MATERIALES

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

	31/12/2011	Altas	Bajas	30/06/2012
Coste:				
Terrenos y Construcciones	47.621			47.621
Instalaciones técnicas y maquinaria	2.001			2.001
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	118.430			118.430
Equipos proceso de información	130.528			130.528
Elementos de transporte	72.203			72.203
Otro inmovilizado material	394			394
	371.177			371.177
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(22.490)			(22.490)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(2.001)			(2.001)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(118.430)			(118.430)
Equipos proceso de información	(129.271)			(129.271)
Elementos de transporte	(56.323)			(56.323)
	(328.515)			(328.515)
Inmovilizado Material, Neto	42.662			42.662

El desglose, por epígrafes, de los activos que, al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011, estaban totalmente amortizados y en uso, se muestra a continuación, con indicación de su valor de coste:

	30/06/2011	31/12/2011
Construcciones	22.490	22.490
Maquinaria	2.001	2.001
Otras instalaciones	99.600	99.600
Mobiliario	18.830	18.830
Equipos proceso de información	127.930	127.930
Elementos de transporte	15.566	15.566
	286.417	286.417

Bienes afectos a garantías

La Sociedad Dominante mantiene en garantía para el aplazamiento de un pago del IVA la oficina que mantiene en San Pedro de Alcántara con valor neto contable de 25.131 euros al 31 de diciembre de 2011 y cierre del periodo 30/06/2012.

Arrendamientos financieros

Tal y como se explica en la Nota 7, al cierre del periodo y los ejercicios 2011 la Sociedad Dominante tenía contratada una operación de arrendamiento financiero sobre un elemento de transporte.

Otra información

No se han identificado deterioros sobre los activos materiales al cierre del periodo.

Durante el periodo no se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado del Grupo.

No existen activos materiales fuera del territorio nacional.

La política de la Sociedad Dominante es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que la cobertura existente es adecuada.

NOTA 7. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

7.1) Arrendamientos financieros (la Sociedad Dominante como arrendatario)

La Sociedad Dominante tiene un elemento de transporte financiado mediante un contrato de arrendamiento financiero a 31 de diciembre de 2011:

		Reconocimiento inicial			
	Coste	Valor actual de los pagos mínimos acordados	Valor Opción de Compra	Duración del Contrato (Años)	Tiempo Transcurrido (Años)
Elementos de transporte	56.638	33.616	780	5,30	5,00
Inmovilizado Material	56.638	33.616	780	-	-

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

	30/06/2012	Ejercicio 2011
Importe total de los pagos futuros mínimos al cierre del ejercicio	2.309	6.790
(-) Gastos financieros no devengados	(919)	(1.143)
Valor actual al cierre del ejercicio	5.871	14.088
Valor de la opción de compra	780	780

NOTA 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El Grupo clasifica los instrumentos financieros en función de la intención que tenga sobre los mismos, en las siguientes categorías o carteras:

8.1) Activos Financieros

El detalle de activos financieros a largo plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que se muestran en la Nota 8.4, es el siguiente:

	Créditos, Derivados y otros		Total	
	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2012	31/12/2011
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.1.2)	12.681	12.681	12.681	12.681
Total	12.681	12.681	12.681	12.681

8.1.1) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El detalle de dichos activos a 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es como sigue:

Tesorería y Activos Equivalentes:	Saldo a 30/06/2012	Saldo a 31/12/2011
Cuentas corrientes	1.369.707,29	10.364
Caja		2.321
Importe Tesorería y Activos equivalentes	1.369.707,29	12.685

Al 31 de diciembre de 2011 el importe disponible en caja es disponible.

8.1.2) Préstamos y partidas a cobrar

La composición de este epígrafe a 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es la siguiente:

Activo Financiero	Saldo a 30/06/2012		Saldo a 31/12/2011	
	Largo Plazo	Largo Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Créditos por operaciones comerciales				
Clientes terceros	-	983.128 -	-	477.493
Deudores terceros	-	487.365 -	-	265.292
Total créditos por operaciones comerciales	-	1.470.493 -	-	742.785
Créditos por operaciones no comerciales				
Créditos e intereses a empresas del grupo no eliminados en consolidación (Nota 11)	-	118.283	-	118.283
Fianzas y depósitos	12.681	4.755	12.681	4.755
Total créditos por operaciones no comerciales	12.681	123.038	12.681	123.038
Valores representativos de deuda	-	104.000	-	104.000
Total valores representativos de deuda	-	104.000	-	104.000
Total	12.681		12.681	969.823

Los créditos e intereses a empresas del grupo no eliminados en consolidación por importe de 119.774 euros incluyen, según se explica en la Nota 11, deterioros causados por riesgos de insolvencia, según el detalle adjunto:

Deterioros	Saldo a 30/06/2012	Saldo a 31/12/2011
Créditos por operaciones no comerciales		
Créditos a empresas del grupo (Nota 11)	(306.038)	(306.038)
Total	(306.038)	(306.038)

Los créditos por operaciones comerciales al 30 de junio de 2012, figuran principalmente los siguientes conceptos:

