

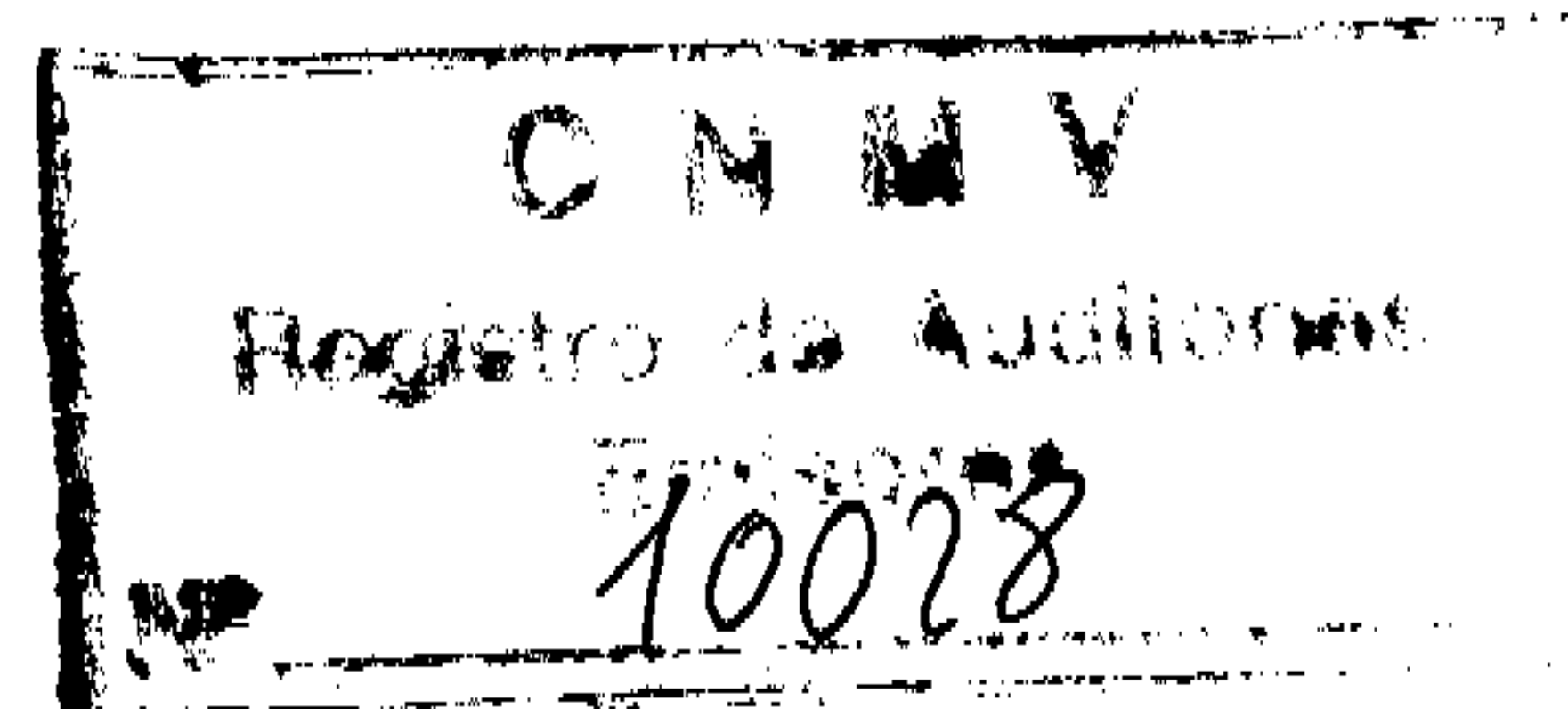


AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE
GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL
EJERCICIO 2006 JUNTO CON EL
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS
ANUALES

BDO

BDO Audiberia



AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2006 JUNTO CON EL
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2006:

Balances de Situación al 31 de diciembre de 2006 y de 2005

Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2006 y 2005

Memoria del ejercicio 2006

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2006

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.:**

1. Hemos auditado las cuentas anuales de la sociedad **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.** (o la Sociedad) que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2006, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2006, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2006. Con fecha 16 de marzo de 2006 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2005 en el que expresamos una opinión con salvedad.
3. De acuerdo con la legislación mercantil vigente, la Sociedad como cabecera de grupo está obligada, al cumplir determinados requisitos, a formular separadamente cuentas anuales consolidadas sobre las que hemos emitido nuestro informe de auditoría de fecha 29 de marzo de 2007 en el que expresamos una opinión con salvedad. El efecto de la consolidación, realizada en base a los registros contables de las sociedades que componen el Grupo Ayco, en comparación con las cuentas anuales adjuntas, supone un incremento de las reservas de 4.852 miles de euros, un incremento del resultado de 174 miles de euros, así como un incremento de los activos de 22.940 miles de euros.
4. Tal y como se menciona en la Nota 19 de la Memoria del ejercicio 2006, los antiguos gestores están inmersos en un procedimiento judicial promovido por terceras personas, que podría implicar subsidiariamente a la Sociedad. En la actualidad, no nos es posible determinar de forma objetiva el efecto, en caso de existir este, que la resolución final del mencionado procedimiento judicial podría tener sobre las cuentas anuales del ejercicio 2006 adjuntas.
5. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiese ser necesario si se conociese el desenlace final de la incertidumbre descrita en el párrafo 4 anterior, las cuentas anuales del ejercicio 2006 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.** al 31 de diciembre de 2006 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

6. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2006, contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado Informe de Gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2006. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

BDO Audiberia

Emilio Domenech
Socio - Auditor de Cuentas

Madrid, 29 de marzo de 2007

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
**BDO AUDIBERIA
AUDITORES, S.L.**

Año **2007** Nº **01/07/00504**
COPIA GRATUITA

.....
Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.
.....

