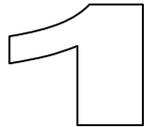




2010

MEMORIA ANUAL





COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Presidente

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

Vocales

SA NOSTRA Inversiones EFC, SA

Grupo Onofre Miguel SL representado por D. Jose Luis de Miguel

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

Secretario Consejero

D. Rafael Montejo Pérez

2

Informe de Actividad

EJERCICIO 2.010

INTRODUCCIÓN

La cifra de ingresos consolidada ascendió a 8.375.814,37 euros.

La situación económica general ha provocado que los resultados no hayan sido los esperados inicialmente, debido fundamentalmente, a que las ventas no se han reactivado en la forma prevista. No obstante cabe destacar que a pesar del parón global del sector, la Compañía ha cerrado, durante el ejercicio, las ventas de 3 viviendas en el Vicario II, 6 viviendas del Vicario III y la venta de la parcela H1 del solar ubicado en La Línea de la Concepción, así como la reserva de 3 viviendas del Vicario III que se formalizarán a lo largo del ejercicio 2011.

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

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

2.1 ACTIVIDAD INMOBILIARIA

2.1.1 Ventas

Durante el ejercicio 2.010 las ventas se han reducido considerablemente, debido fundamentalmente a la situación económica.

Vicario fase II (Ojén, Málaga)

A lo largo del presente ejercicio se ha formalizado la venta de las 3 últimas viviendas de la promoción de la fase II del Vicario.

Queda, por tanto, esta promoción totalmente vendida.

Vicario fase III (Ojén, Málaga)

A lo largo del presente ejercicio se ha formalizado la venta de 6 viviendas de la promoción de la fase III del Vicario y existen 3 reservas cuyas escrituras se formalizarán en el primer trimestre del 2011.

Quedarían, por tanto, 17 viviendas, pendientes de venta.

La Línea de la Concepción .- Suelo Hotelero

Se ha formalizado la venta de la parcela H1 del solar hotelero Torrenueva Playa en la Línea de la Concepción, Cádiz.

La venta ha generado un beneficio de 1.653.958,52 de euros

2.1.2 Promociones en curso

2.1.2.1 El Vicario .- OJEN, Málaga.

Solar ubicado en el termino municipal de Ojen, Málaga,

En esta sierra de Ojén, calificada como reserva de la biosfera de Europa, rodeada de urbanizaciones de



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

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

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

La fase II de 60 viviendas ha sido finalizada en el ejercicio 2.005 y ha sido formalizada su comercialización en este ejercicio.

La fase III de 29 viviendas, finalizada en el 2007, se encuentra en fase de comercialización.(quedan 176 viviendas pendientes de venta)

La fase IV, finalizada las obras en el año 2009 y consistentes en 19 viviendas, con acabados de primera calidad. Está en fase de comercialización.

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

2.1.2.2 Suelo en el PUIG.- Valencia.

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

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

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

Su ubicación tan cercana a Valencia, le otorga un importante valor añadido, pudiendo disfrutar de los grandes equipamientos de la tercera ciudad de España, tales como la Ciudad de las Artes y las Ciencias, el Palau de la Música, etc. así como el disfrute de toda clase de deportes náuticos que gracias al clima privilegiado pueden ser practicados durante todo el año.

La Homologación al Plan General de Ordenación Urbana está aprobado estando actualmente en curso la la aprobación de Proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización

La Compañía posee suelo para construir unas 60 viviendas.

2.1.2.3 Villanueva de la Cañada– Madrid.

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

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

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

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

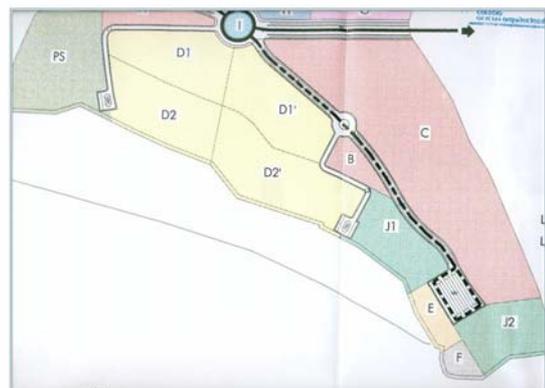
Las obras de urbanización están adjudicadas a Dragados SA, pero las mismas no se iniciarán hasta que se aprecien indicios de mejoría en la economía.



2.1.2.4 La Línea de la Concepción.

Solar adquirido en el año 2.001

Situado en el término de la Línea de la Concepción, en Cádiz, y a



pocos metros de la urbanización de lujo de la Alcaldesa, se está desarrollando la urbanización de Torrenueva Playa.