- Créditos comerciales corrientes, por importe de 511.346 euros como parte de la deuda pendiente de cobro de la venta de La Línea H1, cuyo vencimiento es 15 de diciembre de 2012.
- Clientes terceros por importe de 450.000 euros como parte de la deuda pendiente de cobro de la venta de aprovechamientos urbanísticos en Villanueva de la Cañada en 2007.
- Deudores terceros por importes a recibir del seguro y del constructor en importe de 654.531 por daños ocasionados en el ejercicio 2011 en la promoción de La Dalena por un siniestro derivado de unas lluvias torrenciales que tuvieron lugar en la provincia de Málaga.
- Deudores terceros por provisiones de fondos a abogados, procuradores y otros deudores por importe de 307.180 euros al 31 de diciembre de 2011 (265.292 euros al 31 de diciembre de 2010)

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no estima que existan riesgos de

recuperabilidad sobre los mencionados importes.

Los valores representativos de deuda corresponden a depósitos a tipo fijo con una rentabilidad de mercado y garantizan los avales prestado por Caja España (Véase Nota 13).

8.1.3) Otra información relativa a activos financieros

Clasificación por vencimientos

El vencimiento de los instrumentos financieros de activo corriente al cierre del periodo es el siguiente:

	Vencimiento años						Total
	2012	2013	2014	2015	2016	Más de 5	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	119.774	-	-	-	-	-	119.774
Créditos a empresas	119.774	-	-	-	-	-	119.774
Inversiones financieras	105.755	186	-	-	-	12.495	118.436
Valores representativos de deuda	101.000	-	-	-	-	-	101.000
Otros activos financieros	4.755	186	-	-	-	12.495	17.436
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.947.200	-	-	-	-	-	1.947.200
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	983.129	-	-	-	-	-	983.129
Deudores varios	964.071	-	-	-	-	-	964.071
Total	2.172.729	186	-	-	-	12.495	2.185.410

Activos en garantía

No existen activos financieros cedidos en garantía salvo los 101.000 euros de depósitos a tipo fijo indicados en la nota 8.1.2.

8.2) Pasivos Financieros

El detalle de pasivos financieros no corrientes, es el siguiente a 30 de junio de 2012:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a largo plazo		
		Deudas con entidades de crédito 30/06/2012	Obligaciones y otros valores negociables 30/06/2012	Derivados, Otros 30/06/2012
Débitos y partidas a pagar (Nota 8.2.1)		-	-	2.601
Derivados de cobertura (Nota 8.3)		-	-	244.685
Total		-	-	247.286

El detalle de pasivos financieros corriente, es el siguiente a 30 de junio de 2012:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a corto plazo		
		Deudas con entidades de crédito 30/06/2012	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y Otros 30/06/2012
Débitos y partidas a pagar (Nota 8.2.1)		151.797.472	-	5.823.729
Total		151.797.472	-	5.823.729

8.2.1.2) Otra información relativa a los pasivos financieros

Clasificación por vencimientos

El detalle de los vencimientos de los débitos y cuentas a pagar al cierre del ejercicio 2011 es como sigue

	Vencimiento años						Total
	2012	2013	2014	2015	2016	Más de 5	
Deudas	54.913.185	63.237.284	1.258.092	1.264.943	1.272.017	24.577.382	146.522.903
Deudas con entidades de crédito	54.863.704	63.234.683	1.258.092	1.264.943	1.272.017	24.577.382	146.470.821
Acreeedores por arrendamiento financiero	6.790	-	-	-	-	-	6.790
Otros pasivos financieros	42.691	-	-	-	-	-	42.691
Otros	-	2.601	-	-	-	-	2.601
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.042.710	-	-	-	-	-	3.042.710
Proveedores	2.226.972	-	-	-	-	-	2.226.972
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	921	-	-	-	-	-	921
Acreeedores varios	784.381	-	-	-	-	-	784.381
Personal	19.717	-	-	-	-	-	19.717
Anticipos de clientes	10.719	-	-	-	-	-	10.719
Total	57.955.895	63.237.284	1.258.092	1.264.943	1.272.017	24.577.382	149.565.613

8.3) Derivados

Los instrumentos derivados de cobertura mantenidos por la Sociedad Dominante durante el periodo y el ejercicio 2011 están contratados con el Banco Sabadell y se detallan a continuación:

Tipo de derivado	Descripción de la Cobertura/Negociación	Valor razonable 30/06/2012	Riesgo cubierto
De tipo de interés	Cobertura de variaciones en el tipo de interés	(244.685))	Swap
		(159.414)	

Los instrumentos derivados de cobertura mantenidos por la Sociedad Dominante durante el

ejercicio 2011 se detallan a continuación:

Tipo de derivado	Descripción de la Cobertura/Negociación	Valor razonable 31/06/2012	Riesgo cubierto
De tipo de interés	Cobertura de variaciones en el tipo de interés	(159.414)	Swap
		(159.414)	

Los notacionales cubiertos por el derivado contratado por la Sociedad Dominante por año de vencimiento son como siguen:

Fecha Inicio	Fecha Fin	Nocional cubierto
3 de enero de 2008	3 de enero de 2009	9.453.422
3 de enero de 2009	3 de enero de 2010	8.218.124
3 de enero de 2010	3 de enero de 2011	6.913.145
3 de enero de 2011	3 de enero de 2012	5.534.555
3 de enero de 2012	3 de enero de 2013	4.078.202
3 de enero de 2013	3 de enero de 2014	2.539.699
3 de enero de 2014	3 de enero de 2015	914.413

En el derivado contratado, la Sociedad Dominante recibe Euribor a 12 meses y paga un tipo fijo del 4,75 %.