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2006

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y DE 2005
 (Expresados en euros)

INMOVILIZADO	27.039.379,91	26.668.496,01
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 5)	8.930,01	12.977,97
Coste	20.681,41	19.843,41
Amortizaciones	(11.751,40)	(6.865,44)
Inmovilizaciones materiales (Nota 6)	23.551.960,83	23.716.904,42
Coste	24.919.752,77	24.781.151,42
Amortizaciones	(1.367.791,94)	(1.064.247,00)
Inmovilizaciones financieras (Nota 7)	3.458.728,10	2.938.613,62
Coste	10.084.461,52	9.829.221,96
Provisiones	(6.625.733,42)	(6.890.608,34)
Acciones propias (Nota 13)	19.760,97	-
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (Nota 8)	7.130,25	11.991,90
ACTIVO CIRCULANTE	125.885.340,59	96.116.635,04
Existencias (Nota 9)	102.547.028,63	69.475.500,90
Coste	104.047.028,63	70.979.301,76
Provisiones	(1.500.000,00)	(1.503.800,86)
Deudores	6.446.273,01	20.654.299,21
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 10)	878.895,57	15.385.193,36
Empresas del grupo (Nota 16)	47.082,43	92.238,36
Deudores varios	127.200,81	410.896,40
Administraciones Públicas (Nota 18)	5.393.094,20	4.765.971,09
Inversiones financieras temporales (Nota 12)	15.167.871,50	3.602.432,92
Coste	15.473.909,47	3.967.595,58
Provisiones	(306.037,97)	(365.162,66)
Tesorería	1.604.787,46	2.278.984,09
Ajustes por periodificación	119.379,99	105.417,92
TOTAL ACTIVO	152.931.850,75	122.797.122,95

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances de Situación, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias adjuntas y la Memoria Anual adjunta que consta de 24 Notas.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y DE 2005
 (Expresados en euros)

FONDOS PROPIOS (Nota 13)	35.752.864,09	35.023.518,34
Capital suscrito	13.384.852,95	13.384.852,95
Prima de emisión	12.596.569,90	12.596.569,90
Reservas	7.708.056,99	7.456.712,44
Pérdidas y Ganancias	2.063.384,25	1.585.383,05
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	148.348,35	148.348,35
Otras provisiones (Nota 14)	148.348,35	148.348,35
ACREEDORES A LARGO PLAZO	65.571.937,16	40.405.070,14
Deudas con entidades de crédito (Nota 15)	65.550.751,49	40.383.884,47
Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	21.185,67	21.185,67
ACREEDORES A CORTO PLAZO	51.458.701,15	47.220.186,12
Deudas con entidades de crédito (Nota 15)	32.721.408,72	20.301.048,90
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	43.610,61	43.610,61
Acreedores comerciales (Nota 17)	18.091.282,90	26.393.794,46
Otras deudas no comerciales	361.744,02	241.077,25
Administraciones Públicas (Nota 18)	349.204,24	228.306,30
Otras deudas	6.762,97	6.770,95
Fianzas y depósitos recibidos	5.776,81	6.000,00
Provisiones para operaciones de tráfico	240.654,90	240.654,90
TOTAL PASIVO	152.931.850,75	122.797.122,95

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances de Situación, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias adjuntas y la Memoria Anual adjunta que consta de 24 Notas.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2006 Y 2005
 (Expresadas en euros)

Importe neto de la cifra de negocios (Nota 20.e)	20.156.745,55	12.479.107,93
Aumento de existencias de productos terminados y en curso	43.200.744,59	38.874.749,81
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	63.357.490,14	51.353.857,74
Aprovisionamientos (Nota 20.a)	56.485.893,19	45.974.629,72
Gastos de personal (Nota 20.b)	496.529,36	447.911,89
Sueldos, salarios y asimilados	393.302,12	352.910,07
Cargas Sociales	103.227,24	95.001,82
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	308.430,90	308.885,96
Variación de las provisiones de tráfico	(3.800,86)	-
Variación de provisiones de existencias	(3.800,86)	-
Otros gastos de explotación	1.802.926,13	1.196.095,40
Servicios exteriores (Nota 20.c)	1.637.263,10	1.063.317,65
Tributos	165.663,03	132.777,75
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	59.089.978,72	47.927.522,97
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	4.267.511,42	3.426.334,77
Ingresos otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	109.448,17	5.860,88
Otros intereses e ingresos asimilados	27.019,58	58.822,64
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	136.467,75	64.683,52
Gastos financieros y asimilados	1.111.141,08	1.079.926,03
Variación de las provisiones de inversiones financieras	(27.894,76)	-
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	1.083.246,32	1.079.926,03
RESULTADO FINANCIERO	(946.778,57)	(1.015.242,51)
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	3.320.732,85	2.411.092,26
Beneficios en la enajenación de inmovilizado	-	12.807,83
Beneficios por operaciones con acciones y obligaciones propias	3,78	15.119,01
Ingresos extraordinarios (Nota 20.f)	-	31,74
TOTAL INGRESOS EXTRAORDINARIOS	3,78	27.958,58
Variación de las provisiones de inmovilizado	(63.525,19)	-
Gastos extraordinarios (Nota 20.f)	884,26	-
Gastos y pérdidas de otros ejercicios (Nota 20.f)	135.811,16	-
TOTAL GASTOS EXTRAORDINARIOS	73.170,23	-
RESULTADO EXTRAORDINARIO	(73.166,45)	27.958,58
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	3.247.566,40	2.439.050,84
Impuesto sobre Sociedades (Nota 18)	1.184.182,15	853.667,79
RESULTADO DEL EJERCICIO	2.063.384,25	1.585.383,05

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estas Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Balances de Situación adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 24 Notas.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2006

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

a) Constitución y Domicilio Social

Inmobiliaria Alcázar, S.A., se constituyó el 30 de julio de 1941 como sociedad anónima en España, por un período de tiempo indefinido. 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. (en adelante "la Sociedad").

Su domicilio actual se encuentra en Plaza de la Independencia, 5, planta 1ª, Madrid.

b) Actividad

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

c) Régimen Legal

La Sociedad se rige por sus estatutos sociales y por la vigente Ley de Sociedades Anónimas.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen Fiel

Las Cuentas Anuales adjuntas del ejercicio 2006 han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables al 31 de diciembre de 2006 y se presentan siguiendo las normas de la Ley de Sociedades Anónimas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los fondos obtenidos y aplicados de la Sociedad. Estas cuentas anuales se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas y la Dirección de la Sociedad estima que serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Principios Contables Aplicados

Las Cuentas Anuales adjuntas se han formulado aplicando los principios contables establecidos en el Código de Comercio y en las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas Inmobiliarias.