Tras la venta en este ejercicio de la parcela H1, la Compañía posee las parcelas H2 y H2' con uso hotelero para unos 12.000 m2 en primera línea de playa.

Las obras de urbanización, las cuales están en su mayor parte realizadas, estando pendiente solamente las obras de jardinería

Este suelo está previsto para su venta una vez urbanizado.

2.1.2.5 La Dalena .- Estepona

Solar adquirido en el ejercicio 2006

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

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



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

La primera fase, de 90 viviendas, se inició en el primer trimestre del presente ejercicio, estando actualmente ejecutada en un 92%.

Durante este ejercicio, el exceso de precipitaciones ocurridas en la zona de Estepona, que han ocasionado movimientos de tierra y daños en las obras de urbanización, ya realizadas, así como el abandono de las obras por parte de la

empresa Guadalmanza Instalaciones, que ha obligado a la Compañía a asumir la finalización de los trabajos negociando con nuevos proveedores, ha provocado el retraso en la finalización prevista inicialmente para junio 2010 .

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

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

2.1.2.6.- Las Moreras (Valencia).

Solar adquirido en el año 2007.

El suelo se adquiere urbanizado por cuenta del vendedor.

Este solar, situado en la zona de nuevo crecimiento de Valencia, a escasos metros de la ciudad de las Artes y del oceanográfico y en la zona donde se ubica el nuevo circuito urbano de formula 1.



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

Obras de urbanización totalmente realizadas.

La licencia de obras ha sido concedida en diciembre de este año, por lo que se espera iniciar las obras a lo largo del presente ejercicio.

2.1.3. Reservas de suelo

2.1.3.1 Caín Picafort.

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

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

Durante este ejercicio se ha incoado expediente de anulación de la licencia por lo que la Compañía ha presentado reclamación económica, por importe superior a los 6 millones de euros, contra este hecho.

Suelo previsto para su venta.



2.1.3.2 Bens D'Avall.

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

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

La Compañía es propietaria de 209.047,95 m².

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

La Sociedad esta tramitando la interposición de un recurso económico administrativo contra esta desclasificación por importe superior a los 800.000 €

2.1.3.3 La Manga y Los Rando (Málaga)

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

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

2.2. Promociones desarrolladas por filiales

2.2.1 Altos de Briján SA

2.2.1.1 Velázquez 123, Madrid



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

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

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

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

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

La obra de rehabilitación está adjudicada, por importe de 3.060.000 €, a Dragados Rehabilitación estando pendiente de contratación.

Se espera que se inicie a lo largo de este ejercicio 2011.

2.2.2 Can Batliu SL

Inca, Mallorca

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

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

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

Uso.- Primera residencia

2.3.- Resumen del PATRIMONIO AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y GRUPO

Situación	Promoción	Tipología	Superficie de terreno	Uso y destino
Madrid	Velázquez 123	Residencial	2.000 m2	Obra en Curso
	Villanueva de la Cañada	Residencial	135.000 m2	Obra en Curso
Málaga	Vicario III,	Residencial	17 viviendas	Obra terminada
	Vicario IV	Residencial	19 viviendas	Obra terminada
	La Manga y los Randos	Solar	400.000 m2	Reserva de Suelo
	Oficina San Pedro	Oficina	Oficina Málaga	En patrimonio
	La Dalena	Residencial	43.000 m2	Suelo en promoción
Cádiz	La Linea.- suelo hoteleros	Hotelero	12.000 m2	Suelo urbanizado
Valencia	Golf Mar.- El Puig	Residencial	30.895 m2	Suelo para promover
	Las Moreras	Residencial	8300 m2	En promoción
Mallorca	Ben's D'Avall	Residencial	34.075 m2	Reserva de suelo
	Can Picafort	Residencia Señor	232.204 m2	Suelo en venta
	Inca	Residencial	9.005 m2	Solar en tramitación

3

Información financiera

INFORMACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA

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

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

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

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

3.1- INGRESOS

La cifra de negocios en el Balance Individual de la Sociedad. ha sido de 8.375.814,37 euros que corresponden a la venta de viviendas en el Vicario II, Vicario III y parcela H1 de La Línea.

En el Balance Consolidado la cifra de negocios alcanza el importe de 8.375.814,37 euros, por las ventas realizadas por la matriz y las filiales.