Los instrumentos derivados incluidos en el cuadro anterior cumplen con los requisitos detallados en la Nota 4 para ser considerados de cobertura.

Los instrumentos de cobertura han supuesto unos resultados globales reconocidos netos de impuestos en el Patrimonio neto en el ejercicio 2011 de 127.110 euros (216.205 euros en el ejercicio 2010) y una transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias de 171.401 euros (19.524 euros negativos en el ejercicio 2010).

8.4) Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas

Al 31 de diciembre de 2011, algunas de las sociedades más significativas en las que las sociedades consolidadas poseen una participación, y que no han sido objeto de consolidación, son las siguientes, en euros:

	% Part. Directa	Valor de la Inversión	Deterioros	Desembolsos pendientes	Valor Neto Contable	VTC de la Participación
Empresas del Grupo						
R. Cala Millor, en liquidación	47	28.248	(7.330)	(21.186)	(268)	20.324
Royalquivir, S.A, en liquidación	100	96.313	(96.312)	-	1	153.955
Cofeba - AC J. Mat / H. Cupido sin actividad	100	4.431	(4.430)	-	1	1
Royaltur España, S.A., en liquidación	55	3.005.061	(3.005.061)	-	-	(300.450)
Residencia Senior Can Picafort, sin actividad	100	3.382	-	-	3.382	-
El Encinar de Guadiaro, en liquidación	100	3.512.601	(3.512.601)	-	-	710
		6.650.036	(6.625.734)	(21.186)	3.116	(125.460)

El desglose de la composición de los fondos propios de estas sociedades participadas no consolidadas al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es el siguiente, en euros:

	Fecha Último Balance Disp.	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio	Resultados Negativos Ej. anteriores	Total Fondos Propios
Empresas del Grupo						
R. Cala Millor, en liquidación	(1)	43.423	-	-	-	43.423
Royalquivir, S.A, en liquidación	(1)	156.263	-	-	(2.308)	153.955
Cofeba - AC J. Mat / H. Cupido, sin actividad	(2)	1	-	-	-	1
Royaltur España, S.A., en liquidación	(1)	144.243	-	-	(690.515)	(546.272)
Residencia Senior Can Picafort, sin actividad	(3)	3.005	-	-	-	3.005
El Encinar de Guadiaro, en liquidación	31/12/2010	3.002.919	-	-	(3.002.209)	710
		3.349.854	-	-	(3.695.032)	(345.178)

- (1) Sociedades en liquidación. Datos obtenidos de cuentas anuales correspondientes a ejercicios anteriores (a 1999), no auditadas.
(2) Sociedad sin actividad. Balances no disponibles.
(3) Sociedad sin actividad. Datos obtenidos de cuentas anuales correspondientes a ejercicios anteriores (a 1999), no auditadas.

Todas las sociedades tienen por objeto social la promoción y la construcción en relación con actividades inmobiliarias, no obstante como ya se ha comentado, la mayoría de ellas se encuentran en liquidación o sin actividad.

Durante el periodo y los ejercicios 2011 y 2010, no se han recibido dividendos de sociedades del grupo.

En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante no existen riesgos adicionales al coste de la inversión ligados a las participaciones indicadas anteriormente y que no son objeto de consolidación.

8.5) Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está coordinada por la Dirección de la Sociedad Dominante, habiéndose establecido los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez.

A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan al Grupo y las correspondientes políticas:

8.5.1) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros del Grupo son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, e inversiones, que representan la exposición máxima del Grupo al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo de crédito del Grupo es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el Estado de situación financiera netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección de la Sociedad Dominante en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

No existen contratos de cobertura de insolvencias de clientes del periodo y al 31 de diciembre de 2011.

8.5.2) Riesgo de liquidez

La situación general de los mercados financieros, especialmente el mercado bancario, durante los últimos meses ha sido particularmente desfavorable para los demandantes de crédito. El Grupo presta una atención permanente a la evolución de los diferentes factores que pueden ayudar a solventar crisis de liquidez y, en especial, a las fuentes de financiación y sus características.

En especial, podemos resumir los puntos en los que se presta mayor atención:

- Liquidez de activos monetarios: la colocación de excedentes se realiza siempre a plazos muy cortos. Colocaciones a plazos superiores a tres meses, requieren de autorización explícita.
- Diversificación vencimientos de líneas de crédito y control de financiaciones y refinanciaciones.
- Control de la vida remanente de líneas de financiación.
- Diversificación fuentes de financiación: a nivel corporativo, la financiación bancaria es fundamental debido a la facilidad de acceso a este mercado y a su coste, en muchas ocasiones, sin competencia con otras fuentes alternativas.

No se excluye la utilización de otras fuentes en el futuro.