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 Balance de Situación, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y del Cuadro de Financiación, además de las cifras del ejercicio 2006 las correspondientes al ejercicio anterior. Las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas.

d) Presentación de las Cuentas Anuales

De acuerdo con la normativa legal vigente en materia contable, las Cuentas Anuales se presentan expresadas en euros.

e) Cuentas Anuales Consolidadas

Según se indica más ampliamente en la Nota 7, la Sociedad posee participaciones mayoritarias en diversas sociedades que no cotizan en Bolsa. Por ello, de acuerdo con el Real Decreto 1.815/1991 de 20 de diciembre, está obligada a formular y presentar cuentas anuales consolidadas, aunque dicha obligación no le exime de formular y presentar cuentas anuales individuales. Las cuentas anuales adjuntas corresponden exclusivamente a las individuales de Ayco grupo inmobiliario, S.A.

De acuerdo con la normativa mercantil vigente, la Sociedad y sus sociedades dependientes forman un grupo consolidable.

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de distribución del resultado obtenido en el ejercicio 2006, formulada por el Consejo de Administración para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la que se muestra a continuación:

	Euros
Beneficio obtenido en el ejercicio	2.063.384,25
Distribución	
Dividendo	1.467.442,35
Reservas voluntarias	595.941,90

NOTA 4. NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales para el ejercicio 2006, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y el Plan Sectorial de Empresas Inmobiliarias, han sido las siguientes:

a) Inmovilizaciones Inmateriales

El inmovilizado inmaterial se encuentra registrado al coste de adquisición, menos la correspondiente amortización acumulada, conforme a los siguientes criterios:

a.1) Aplicaciones Informáticas:

Las aplicaciones informáticas adquiridas o elaboradas por la Sociedad se encuentran registradas a su precio de adquisición menos la correspondiente amortización acumulada.

Se amortizan linealmente a razón de un 25,00% anual. El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2006 por este concepto ha ascendido a 4.885,96 euros.

b) Inmovilizaciones Materiales

El inmovilizado material se encuentra registrado al coste de adquisición o su coste de producción al que se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realizan, con el mismo criterio de valoración, menos la correspondiente amortización acumulada.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

La amortización del inmovilizado material se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimados de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Construcciones	2	50
Otras instalaciones	10	10
Mobiliario	10	10
Equipos informáticos	25	4
Elementos de transporte	25	4

El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2006 en concepto de amortización del inmovilizado material, ha ascendido a 303.544,94 euros.

c) Inmovilizaciones Financieras

c.1) Participaciones Mantenido en Empresas del Grupo y Asociadas

Las participaciones en empresas del grupo y asociadas se encuentran registradas al coste de adquisición o a su valor teórico-contable, si éste fuese menor a aquél, dotándose las provisiones necesarias para reflejar la depreciación experimentada.

Al 31 de diciembre de 2006, las provisiones de participaciones en empresas del grupo y asociadas ascienden a 6.625.733,42 euros.

c.2) Créditos a Largo Plazo y Corto Plazo

Corresponden a créditos no comerciales, tanto a largo como a corto plazo y se registran por su valor nominal que coincide con el importe entregado, o a su valor estimado de realización, si éste fuese menor a aquél.

c.3) Cartera de Valores a Largo Plazo y Corto Plazo

Las inversiones de esta naturaleza mantenidas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2006 se encuentran registradas a su precio de adquisición o a su valor teórico-contable, si éste fuese menor a aquél.

c.4) Fianzas

Las fianzas constituidas figuran contabilizadas por el importe entregado.

d) Acciones Propias

Las acciones propias en poder de la Sociedad se valoran a su precio de adquisición, constituido por el importe total que debe de satisfacerse por la adquisición, mas los gastos inherentes a la operación, o al valor de mercado, cuando éste sea menor, constituyéndose la correspondiente reserva indisponible.

e) Existencias

- Existencias Comerciales

En el capítulo de "Terrenos y Solares" 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 (es decir, el vuelo). Una vez éstas se hallan finalizadas, son transferidos, junto con el coste de la construcción, al epígrafe de "Edificios". Se hallan valorados a su coste de adquisición, con inclusión de los costes de urbanización y planificación así como otros directamente relacionados.

La Sociedad activa, como mayor coste de la construcción, los intereses de los préstamos recibidos destinados a la financiación de las promociones hasta su finalización. La cuantía de los intereses activados durante el ejercicio 2006 asciende a 1.448.210,63 euros.

f) Provisión para Existencias Obsoletas e Inservibles

La Sociedad realiza dotaciones a la provisión por depreciación de existencias cuyo coste excede de su valor de mercado o cuando existen dudas acerca de su recuperabilidad.

Al 31 de diciembre de 2006, la Sociedad tiene registrada una provisión para existencias obsoletas por un importe de 1.500.000,00 euros.

g) Provisión para Insolvencias de Deudores

La provisión para insolvencias de deudores al 31 de diciembre de 2006 se ha estimado en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a dicha fecha. En este ejercicio no se ha efectuado cargo alguno en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias por este concepto.

h) Otras Inversiones Financieras Temporales

Corresponde a valores de renta fija, estando valorados a su coste de adquisición.

i) Clasificación de los Saldos según sus Vencimientos

La clasificación entre corto y largo plazo se realiza teniendo en cuenta el plazo previsto para el vencimiento, enajenación o cancelación de las obligaciones y derechos de la Sociedad. Se considera largo plazo cuando es superior a doce meses contado a partir de la fecha de cierre del ejercicio.

j) Ingresos y Gastos

La Sociedad sigue el criterio de contabilizar los ingresos por venta de promociones, en el momento de la elevación a público del correspondiente contrato de compraventa. Este criterio es el adoptado por la Sociedad para todas las obras que realiza, no aplicándose, por tanto, el criterio alternativo recogido en el respectivo plan de contabilidad sectorial consistente en el porcentaje de realización.

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.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aún las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidas.

k) Indemnizaciones por Despidos

De acuerdo con la legislación laboral vigente, la Sociedad estaría obligada a indemnizar a sus empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Al 31 de diciembre de 2006, la Dirección de la Sociedad considera que no se van a producir situaciones anormales de despido en el futuro, por lo que el Balance de Situación adjunto no recoge provisión alguna por este concepto.

l) Provisión para Pensiones y Obligaciones Similares

La Sociedad no tiene contraída con su personal ninguna obligación en materia de complementos futuros de pensiones, por lo que el Balance de Situación no incluye provisión alguna por este concepto.

m) Otras Provisiones para Riesgos y Gastos

La práctica seguida por la Sociedad con respecto a otras provisiones para riesgos y gastos es la siguiente:

Provisión para responsabilidades: corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios en curso y por indemnizaciones y obligaciones pendientes de cuantía indeterminada. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o el pago.

n) Impuesto sobre Sociedades

El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2006 se calcula sobre el beneficio económico, corregido por las diferencias de naturaleza permanente con los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables. El efecto impositivo de las diferencias temporales se incluye, en su caso, en las correspondientes partidas de impuestos anticipados o diferidos del Balance de Situación adjunto.