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

Actividad	Balance Individual	Balance Consolidado
Ventas viviendas	2.338.000,00	2.338.00,00
Venta de solares	6.017.000,00	6.017.000,00
Otros	20.814,37	20.814,37
T O T A L	8.375.814,37	8.375.814,37

3.2 - INVERSIONES

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

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

3.3 - RESULTADOS

Ayco Grupo Inmobiliario S.A. ha presentado en este ejercicio un resultado consolidado después de impuestos de (6.091.262,41) euros de pérdidas

Los resultados obtenidos en el Balance individual de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. han dado una pérdida después de impuestos de (5.578.718,47) euros.

3.4 - PATRIMONIO NETO (en Balance Consolidado NIF)

Los Fondos Propios de la Compañía a 31/12/10 ascienden a 21.077.476,51 euros en el Balance Individual. En el Balance Consolidado, el Patrimonio atribuido a la Dominante antes de la distribución del resultado, asciende a 20.652.674,52 euros.

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

Concepto	Balance individual	Balance Consolidado (NIIF)
Capital suscrito	13.384.852,95	13.384.852,95
Prima de emisión	12.596.569,90	
Reservas revalorización (NIC 40)		
Reservas		
Acciones Propias	9.083.970,11	17.834.672,92
Resultados de ejerc. Anteriores	-20.426,12	-20.426,12
Resultado del ejercicio		
Ganancias acumuladas	-7.978.674,60	
Ajustes cambio de valor	-5.578.718,47	
		-10.136.324,97
	-410.100,26	-410.100,26
TOTAL	21.077.473,51	20.652.674,52

3.5 - PARTICIPACIÓN EN FILIALES

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

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

4

Política

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



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

5 Política Gestión de Riesgos

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

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

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

Riesgos de Mercado.

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

Riesgo de tipos de interés.

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

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

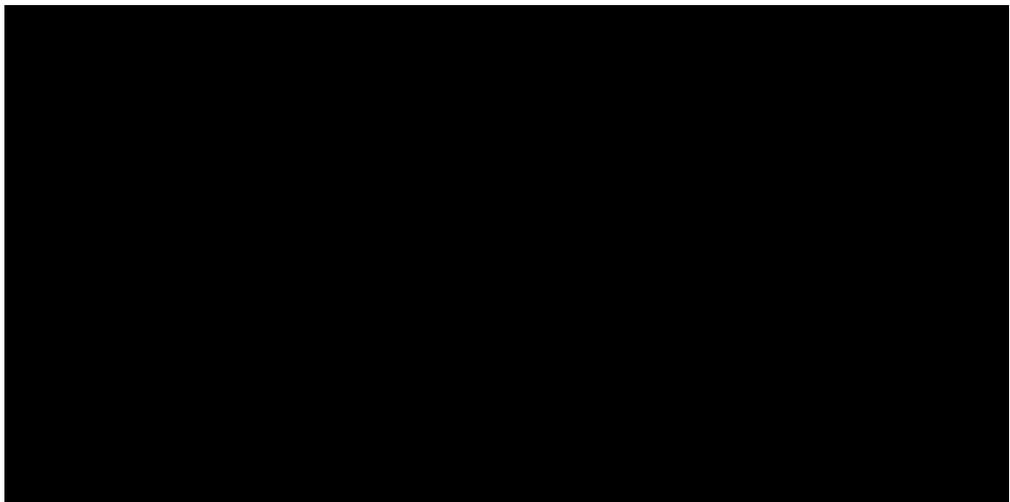
Riesgo de crédito.

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

Riesgo de liquidez.

Con el fin de que la Compañía pueda hacer frente a los pagos previstos para los próximos 5 ejercicios, se está trabajando en un Plan de negocio dirigido a generar la liquidez necesaria que hacer frente a los pagos.

Con esta planificación se busca garantizar y recuperar la realización de resultados y la generación de los fondos necesarios para generar la liquidez suficiente que garantice el funcionamiento normal de la Compañía.