8.5.3) Riesgo de tipo de interés

El Grupo está expuesto, en relación con sus activos y pasivos financieros, a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto adverso en sus resultados y flujos de caja.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una

volatilidad reducida en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Los tipos de interés de referencia de la deuda contratada por el Grupo son, fundamentalmente, el Euribor.

Dependiendo de las estimaciones del Grupo y de los objetivos de la estructura de la deuda, pueden realizarse operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos.

Según se indica en la Nota 8.3, la Sociedad Dominante mantiene contratado un derivado de cobertura con notional de 5.534.555 euros por el que paga un tipo fijo para el citado notional del 4,75 % (4 % del total de deuda viva mantenida por el Grupo).

La Dirección de la Sociedad Dominante ha realizado un análisis de sensibilidad en relación con las posibles fluctuaciones de los tipos de interés que pudieran ocurrir en los mercados en los que opera. La Dirección de la Sociedad Dominante estima que un incremento de los tipos de interés de 50 puntos básicos implicaría un aumento del gasto financiero del Grupo de 711.997 euros.

8.5.4) Riesgo de mercado

El Grupo opera en un mercado con dificultades debido a la coyuntura actual.

8.6) Patrimonio atribuido a la Sociedad Dominante

El patrimonio atribuido a la Sociedad Dominante, asciende, a 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011, 6.494.898 y 10.536.020 euros respectivamente, de acuerdo al siguiente resumen:

	30/06/2012	2011
Capital Social suscrito de la Sociedad Dominante	13.384.853	13.384.853
Reservas:	17.771.022	17.817.247
Reservas	17.788.449	17.837.673
Valores propios	(20.426)	(20.426)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	(24.486.697)	(20.551.490)
Ajustes por cambios de valor	(174.280)	(111.590)
	6.494.898	10.536.020

8.6.1 Capital Social de la Sociedad Dominante

El capital social de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. está representado por 4.446.795 acciones al portador de 3,01 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

La composición del accionariado de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011, con un % de participación superior al 3 %, es la siguiente de acuerdo con la información publicada en la CNMV:

	Nº Acciones	% Participación
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Las Baleares (SA NOSTRA)	1.854.497	42
Grupo Familiar Onofre de Miguel, S.A.	1.334.038	30
Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.	889.351	20

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao en el mercado de corros.

Prima de emisión

Esta reserva tiene las mismas restricciones y puede destinarse a los mismos fines que las reservas voluntarias, incluyendo su conversión en capital social.

Reserva de revalorización

La reserva de revalorización podrá destinarse, sin devengo de impuesto, a compensar resultados contables negativos, tanto acumulados de ejercicios anteriores como los del propio ejercicio, o los que puedan producirse en un futuro y a ampliación de capital. Asimismo, al cierre del periodo y los ejercicios 2011 y 2010 puede destinarse a reservas de libre disposición, siempre que la plusvalía monetaria haya sido realizada. Se entenderá realizada la plusvalía monetaria en la parte que corresponda a la amortización contablemente practicada, o en la parte correspondiente a elementos patrimoniales actualizados que hayan sido transmitidos o dados de baja en los libros de la contabilidad. La reserva de revalorización es completamente disponible al cierre de los ejercicios 2011 y 2010.

Reserva legal

La Reserva Legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los Accionistas en caso de liquidación.

La Reserva legal de la Sociedad Dominante estaba dotada en su totalidad y al cierre del periodo a 30 de junio de 2012.

Acciones propias

Al 30 de junio de 2012 y 31 diciembre de 2011, la Sociedad Dominante posee 1.240 acciones propias, que representan el 0,028% del capital social, adquiridas por un precio total de 20.426 euros.

Así mismo, la Sociedad Dominante tiene constituida una reserva por un importe igual al de las acciones propias. Esta reserva es de carácter indisponible en tanto estas acciones no sean enajenadas o amortizadas por la Sociedad Dominante.

No se han realizado operaciones con acciones propias en el periodo.

8.6.3 Ajustes por cambios de valor

A cierre del periodo y 31 de diciembre de 2011, corresponden a la valoración de un instrumento de cobertura de tipo de interés contratado con el Banco de Sabadell (Véase Nota 8.3).

8.6.4 Intereses minoritarios

No existen intereses minoritarios al cierre del periodo y ejercicio 2011.

8.7) Morosidad

La Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, señala: *“Las sociedades deberán publicar de forma expresa las informaciones sobre plazos de pago a sus proveedores en la Memoria de sus cuentas anuales”*. Asimismo, la resolución de 29 de diciembre de 2010 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas dicta la información a incluir en la memoria en aras a cumplir con la citada Ley, la cual se detalla a continuación:

	31/12/2011	
	Importe (Euros)	%
Pagos dentro del plazo máximo legal	1.129.787	95%
Resto de pagos	62.629	5%
Total pagos del ejercicio	1.192.416	100%
PMP pagos fuera del plazo máximo legal (días)	129 días	-
PMPE (días)	44 días	-
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasaban el plazo máximo legal	1.321.823	-

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha considerado, de acuerdo con sus asesores legales, que conforme a su interpretación de la normativa en vigor las obligaciones

derivadas de la Ley son de aplicación para contratos suscritos a partir del 7 de julio de 2010, fecha de entrada en vigor de la norma.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

Este saldo hace referencia a los proveedores que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluye los datos relativos a las partidas “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar - Proveedores”, “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Proveedores partes vinculadas” y “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar - Acreedores” del pasivo corriente del estado de situación financiera.