Al 31 de diciembre de 2006, han sido efectuados por parte de la Dirección de la Sociedad los cálculos necesarios para determinar el Impuesto sobre Sociedades devengado, que asciende a 1.184.182,15 euros.

NOTA 5. INMOVILIZACIONES INMATERIALES

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2006, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/05	Altas	Bajas	31/12/06
Coste:				
Aplicaciones informáticas	19.843,41	838,00	-	20.681,41
	19.843,41	838,00	-	20.681,41
Amortización Acumulada:				
Aplicaciones informáticas	(6.865,44)	(4.885,96)	-	(11.751,40)
	(6.865,44)	(4.885,96)	-	(11.751,40)
Inmovilizado Inmaterial, Neto	12.977,97	(4.047,96)	-	8.930,01

NOTA 6. INMOVILIZACIONES MATERIALES

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2006, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/05	Altas	Bajas	31/12/06
Coste:				
Construcciones	24.442.398,13	136.354,12	-	24.578.752,25
Maquinaria	2.001,37	-	-	2.001,37
Otras instalaciones	125.314,70	-	-	125.314,70
Mobiliario	66.284,80	754,18	-	67.038,98
Equipos informáticos	129.192,59	1.493,05	-	130.685,64
Elementos de transporte	15.565,60	-	-	15.565,60
Otro inmovilizado material	394,23	-	-	394,23
	24.781.151,42	138.601,35	-	24.919.752,77
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(854.470,05)	(277.339,80)	-	(1.131.809,85)
Maquinaria	(2.001,37)	-	-	(2.001,37)
Otras instalaciones	(55.794,29)	(11.078,54)	-	(66.872,83)
Mobiliario	(32.534,11)	(6.628,50)	-	(39.162,61)
Equipos informáticos	(118.474,33)	(4.623,06)	-	(123.097,39)
Elementos de transporte	(972,85)	(3.875,04)	-	(4.847,89)
	(1.064.247,00)	(303.544,94)	-	(1.367.791,94)
Inmovilizado Material, Neto	23.716.904,42	(164.943,59)	-	23.551.960,83

El desglose, por epígrafes, de los activos que, al 31 de diciembre de 2006, estaban totalmente amortizados y en uso, se muestra a continuación, con indicación de su valor de coste:

	Euros
Construcciones	22.489,54
Maquinaria	2.001,37
Otras instalaciones	15.753,66
Mobiliario	11.852,15
Equipos informáticos	110.993,39
	163.090,11

Al 31 de diciembre de 2006, una parte de los terrenos y edificios propiedad de la Sociedad por un valor neto contable de 23.446.942,40 euros, estaban hipotecados como garantía de un préstamo recibido de una entidad de crédito (Nota 13).

Al 31 de diciembre de 2006, hay inmovilizado material por un valor neto de 23.446.942,40 euros que se encuentra arrendado a terceros. Las características más relevantes del contrato de arrendamiento son:

- Arrendatario, Comunidad de Madrid;
- Fecha formalización, noviembre 2002;
- Vigencia, cinco años prorrogable sin denuncia de las partes;
- Renta, ciento sesenta y cinco miles de euros.

NOTA 7. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2006, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/05	Altas	Bajas	Trasposos	31/12/06
Empresas del Grupo:					
Participaciones	7.589.910,00	458.392,33	(201.349,73)	2.200.000,00	10.046.952,60
Anticipos para inversiones financieras	2.200.000,00	-	-	(2.200.000,00)	-
Provisión depreciación particip. capital	(6.890.608,34)	-	264.874,92	-	(6.625.733,42)
Total Empresas del Grupo	2.899.301,66	458.392,33	63.525,19	-	3.421.219,18
Otras Inversiones Financieras:					
Fianzas constituidas	39.098,90	-	(1.803,04)	-	37.295,86
Depósitos constituidos	213,06	-	-	-	213,06
Total Otras Inversiones Financieras	39.311,96	-	(1.803,04)	-	37.508,92
	2.938.613,62	458.392,33	61.722,15	-	3.458.728,10

"Anticipos para inversiones financieras", corresponde al desembolso realizado en el ejercicio anterior para la constitución de la sociedad "Promociones Can Batliu, S.L., Sociedad Unipersonal". Una vez inscrita la sociedad en el Registro Mercantil de Madrid, inscripción realizada con fecha 10 de enero de 2006, el saldo ha sido traspasado al epígrafe de participaciones en empresas del grupo.

Las bajas corresponden a la liquidación practicada de oficio por las autoridades holandesas de la sociedad Alcazar Holding BV, con un coste de 201.349,73 euros, la cual se encontraba provisionada en su totalidad.

Asimismo, también se da de baja la provisión que se tenía constituida sobre la participación en Altos de Brijan debido a que ésta sociedad ha realizado una ampliación de capital reestableciéndose el equilibrio patrimonial de la misma y siendo por tanto improcedente tal provisión (Nota 23).

Las altas corresponden al incremento de participación en la sociedad dependiente Promociones y Alojamientos Residenciales. Dicha adquisición ha supuesto un incremento de un 32,50% en el capital de la mencionada sociedad.

a) Participaciones en Empresas del Grupo y Asociadas

Las participaciones mantenidas al 31 de diciembre de 2006 en Empresas del Grupo y Asociadas corresponden, en euros, a:

	% Part. Directa	Valor de la Inversión	Importe de la Provisión	Valor Neto Contable	VTC de la Participación
Empresas del Grupo					
R. Cala Millor, en liquidación	47,00	28.247,57	(7.330,00)	20.917,57	20.408,81
Royalquivir, S.A., en liquidación	100,00	96.313,39	(96.312,19)	1,20	153.955,00
Cofeba - AC J.Mat/H.Cupido, sin actividad	100,00	4.430,66	(4.429,46)	1,20	1,00
Altos de Brijan, S.A.	100,00	63.525,19	-	63.525,19	(55.890,70)
Royaltur España SA, en liquidación.	55,00	3.005.060,75	(3.005.060,75)	-	(300.449,60)
Residencia Senior Ca'n Picafort, sin actividad	100,00	3.381,69	-	3.381,69	3.005,00
El encinar de Guadiaro, en liquidación	100,00	3.512.601,02	(3.512.601,02)	-	29.867,03
Promociones y alojamientos residenciales	77,50	1.133.392,33	-	1.133.392,33	1.401.836,74
Promociones Can Batliu	100,00	2.200.000,00	-	2.200.000,00	2.200.766,76
		10.046.952,60	(6.625.733,42)	3.421.219,18	3.453.500,04