Situación bursátil

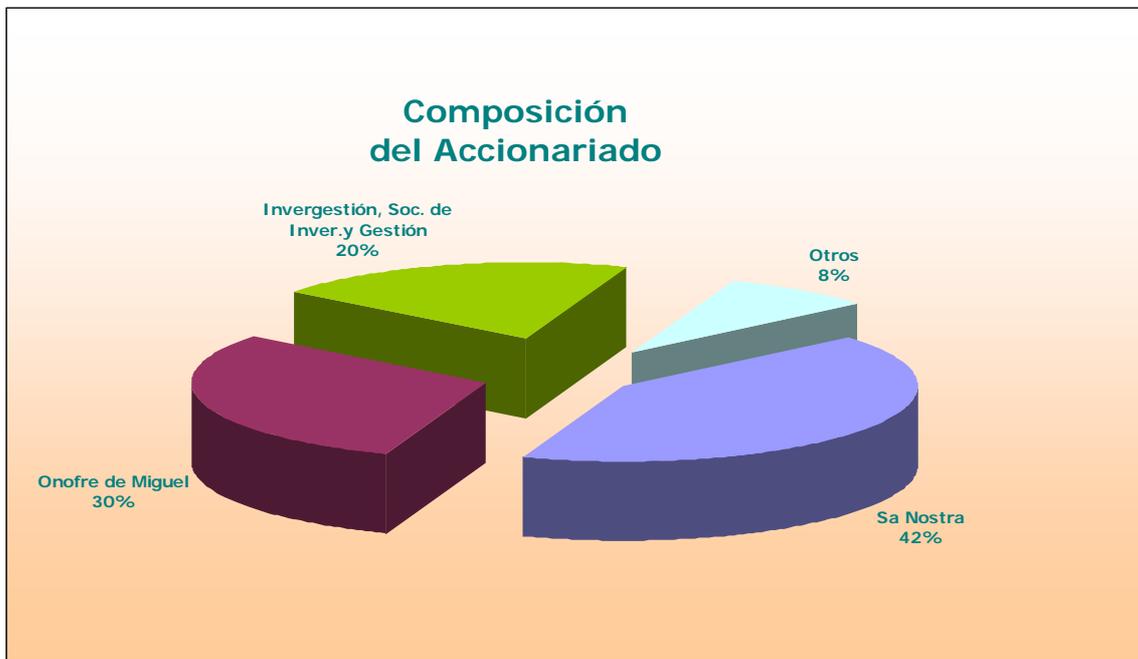
MERCADO DE CAPITALES E INFORMACIÓN BURSÁTIL

El capital social de la compañía, a 31 de diciembre de 2.010 es de 13.384.852,95 euros representado por 4.446.795 acciones, de valor nominal de 3,01 euros cada uno, que cotiza en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao.

Durante el ejercicio 2010 la cotización de la acción de Ayco Grupo Inmobiliario quedó establecido en 9,15 €/acc.

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

7 Accionariado



Durante el ejercicio 2.010 no se han producido cambios en el accionariado de referencia de la Compañía:



Situación Jurídica

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

Durante este ejercicio también ha sido rechazado el recurso de casación interpuesto por el demandante por lo que la sentencia absolutoria ha adquirido firmeza.

En el primer trimestre del 2011 se cobrarán el importe de las costas que ha quedado fijado en 160.000 €

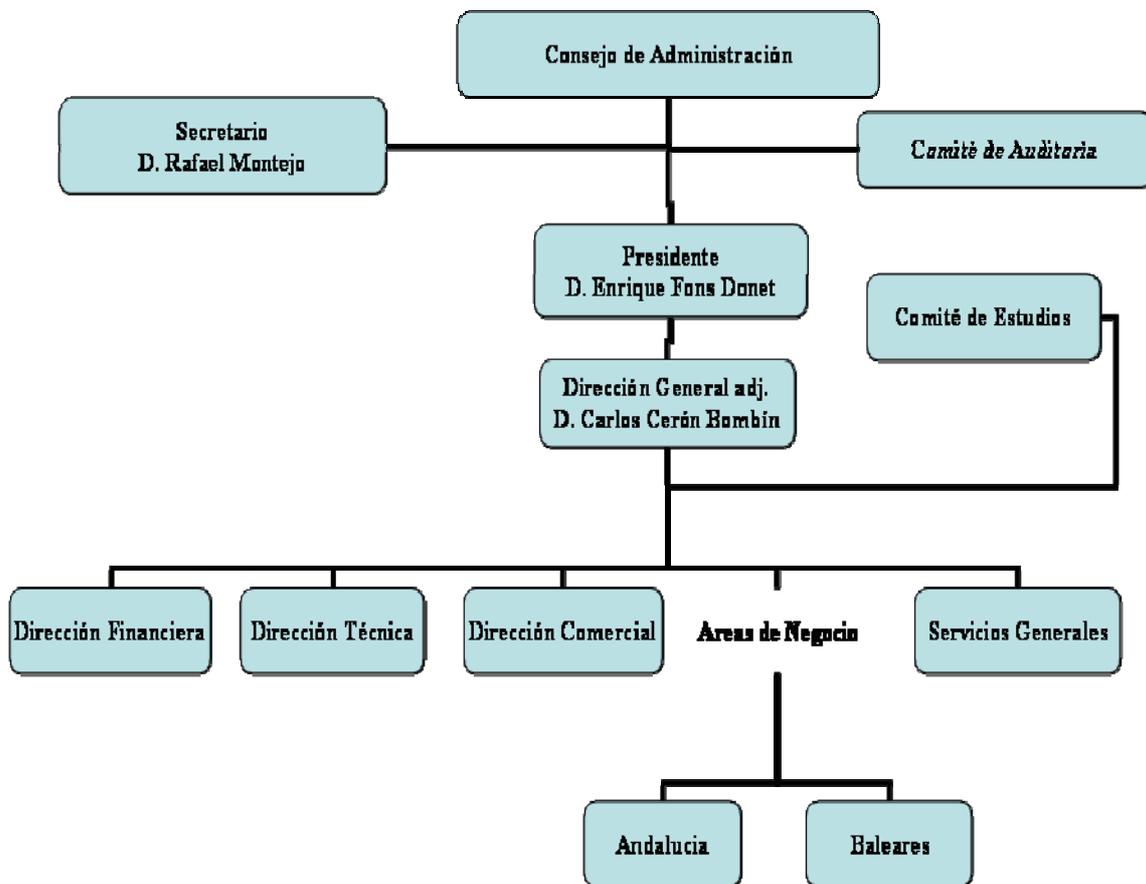
Asimismo, durante el año 2011 se han iniciado un contencioso contra la administración por la desclasificación del suelo correspondiente al proyecto de Bens D'Avall por el que se solicita una indemnización económica de 8,2 millones de euros; También se ha entablado reclamación por la desclasificación de Can Picafort por la que se reclaman 6,7 millones de euros en concepto de indemnización por los gastos incurridos.