El plazo máximo legal de pago aplicable a las sociedades del Grupo según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 85 días.

NOTA 9. EXISTENCIAS

Durante el periodo no se han capitalizado gastos financieros como mayor valor de las existencias..

El detalle por localización geográfica al cierre del periodo y 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

Nombre	Terrenos	Proyecto	Edificación	Total
Can Picafort (Palma Mallorca)	4.810.037	1.291.442	-	6.101.479
Ben's D'Aval (Palma Mallorca)	1.869.733	159.819	-	2.029.552
La Manga (Malaga)	29.089	-	-	29.089
Los Randos (Malaga)	39.940	-	-	39.940
La Suiza	17.842	-	-	17.842
La Línea de la Concepcion (Cádiz)	5.452.002	2.496	-	5.454.498
Vicario 1 fase	534.888	-	52.431	587.319
Vicario 3 y 4ª fase	-	-	9.849.916	9.849.916
Vicario V Fase	-	29.647	-	29.647
Jazmines-Cª Suarez (Malaga)	-	-	26.201	26.201
El Puig (Valencia)	6.796.421	65.397	-	6.861.818
Villanueva de la Cañada (Madrid)	32.661.433	1.479.844	-	34.141.277
Dalena Golf (Estepona) Fase 1	42.227.749	17.475.546	-	59.703.295
Dalena Golf (Estepona) Fase 2	-	1.106.276	-	1.106.276
Dalena Golf (Estepona) Fase 3	-	443.356	-	443.356
Dalena Golf (Estepona) Fase 4	-	151.912	-	151.912
Las Moreras	36.325.559	300.126	-	36.625.685
Terrenos Inca Palma de Mallorca	5.568.251	-	-	5.568.251
Edificio Velázquez	-	16.082.802	-	16.082.802

136.332.944

38.588.663

9.928.548

184.850.155

A 31 de diciembre de 2011 los deterioros de existencias del Grupo ascienden a 23.830.624 euros, habiéndose registrado un importe de 1.002.766 en el ejercicio 2011 con cargo al epígrafe “Aprovisionamientos – Deterioros de existencias” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2011.

El valor razonable de los terrenos, proyectos y edificaciones del Grupo al 30 de junio de 2012, calculado en función de las tasaciones realizadas en julio de 2011 por tasadores independientes no vinculados al Grupo asciende a 174.486.080 euros. La valoración ha sido realizada conforme a los estándares indicados en la nota 4.e.

En cualquier caso, la situación actual del mercado residencial y su evolución futura podría ocasionar diferencias entre el valor razonable de las existencias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas, que se tratarán de forma prospectiva.

No existen compromisos de adquisición de existencias o de finalización de obras al cierre de los ejercicios del periodo.

No se han vendido existencias a entidades financieras en el periodo y en los ejercicios 2011 y 2010.

Al cierre del periodo existen anticipos recibidos de clientes en importe de 10.719 euros (20.376 euros). El importe más significativo por importe de 6.000 euros se recibió en concepto de reserva de una vivienda de la promoción Vicario III.

Otra información

Existencias en La Línea de la Concepción

La Sociedad Dominante aportó en garantía para el aplazamiento de un pago del IVA el suelo urbano destinado a uso hotelero que mantiene en La Línea de la Concepción por valor de 5.454.498 y 5.449.997 euros al 31 de diciembre de 2011 y 2010 (véase Nota 12).

Existencias en Ben's D'Aval

Como consecuencia de la aprobación del PTM (Plan Territorial de Mallorca) aprobado en el ejercicio 2004, ciertos terrenos propiedad de la Sociedad Dominante situados en Bens D'Aval (Mallorca), fueron calificados como ARIP (Área Rural de Interés Paisajístico), en su modalidad de APT Costas, no permitiéndose la edificación de viviendas. Como consecuencia de esta aprobación se dotó en el ejercicio 2004 una provisión de depreciación de existencias en base a estudios realizados por expertos independientes por importe de 1.500.000 euros.

El 29 de octubre de 2010 la Sociedad Dominante anunció demanda de reclamación patrimonial ante el juzgado contencioso administrativo número 3 con número de procedimiento ordinario 224/2010 solicitando al Consell la cantidad de 8.207.892 euros por las lesiones producidas en los bienes y derechos de la Sociedad Dominante. El 20 de junio de 2011 se formalizó la presentación de la demanda correspondiente.

Existencias en Can Picafort

A lo largo del ejercicio 2010, esta propiedad fue calificada como rústica. Así, el 28 de mayo de 2010, se presentó escrito ante el Ayuntamiento de Santa Margarita donde se formulaba la responsabilidad patrimonial de esa Administración, así como la del Govern y el Consell, por todas las lesiones producidas en los bienes y derechos de la Sociedad Dominante, por importe de 6.723.484 euros. El 1 de febrero de 2011 se notificó a la Sociedad Dominante por parte del Ayuntamiento de Santa Margarita, el inicio del expediente para determinar la responsabilidad del Ayuntamiento y de su posible obligación de indemnizar. La última notificación recibida por parte del Ayuntamiento es del pasado 24 de agosto de 2011, en donde se informa a la Sociedad Dominante del cambio de órgano instructor, a consecuencia del cambio habido dentro del consistorio después de las últimas elecciones municipales.