El resumen de los fondos propios según cuentas anuales, no auditados, disponibles en las fechas que se detallan, así como el objeto y domicilio social de las sociedades participadas es el que se muestra a continuación, en euros

	Fecha Último Balance Disp.	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio	Total Fondos Propios
Empresas del Grupo					
R. Cala Millor, en liquidación	Ver (1)	43.423,00	-	-	43.423,00
Royalquivir, S.A., en liquidación	Ver (1)	156.263,00	(2.308,00)	-	153.955,00
Cofeba - AC J.Mat/H.Cupido, sin actividad	Ver (2)	-	-	-	-
Altos de Brijan, S.A.	31/12/2006	60.101,21	(104.997,76)	(10.994,15)	(55.890,70)
Royaltur España SA, en liquidación.	Ver (1)	144.243,00	(690.515,00)	-	(546.272,00)
Residencia Senior Ca'n Picafort, sin actividad	Ver (3)	3.005,00	-	-	3.005,00
El encinar de Guadiaro, en liquidación	31/12/2006	3.002.918,62	(2.973.026,99)	(24,60)	29.867,03
Promociones y alojamientos residenciales	31/12/2006	1.500.000,00	(5.346,13)	314.167,73	1.808.821,60
Promociones Can Batliu	31/12/2006	2.200.000,00	-	766,76	2.200.766,76
		7.109.953,83	(3.776.193,88)	303.915,74	3.637.675,69

- 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 ejercicio 2005, no se han recibido dividendos de sociedades del grupo.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley de Sociedades Anónimas, la Sociedad ha presentado las notificaciones requeridas a las sociedades participadas, directa o indirectamente, en más de un 10%.

NOTA 8. GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

El movimiento correspondiente a los gastos a distribuir en varios ejercicios es el siguiente, en euros:

Tipo de Gasto	31/12/05	Adiciones	Imputaciones a Gastos	31/12/06
De formalización de deudas	11.991,90	-	(4.861,65)	7.130,25
	11.991,90		(4.861,65)	7.130,25

NOTA 9. EXISTENCIAS

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 2006, se muestra a continuación:

	31/12/2005	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2006
Terrenos	54.145.940,21	37.766.504,66	(198.298,67)	(2.676.124,90)	89.038.021,30
Edificación	5.851.944,21	-	(13.086.849,89)	11.184.862,51	3.949.956,83
Promociones en curso	10.781.083,21	5.432.304,69	-	(8.508.737,61)	7.704.650,29
Anticipos	200.334,13	3.154.066,08	-	-	3.354.400,21
	70.979.301,76	46.352.875,43	(13.285.148,56)	-	104.047.028,63
Prov Depr Existencias	(1.503.800,86)	-	3.800,86	-	(1.500.000,00)
Total Existencias	69.475.500,90	46.352.875,43	(13.281.347,70)	-	102.547.028,63

La Sociedad, atendiendo al contenido de la orden de 15 de Mayo de 2001 del Ministerio de Economía y Hacienda, ha procedido a reclasificar la cuenta de promociones en curso en "promociones en curso de construcciones de ciclo corto", y "promociones en curso de construcciones de ciclo largo", por lo que al 31 de diciembre de 2005, el detalle de esta partida es el siguiente:

	Euros
Promociones en curso de construcción de ciclo corto.	7.704.650,29
Promociones en curso de construcción de ciclo largo	-
Total promociones en curso	7.704.650,29

Las altas del ejercicio corresponden principalmente a la adquisición de terrenos ubicados en el término municipal de Estepona (Málaga) por importe de 37.197.111,67 euros, para la construcción de viviendas.

Asimismo, y por valor de 193.913,82 euros, ha adquirido, terrenos localizados en el término municipal de el PUIG (Valencia), integrados en la agrupación de interés urbanístico denominado "Els Plans", para la promoción de viviendas.

Por último ha adquirido terrenos en Viñanueva de la Cañada (Madrid) por valor de 475.747,49.

Respecto a las altas de promociones en curso, éstas corresponden principalmente a las obras de los proyectos residenciales Jazmines en Málaga capital, Sa Torre y Can Picafort en Mallorca y Vicario 3ª y 4ª fase en Ojén, Málaga.

Los traspasos a edificaciones corresponden a la finalización de las obras Jazmines y Sa Torre mencionadas anteriormente.

Las bajas registradas en el presente ejercicio del epígrafe de edificación corresponden prácticamente en su totalidad a la venta de la promoción Sa Torre, Jazmines y Vicario II.

Respecto a las bajas del epígrafe terrenos, corresponden a la venta una de las parcelas y su coste de urbanización que la Sociedad posee en La Suiza Española, por un importe conjunto de 198.298,67 euros.

Las altas registradas en anticipos corresponden principalmente a la adquisición de terrenos ubicados en Camino de la Morera II en Valencia. Dicho anticipo se ha realizado mediante la firma de una opción de compra.

Como consecuencia de la aprobación del PTM (Plan territorial de Mallorca) aprobado en el ejercicio 2004, ciertos terrenos propiedad de la Sociedad situados en Ben's D' aval, Mallorca han sido calificados como ARIP (Área rural de interés paisajístico), en su modalidad de APT-Costas, no permitiéndose la edificación de viviendas. Como consecuencia se dotó en el ejercicio 2004 una provisión por depreciación de existencias en base a estudios realizados por expertos independientes.