También, durante este ejercicio se ha iniciado una reclamación por parte de Guadalmansa Instalaciones por la que se solicita el reembolso de las cantidades retenidas por las obras del Vicario IV y de La Dalena, a lo cual la Compañía ha contestado reclamando a esta sociedad indemnizaciones por el abandono de la obra de La Dalena y por los daños que éste abandono ha causado en las instalaciones

Por otro lado, también durante el ejercicio 2011 se ha recibido reclamación por parte de PRYGESA solicitando la resolución del contrato de compraventa sobre las parcelas para viviendas VPO de Villanueva de la Cañada a lo cual la Compañía ha contestado poniendo a su disposición las parcelas objeto de esa compraventa.

9

Organización y Personal



ORGANIZACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

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

La evolución de la plantilla en el ejercicio 2.010 ha quedado fijada, en el consolidado, según el siguiente esquema:

Personal	Madrid	Baleares	Andalucía	Total
Directivo	1	1		2
Administrativos	4	1	1	6
Comercial	1		1	2
Técnicos	1			1
TOTAL	7	2	2	11

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

10 **Otros hechos relevantes**

Durante el ejercicio 2010 se han producido los siguientes hechos relevantes:

- Se produce un cambio del representante del Consejero Onofre de miguel SL, procediendo a incorporarse como Representante de esa Sociedad D. Jose Luis de Miguel en sustitución de D. Francisco Carbonell.
- Con posterioridad al cierre del ejercicio se ha llegado a un acuerdo de cobro de las costas correspondientes al contencioso presentado contra los antiguos gestores de la Sociedad, quedando por tanto la sentencia absolutoria como firme.
- Durante el siguiente ejercicio 2011 se ha mantenido la política de reducción de gastos generales y de personal; Así se ha materializado con los empleados una propuesta de reducción de sueldos y de jornada del 30% así como la eliminación de dos puestos de trabajo de las delegaciones. También se ha trasladado la sede de la Compañía a un edificio propiedad de la misma con el objetivo de reducir el gasto en arrendamientos y se han cancelado o reducido los honorarios de asesoramiento externo.
- La Hacienda Pública ha procedido a anular el acuerdo de aplazamiento en el pago del IVA causado por el incumplimiento en los pagos por el que reclama el pago de la totalidad de la deuda

11 Previsiones Futuras

El Consejo de Administración es consciente de la difícil situación por la que atraviesa la compañía, que no es sino un reflejo de la también difícil situación en la que se encuentra el sector. Por ello, se han intentado adoptar todo tipo de medidas para paliar la situación, lo que se ha logrado de manera transitoria pero lamentablemente no definitiva. En estos momentos, los accionistas de referencia están debatiendo posibles vías para garantizar la viabilidad de la compañía, esperándose que a no mucho tardar vean la luz iniciativas en este sentido.

En ese sentido, la Compañía ha encargado a un despacho independiente el diseño y puesta en marcha de un nuevo Plan de Negocio para los próximos tres años que doten a la Compañía de viabilidad y de generación de ingresos recurrentes que garanticen la viabilidad y estabilidad financiera necesaria para proseguir su actividad futura.