En opinión de los letrados que llevan los procedimientos de Ben's D'Aval y Can Picafort la recuperabilidad de las cantidades reclamadas es probable (>50% de probabilidad) por lo que el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no estima que existan deterioros sobre las existencias situadas en Ben's D'Aval y Can Picafort al 31 de diciembre de 2011 al entender que dichos costes serán recuperados mediante la resolución de los citados contenciosos actualmente en curso.

NOTA 10. PROVISIONES

El movimiento de estas provisiones durante el periodo y los ejercicios 2011 y 2010 se indica a continuación, en euros:

Tipo de provisión	Saldo a 31/12/2009	Cancelaciones	Saldo a 31/12/2010	Saldo a 30/06/2012
Largo plazo:				
Otras responsabilidades	148.348		60.444	60.444
	148.348		60.444	60.444
Corto plazo:				
Otras responsabilidades	240.655	-	240.655	240.655
	240.655	-	240.655	240.655

La provisión para otras responsabilidades recogida en el pasivo no corriente del Estado de situación financiera al cierre del periodo y 31 de diciembre de 2011 y 2010 adjunto refiere a un importe pendiente de pago por AJD al haber reclamado la Sociedad Dominante para su cálculo la aplicación del valor de mercado.

La provisión a corto plazo corresponde a la liquidación que está pendiente de realizarse por parte de la Sociedad Dominante por plusvalías adquiridas. El Ayuntamiento de Sevilla acordó resolución con fecha 14 de Noviembre de 2002, pero aún no se ha realizado el pago a espera de que el propio ayuntamiento emita la factura.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, consideran que las provisiones registradas en el Estado de Situación Financiera adjunto cubren adecuadamente los riesgos por los litigios descritos en esta Nota, por lo que no esperan que de los mismos se desprendan pasivos adicionales a los registrados.

Dadas las características de los riesgos que cubren estas provisiones, no es posible determinar un calendario razonable de fechas de pago si, en su caso, las hubiese si bien la clasificación como corrientes o no corrientes se ha realizado en base a la información existente y las mejores estimaciones posibles sobre el momento de realización de los citados pasivos.

NOTA 11. SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO, ASOCIADAS Y VINCULADAS NO CONSOLIDADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del grupo, asociadas y vinculadas no consolidadas al 30 de junio 2012 y 31 de diciembre de 2011 se indica a continuación, en euros:

	2012	2011
A) ACTIVO CORRIENTE	118.284	118.284
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 8.1.2)	119.774	118.284
Créditos, de los cuales:	425.812	424.322
- Royaltur España	373.773	373.773
- El Encinar del Guadiaro	50.549	50.549
- Otros	1.490	-
Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro (Nota 8.1.2)	(306.038)	(306.038)
- Royaltur España	(302.804)	(302.804)
- El Encinar del Guadiaro	(3.234)	(3.234)
B) PASIVO CORRIENTE	(43.611)	(43.611)
Deudas a corto plazo	(42.691)	(42.690)
Otros pasivos financieros	(42.691)	(42.690)
- Resort España SA	(514)	(514)
- Resort Chiclana SA	(42.176)	(42.176)
- Otros	(1)	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(921)	(921)
Proveedores a corto plazo	(921)	(921)

Las deudas a corto plazo mantenidas con empresas del Grupo no tienen vencimiento definido ni devengan tipo de interés.

NOTA 12. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

12.1) Saldos con las Administraciones Públicas

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 30 de junio de 2012 es el siguiente, en euros:

	A Cobrar	A Pagar
No corriente		
Activos por impuesto diferido por valoración de derivados	73.405	-
Activos por impuesto diferido por otras diferencias temporarias	6.487	-
	79.892	-
Corriente		
Impuesto sobre el Valor Añadido	11.459	2.993.731
Retenciones y pagos a cuenta del Impuesto sobre Sociedades	215.793	-
Retenciones por IRPF	-	-
Organismos de la Seguridad Social	-	6.761
	227.252	3.000.492

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2011 era el siguiente, en euros:

	A Cobrar	A Pagar
No corriente:		
Activos por impuestos diferidos (efecto impositivo swap)		
Diferencias temporarias	47.824	-
	6.487	-
	54.311	-
Corriente:		
Impuesto sobre el Valor Añadido		
Devolución de impuestos	158.547	2.976.078
Retenciones por IRPF	85.252	-
Organismos de la Seguridad Social	-	66.801
	-	10.149

La Sociedad Dominante solicitó aplazamiento de la liquidación del IVA correspondiente a la autoliquidación del mes de mayo de 2009, siendo concedido por la Administración Tributaria en noviembre 2009. Una vez vencido el citado aplazamiento, mediante escrito de fecha 31 de agosto de 2011 la Dependencia Regional de Recaudación de la AEAT, dictó providencia de apremio relativa a la deuda en concepto de IVA requiriendo a la Sociedad Dominante al abono de la deuda principal más los recargos aplicables que ascendían a 2.877.206 euros. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas la Sociedad Dominante no ha desembolsado el importe reclamado y está renegociando un nuevo vencimiento para el mismo. Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estiman que las garantías que se aportaron en la solicitud de aplazamiento (Véanse Notas 6 y 9) no se ejecutarán y que la Sociedad Dominante será capaz de refinanciar los importes vencidos adeudados a las Administraciones Públicas de modo que no se producirán quebrantos patrimoniales para el Grupo como consecuencia de la ejecución de garantías por parte de las Administraciones Públicas.