El detalle por localización geográfica al 31 de diciembre de 2006 es el siguiente:

	Terrenos	Proyecto	Edificación	Total
Can Picafort (Palma Mallorca)	4.808.096,84	1.291.441,66	-	6.099.538,50
Sa Torre (Palma Mallorca)	-	-	-	-
Ben's D'Aval (Palma Mallorca)	1.869.732,63	159.819,33	-	2.029.551,96
La Manga (Malaga)	16.641,57	-	-	16.641,57
Los Randos (Malaga)	27.492,70	-	-	27.492,70
La Suiza	17.841,86	2.140,56	-	19.982,42
La Linea de la Concepcion (Cadiz)	6.845.508,23	-	-	6.845.508,23
Vicario 1 fase	-	-	64.642,89	64.642,89
Vicario 2 fase	-	-	3.832.911,79	3.832.911,79
Vicario 3 y 4ª fase	2.367.705,65	5.104.401,86	-	7.472.107,51
Jazmines-CªSuarez (Malaga)	-	-	52.402,15	52.402,15
El Puig (Valencia)	9.987.136,52	65.259,81	-	10.052.396,33
Villanueva de la Cañada (Madrid)	25.900.753,63	471.753,95	-	26.372.507,58
Dalena Golf (Estepona) Fase 1	37.197.111,67	495.024,22	-	37.692.135,89
Dalena Golf (Estepona) Fase 2	-	94.021,85	-	94.021,85
Dalena Golf (Estepona) Fase 3	-	20.787,05	-	20.787,05
	89.038.021,30	7.704.650,29	3.949.956,83	100.692.628,42

El importe de las existencias que se encuentran hipotecadas en garantía de prestamos recibidos, asciende a 78.181.805,53 euros.

En el presente ejercicio el importe de los intereses capitalizados asciende a 1.448.210,63 euros.

Los terrenos ubicados en la Línea de la Concepción por un importe de 6.832.650,80 euros, y titulares de los derechos de edificabilidad hotelera, se encuentran comprometidos para su venta a la sociedad Torre Playa Investment en virtud de contrato de compra venta suscrito por las partes en el ejercicio 2004. No obstante, como consecuencia del incumplimiento por la parte compradora, la Sociedad a iniciado procedimiento judicial para la resolución del citado contrato.

Los importes pagados por la compradora a la Sociedad, en concepto de anticipos, figuran recogidos dentro del epígrafe del pasivo del balance de situación; "Anticipos de clientes". Ver nota 17.

NOTA 10. CLIENTES POR VENTAS Y PRESTACIONES DE SERVICIOS

Bajo esta rúbrica, figuran los créditos con compradores de los bienes definidos en la Nota 9 "Existencias", así como con los arrendatarios derivadas de la formalización de los contratos de venta de viviendas y alquiler suscritos con los mismos.

NOTA 11. DEUDORES DIVERSOS

Este epígrafe del balance situación, recoge principalmente provisiones de fondos a abogados y procuradores por importe de 99.655,89 euros, correspondiendo el resto del saldo a provisiones de fondos a otras entidades para la gestión de actividades relacionadas con el objeto social de la Sociedad.

NOTA 12. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2006, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/05	Altas	Bajas	31/12/06
Empresas del Grupo:				
Créditos	3.748.647,69	1.979.920,47	(879.186,48)	4.849.381,68
Intereses	57.947,89	-	(57.947,89)	-
Provisión insolvencias de crédito	(365.162,66)	-	59.124,69	(306.037,97)
Total Empresas del Grupo	3.441.432,92	1.979.920,47	(878.009,68)	4.543.343,71
Otras Inversiones:				
Valores de renta fija	160.000,00	14.464.592,33	(4.001.064,54)	10.623.527,79
Fianzas	1.000,00	-	-	1.000,00
Total Otras Inversiones	161.000,00	14.464.592,33	(4.001.064,54)	10.624.527,79
	3.602.432,92	16.444.512,80	(4.879.074,22)	15.167.871,50

El epígrafe de Otras Inversiones (Valores de renta fija), recoge 10.462.500,00 correspondiente a una imposición a plazo fijo en garantía de los pagares entregados para el pago de la adquisición de los terrenos en Dalena Golf, Estepona (Ver nota 17).

Los créditos a empresas del grupo, corresponden fundamentalmente a un contrato privado de póliza de crédito formalizado entre la Sociedad y Altos de Brijan, SA, con un límite de 4.000.000,00 euros, interés fijo de 2,75%, y vencimiento a 27 de enero de 2006. El dispuesto a cierre del ejercicio asciende a 4.115.132,51 euros. (Ver Nota 23)

NOTA 13. FONDOS PROPIOS

El movimiento de los Fondos Propios durante el ejercicio 2006 ha sido el siguiente, en euros:

	Capital Suscrito	Prima de Emisión	Reservas	Pérdidas y Ganancias	Total
Saldo al 31/12/05	13.384.852,95	12.596.569,90	7.456.712,44	1.585.383,05	35.023.518,34
Distribución del resultado del ejercicio 2005	-	-	251.344,55	(251.344,55)	-
Distribución de dividendos	-	-	-	(1.334.038,50)	(1.334.038,50)
Resultado del ejercicio 2006	-	-	-	2.063.384,10	2.063.384,10
Saldo al 31/12/06	13.384.852,95	12.596.569,90	7.708.056,99	2.063.384,10	35.752.863,94

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2006, el capital social está representado por 4.446.795 acciones al portador de 3,01 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Las sociedades con participación directa o indirecta igual o superior al 10% del capital social son las siguientes:

	Nº Acciones	% Participación
"Sa Nostra" Caixa de Balears	1.854.497	41,70
Grupo de Inversiones Onofre de Miguel, S.L.	889.351	20,00
Caja España de Inversiones	979.510	22,03

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en la Bolsa de Madrid, Barcelona y Bilbao.

Acciones Propias

Al 31 de diciembre de 2006, la Sociedad posee 1.200 acciones propias, que representan el -% del capital social, adquiridas por un precio total de 19.760,97 euros. Asimismo, la Sociedad 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.

El movimiento de las acciones propias durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Euros
Saldo al 31/12/05	-
Adquisiciones del ejercicio	20.732,19
Enajenaciones del ejercicio	(971,22)
Saldo al 31/12/2006	19.760,97

En la enajenación de las acciones propias se ha obtenido en el ejercicio 2006 un beneficio de 3,78 euros, que figura registrado como resultados extraordinarios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.

Prima de Emisión

La prima de emisión tiene las mismas restricciones y puede destinarse a los mismos fines que las reserva voluntarias, incluyendo su conversión en capital social.

Reservas

El detalle de las Reservas es el siguiente:

	Euros
Reserva legal	2.676.970,59
Reservas para acciones propias	19.760,97
Reservas voluntarias	5.011.325,43
	7.708.056,99

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. Al 31 de diciembre de 2006, la Reserva Legal estaba dotada en su totalidad.

NOTA 14. OTRAS PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

El movimiento de estas provisiones durante el ejercicio 2006 se indica a continuación, en euros:

Tipo de Provisión	Saldo al 31/12/05	Aumentos	Disminuciones	Saldo al 31/12/06
Para responsabilidades	148.348,35	-	-	148.348,35
	148.348,35	-	-	148.348,35

Al 31 de diciembre de 2006 el saldo registrado en la provisión para riesgos y gastos corresponde principalmente a una provisión por el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, que se encuentra en vía contencioso administrativa ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

NOTA 15. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2006 se indica a continuación, en euros:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	32.721.408,72	65.550.751,49	98.272.160,21
	32.721.408,72	65.550.751,49	98.272.160,21

Préstamos

El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2006, expresados en euros, es el siguiente:

Entidad	Garantía	Último Vencimiento	Divisa	Cobertura Tipo Cambio	Importe Inicial	Pendiente al Cierre
Caja Madrid	Hipotecario	24/06/2030	Euros	Préstamos promotor inmobiliario	9.647.000,00	-
B. Popular Hipotecario	Hipotecario	04/10/2020	Euros	Préstamo hipotecario	11.970.000,00	1.968.145,22
Cajamar	Hipotecario	31/01/2026	Euros	Préstamo Hipotecario	2.207.159,00	28.889,75
B. Popular Hipotecario	Hipotecario	04/08/2037	Euros	Préstamo Hipotecario	8.967.200,00	4.933.520,83
Banesto	Hipotecario	01/12/2007	Euros	Préstamo Hipotecario	19.605.680,00	19.605.680,00
Sabadell	Hipotecario	31/12/2015	Euros	Préstamo Hipotecario	11.174.275,51	10.093.215,93
Sabadell	Hipotecario	31/12/2015	Euros	Préstamo Hipotecario	2.234.765,92	2.018.562,63
Caja España	Hipotecario	08/05/2009	Euros	Préstamo Hipotecario	28.200.000,00	28.200.000,00
Sa Nostra	Personal	31/01/2008	Euros	Póliza de crédito	3.000.000,00	2.936.764,51
Sabadell	Hipotecario	21/12/2008	Euros	Póliza de crédito	12.000.000,00	11.689.148,95
Sabadell	Hipotecario	31/12/2007	Euros	Préstamo Hipotecario	11.174.275,51	-
Sabadell	Hipotecario	31/12/2007	Euros	Préstamo Hipotecario	2.234.765,92	-
Ibercaja	Personal	15/04/2007	Euros	Póliza de crédito	1.202.000,00	1.202.000,00
BBVA	Personal	20/12/2007	Euros	Póliza de crédito	1.000.000,00	6.215,78
Caja Madrid	Personal	20/06/2008	Euros	Póliza de crédito	2.800.000,00	2.800.000,00
Caja Madrid	Personal	04/05/2007	Euros	Póliza de crédito	2.800.000,00	2.500.000,00
Sa Nostra	Hipotecario	30/06/2008	Euros	Póliza de crédito	3.350.000,00	3.349.032,59
Caja España	Personal	08/05/2007	Euros	Póliza de crédito	5.076.000,00	5.075.398,92
Urquijo	Personal	13/06/2007	Euros	Póliza de crédito	1.000.000,00	810.487,11
Deutsche bank	Personal	28/03/2007	Euros	Póliza de crédito	1.500.000,00	1.055.097,99
						98.272.160,21

Los préstamos y pólizas hipotecarias, tiene como garantía, inmuebles que la Sociedad tiene registrados tanto en el inmovilizado material como en existencias (Nota 6 y Nota 9).

El tipo de interés de las deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo es el Euribor mas un diferencial.

Vencimientos de las Deudas con Entidades de Crédito a Largo Plazo

El detalle de los vencimientos de las deudas con entidades de crédito a largo plazo, incluyendo tanto el dispuesto al 31 de diciembre como el disponible de dichos crédito, es el siguiente:

Vencimiento	Euros
2008	58.934.560,41
2009	5.005.111,00
2010	2.249.571,27
2011	1.789.297,26
Resto	14.553.532,57
	(1) 82.532.072,51

- (1) Este saldo corresponde a los importes a devolver en el supuesto de que se hubieses dispuesto de los préstamos y créditos en su totalidad. Asimismo, una parte de los prestamos es subrogable por parte de clientes de promociones.

NOTA 16. SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2006 se indica a continuación, en euros:

	A Cobrar	A Pagar
<u>A Corto Plazo:</u>		
Deudores y Deudas		
Empresas del Grupo		
Por operaciones de tráfico	47.082,43	920,88
Cuenta corriente	-	42.689,73
Total Empresas del Grupo	47.082,43	43.610,61
Total Deudores y deudas	47.082,43	43.610,61
Inversiones Financieras Temporales		
Empresas del Grupo		
Créditos (1)	4.849.381,68	-
Provisión para insolvencias de créditos	(306.037,97)	-
Total Empresas del Grupo	4.543.343,71	-
Total Inversiones Financieras Temporales	4.543.343,71	-
Total Corto Plazo	4.590.426,14	43.610,61

(1) Ver nota 12.

NOTA 17. ACREEDORES COMERCIALES

Su detalle al 31 de diciembre de 2006 se indica a continuación:

	Euros
Proveedores	463.374,85
Efectos a pagar a proveedores	12.228.559,10
Acreeedores por prestaciones de servicios	88.632,49
Anticipos de clientes	5.310.716,46
	18.091.282,90

El epígrafe de "Anticipos de clientes", recoge los compromisos adquiridos con éstos, derivados de los contratos privados de compraventa suscritos entre la Sociedad y sus clientes. Dentro de este epígrafe, 5.138.653,49 euros, corresponden a anticipos recibidos de la sociedad Torre Playa Investment (Ver Nota 9 "Existencias").

El epígrafe de Efectos a pagar a proveedores recoge principalmente los pagares con vencimiento 8 de febrero de 2007 y 8 de noviembre de 2007 por importe conjunto de 10.462.500,00 euros entregados a la sociedad "Multiconstrucciones SA" para el pago de la compra del terreno Dalena Golf en Estepona, Málaga (Ver nota 12).

NOTA 18. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2006 es el siguiente, en euros:

	A Cobrar	A Pagar
A corto plazo:		
Impuesto sobre el Valor Añadido	5.393.094,20	85.769,50
Retenciones por IRPF	-	23.815,91
Impuesto sobre Sociedades	-	231.977,26
Organismos de la Seguridad Social	-	7.641,57
	5.393.094,20	349.204,24

Situación Fiscal

Para los impuestos a los que la Sociedad se halla sujeta, se encuentran abiertos a la inspección por parte de las autoridades fiscales, los últimos cuatro ejercicios.