12.2) Conciliación del resultado contable y la base imponible del impuesto

La Sociedad Dominante a efectos del impuesto sobre Sociedades, no presenta declaración consolidada con sus filiales. No obstante lo anterior, la conciliación del resultado contable consolidado del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente para el periodo:

Resultado Contable	(3.935.206)
---------------------------	--------------------

Diferencias permanentes con origen en el ejercicio

Base imponible (resultado fiscal)	(3.935.206)
--	--------------------

La conciliación del resultado contable consolidado del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente para el ejercicio 2011:

Resultado Contable	(10.415.166)
---------------------------	---------------------

Diferencias permanentes con origen en el ejercicio 512.941

Base imponible (resultado fiscal)	(9.902.225)
--	--------------------

Las diferencias permanentes con origen en el ejercicio corresponden en los ejercicios 2011 y 2010 a gastos no deducibles en el impuesto de sociedades.

12.3) Activos por impuesto diferido no registrados

Los créditos por bases imponibles no han sido registrados en el Estado de situación financiera de la Sociedad Dominante al existir dudas acerca de la capacidad de la misma de generar ganancias fiscales futuras que permitan su recuperación. El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensar en futuros ejercicios es el siguiente

El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensar en futuros ejercicios es el siguiente:

Año de origen	Año límite para compensar	Euros
2008	2026	7.978.675
2010	2028	5.485.833
2011	2029	9.699.162
		23.163.670

12.4) Ejercicios pendientes de inspección

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En consecuencia, con motivo de

eventuales inspecciones, podrían surgir pasivos adicionales a los registrados por el Grupo.

No obstante, los miembros del Consejo de Administración consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no serían significativos sobre las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

12.5) Importes reconocidos directamente en patrimonio

Independientemente de los impuestos sobre beneficios reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias, en los ejercicios 2012 y 2011 la Sociedad Dominante ha repercutido en su patrimonio neto los siguientes importes por los siguientes conceptos en euros:

	30/06/2012	2011
Valor razonable de instrumentos financieros	59.690	127.933
Total	59.690	127.933

NOTA 13. GARANTÍAS Y CONTINGENCIAS

El Grupo en el periodo y cierre ejercicio 2011 ha prestado y recibido avales ante entidades bancarias según el siguiente detalle:

Banco	30/06/2012	2011
Constituidos a favor de la Sociedad Dominante		
Unicaja	229.057	229.057
Popular	2.320	2.320
BBVA	565.622	565.622
Sa Nostra	22.910.245	22.910.245
Andalucía	126.158	126.158
Deutsche Bank	493.598	493.598
Caja España	101.000	101.000
	24.428.000	24.428.000

Activos y pasivos contingentes

La Sociedad Dominante mantiene reclamaciones abiertas frente al Ayuntamiento de Santa Margarita y el Consell de Mallorca en relación a sus existencias de Can Picafort y Ben's D'Aval (véase Nota 9).

En otro sentido, Planificación Residencial y Gestión, S.A. reclama a la Sociedad Dominante 1.080.000 euros en relación a un incumplimiento contractual por la no entrega de unos derechos de urbanización en los Terrenos de Villanueva de la Cañada propiedad del Grupo (véase Nota 9). La defensa de la Sociedad Dominante se basa en alegar imposibilidad objetiva de cumplir con lo contratado así como improcedencia de la indemnización de daños y perjuicios habiendo puesto a disposición del demandante las parcelas objetos de compraventa.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que de la resolución de este contencioso no se derivará quebranto alguno para el Grupo por lo que el estado de situación financiera al cierre del periodo.

NOTA 14. INGRESOS Y GASTOS

14.1 Importe neto de la cifra de negocio

Las ventas del Grupo en el periodo y ejercicio 2011 se han desarrollado en territorio nacional.

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias del Grupo, por categorías de actividades:

Descripción de la actividad	30/06/2012		2011	
	Euros	%	Euros	%
Promoción Inmobiliaria				
Venta de Apartamentos			933.679	28
Venta de Solares			-	72
Otras	14.520		24.200	-
Total	14.520		957.879	100

El Grupo solo opera en el segmento inmobiliario por lo que no se incluye información por segmentos. Asimismo, toda la actividad es realizada en España por lo que no existe información por segmentos secundaria.

14.2 Aprovisionamientos

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada adjunta es la siguiente:

	30/06/2012	2011
Consumos de mercaderías		
Variación de existencias de mercaderías	(108.573)	(93.409)
	(108.573)	(93.409)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		
- Nacionales	108.573	470.391
	108.573	470.391
Var. De deterioro de prod. Terminado y en curso de fabricación		1.002.766
		1.002.766
Total Aprovisionamientos	108.573	1.379.748

14.3 Servicios Exteriores

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada adjunta es la siguiente:

	30/06/2012	2011
Gastos de comunidad de propietarios	15.583	9.871
Arrendamientos	2.163	45.957
Reparaciones y conservación	1.636	16.912
Servicios de profesionales independientes	106.898	265.993
Transportes	39	237
Primas de seguros	4.749	30.182
Servicios bancarios y similares	1.279	1.637
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	-	-
Suministros	2.983	9.603
Otros servicios	8.427	35.006
Total Servicios Exteriores	143.762	415.398

14.4 Gastos de personal

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada adjunta es la siguiente:

	30/06/2012	2011
Sueldos y salarios	121.765	328.273
Seguridad Social a cargo de la empresa	32.375	79.992
Otros gastos sociales	11.962	1.642
Total Gastos de Personal	166.110	409.907

El número medio de personas empleadas durante el periodo y el ejercicios 2011, distribuidos por géneros y categorías, es el siguiente:

	30/06/2012	2011
Altos directivos	1	1
Personal Administrativo y Comercial	4	4
Personal Auxiliar	4	4
Total	9	9

La distribución del personal del Grupo al término de cada ejercicio, por categorías y sexos, es la siguiente:

	30/06/2012			2011		
	Hombres	Mujeres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Altos directivos (no consejeros)	1	-	1	-	1	1
Directivos y técnicos	1	3	4	3	1	4
Personal Auxiliar	1	3	4	3	1	4
Total personal al término del ejercicio	3	6	9	6	3	9

Al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011 no existía personal discapacitado trabajando para el Grupo.

14.5 Resultados financieros

El detalle de ingresos y gastos financieros por intereses es el siguiente:

	30/06/2012	31/12/2011
Ingresos:		
Ingresos de valores de representación de deuda, entidades crédito	-)
Otros Ingresos Financieros	(123)	(182)
Total ingresos	(123)	(182)
Gastos:		
Intereses de deudas con entidades de Crédito	3.589.432	7.714.860
Otros Gastos financieros		35.305
Variación del valor razonable		244.858
Total gastos	3.589.432	7.995.023
Resultados	3.589.309	7.994.841

NOTA 15. REMUNERACIONES, PARTICIPACIONES Y SALDOS MANTENIDOS CON EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD DOMINANTE Y CON LOS AUDITORES DE CUENTAS

Remuneraciones al Consejo de Administración

Los importes recibidos por el Consejo de Administración, compuesto por seis hombres, durante el periodo y el ejercicio 2011, se detallan a continuación, en euros:

	30/06/2012	2011
Dietas asistencia Consejos	11.150	
Honorarios de Presidencia		10.000
	11.150	10.000

Ni al cierre del periodo ni al ejercicio 2011 existen anticipos mantenidos con miembros del Consejo de Administración ni otros compromisos por complementos de pensiones, avales o garantías concedidas a favor de los mismos.

El Grupo tiene personal Alta Dirección y está compuesta por un hombre y su retribución en el periodo y ejercicios 2011 asciende a 35 miles de euros y 74 miles de euros respectivamente.

NOTA 16. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

El Grupo no tienen activos ni han incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

INFORME DE GESTION ABREVIADO

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, está 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 se está estudiando la renegociación de las líneas de crédito, para afrontar la fase actual del ciclo, hasta la recuperación del mismo.

Ante esta situación, la Compañía ha cerrado acuerdos con las Entidades Financiadoras de los proyectos terminados para que faciliten las subrogaciones de potenciales compradores, por lo que se espera que en el segundo semestre se esté en disposición de materializar ventas de las viviendas del Vicario III y IV en Ojén, y de la Dalena I en Estepona.

Estas ventas han sido imposibles por la falta de financiación hacia el comprador existente hasta este momento.

APROBACION DE INFORMACION FINANCIERA INTERMEDIA

Con fecha 17 de julio de 2012 el Consejo de Administración de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.** ha aprobado las Cuentas intermedias Consolidadas e individuales que se incluyen en esta memoria abreviada al 30 de junio de 2012.

Madrid, 17 de julio de 2012
El Consejo de Administración

Banco Mare Nostrum S.A.
Representada por:
D. Francisco García Beato
Presidente

Grupo Onofre Miguel, S.L.
Representada por:
D. Elías Ros López
Consejero

Sa Nostra Inversiones EFC, S.A.
Representada por:
D. Antonio Cabello
Consejero

Invergestión, Sociedad de Inversiones y
Gestión, S.A.
Representada por:
D. Oscar Fernández Huerga
Consejero

Complejo Empresarial del Levante, S.L.
Representada por:
D. Jose Luis de Miguel
Consejero

RGA Gesin
Representada por:
D. Romualdo Garcia Ambrosio
Consejero Independiente

D. Manuel Alvarez-Cienfuegos García
Secretario no Consejero