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 la Sociedad. No obstante, la Dirección de la misma considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no serían significativos en comparación con los fondos propios y con los resultados anuales obtenidos.

Impuesto sobre Sociedades

La provisión para el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2006 recoge las estimaciones efectuadas por la Dirección de la Sociedad.

La conciliación entre el beneficio contable antes de impuestos y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros
Resultado contable del ejercicio antes del gasto en concepto de Impuesto sobre Sociedades	3.247.566,40
Diferencias permanentes:	
Aumentos	135.811,16
Diferencias temporales:	
Disminuciones:	
Reversión de ejercicios anteriores	(33.000,00)
Base Imponible (Resultado Fiscal)	3.350.377,56

Los cálculos efectuados en relación con el Impuesto sobre Sociedades son los siguientes:

	Euros
Cuota al 35% sobre la Base Imponible	1.172.632,15
Cuota Líquida	1.172.632,15
Menos: retenciones y pagos a cuenta	(940.654,89)
Cuota a Ingresar	231.977,26

El gasto del ejercicio 2006 en concepto de Impuesto sobre Sociedades se ha calculado como sigue:

	Euros
Resultado contable del ejercicio antes del gasto en concepto de Impuesto sobre Sociedades	3.247.566,40
Diferencias permanentes:	
Aumentos	135.811,16
Resultado Contable Ajustado	3.383.377,56
Cuota al 35%	1.184.182,15
Gasto en concepto de Impuesto sobre Sociedades	1.184.182,15
Cuota Líquida	1.172.632,15
Diferencia	11.550,00

La diferencia entre la cuota líquida del Impuesto y el gasto devengado corresponde al efecto neto de las diferencias temporales existentes y asciende al 35% de las mismas.

El movimiento de los impuestos diferidos e impuestos anticipados generados y cancelados, se detalla a continuación, en euros:

	Saldo al 31/12/05	Generados	Cancelados	Saldo al 31/12/06
Impuestos anticipados	11.550,00	-	(11.550,00)	-

NOTA 19. GARANTÍAS Y CONTINGENCIAS

La Sociedad ha prestado avales ante entidades bancarias y organismos públicos según el siguiente detalle:

	Euros
Entidades Bancarias:	
Unicaza	229.056,76
BBVA	58.967,00
Banco Popular	7.772,71
Banco Urquijo	67.653,41
Banco Andalucía	34.796,07
Sa Nostra	1.646.597,20
	2.044.843,15
Aval a favor de Altos de Brijan, S.A.	9.327.560,00
	11.372.403,15

- a) En el año 1998 se inició en los Juzgados de Palma de Mallorca una acción judicial por parte del Grupo Moll, anterior propietario de determinados activos del Grupo Ayco, contra anteriores gestores de la Sociedad, implicando subsidiariamente a ésta en dicho procedimiento judicial.

No obstante, el procedimiento judicial finalizó su fase de instrucción y el Ministerio Fiscal en su informe de fecha 19 de mayo de 2003, solicitó el archivo de las actuaciones "al no haber engaño, error ni perjuicio patrimonial".

Con posterioridad y mediante Auto de fecha 11 de noviembre de 2005, el Juzgado de Palma de Mallorca, acordó que se prestase fianza solidaria por importe de 6.000.000 de euros. Dicho Auto ha sido recurrido, y el Ministerio Fiscal mediante escrito de fecha 25 de noviembre de 2005, en base a la “incongruencia de la acusación particular”, se mantiene en su posición inicial, y se adhiere al recurso interpuesto por la defensa de la Sociedad.

En opinión de los abogados de la Sociedad, el riesgo para la Sociedad, quedaría anulado.

Las cuentas anuales adjuntas, no incluyen provisión por este concepto.

- b) Con fecha 10 de diciembre de 2003 la Audiencia Provincial de Madrid falló estimando parcialmente el recurso de Apelación interpuesto por la Sociedad contra la Sentencia dictada en el Procedimiento de Menor Cuantía de fecha 7 de septiembre de 2000, condenando a D. Aníbal Caro a pagar a la Sociedad, la cantidad de 42.031,39 euros. En enero de 2004 la Sociedad cobró dicho importe, no obstante la Sentencia no es firme ya que se ha interpuesto contra la misma Recurso de Casación, reclamándose por la parte contraria la cuantía de 392.475,79 euros.

Las cuentas anuales adjuntas, no incluyen provisión por este concepto.

NOTA 20. INGRESOS Y GASTOS

a) Aprovisionamientos

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

	Euros
Consumos de mercaderías	
Variación de existencias (1)	13.285.148,59
	13.285.148,59
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	
Compras de terrenos, solares y gastos de obra (1)	43.200.744,60
Total Aprovisionamientos	56.485.893,19

(1) Ver Nota 9.

b) Gastos de Personal

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

	Euros
Sueldos y salarios	393.302,12
Seguridad Social a cargo de la empresa	89.642,05
Otros gastos sociales	13.585,19
Total Gastos de Personal	496.529,36

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2006, distribuido por categorías, es el siguiente:

	Número de Empleados
Dirección	2
Administración	6
Mantenimiento	2
	10

c) Servicios Exteriores

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

	Euros
Arrendamientos y cánones	284.895,39
Reparaciones y conservación	28.406,60
Servicios profesionales independientes	573.231,27
Transportes	2.885,02
Primas de seguros	46.261,23
Servicios bancarios y similares	37.503,10
Suministros	28.702,28
Otros servicios	635.378,21
Total Servicios Exteriores	1.637.263,10

d) Transacciones con Empresas del Grupo y Asociadas

Durante el presente ejercicio no se han realizado transacciones entre empresas del grupo que afecten a la cuenta de resultados.

e) Importe Neto de la Cifra de Negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad, por categorías de actividades, para el ejercicio 2006 se muestra a continuación:

	Euros	%
Por actividades:		
Venta de terrenos y edificios	18.043.607,13	89,52
Alquileres	2.113.138,42	10,48
	20.156.745,55	100,00

f) Ingresos y Gastos Extraordinarios

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente, en euros:

	Gastos	Ingresos
Del ejercicio:		
Exceso provisión grupo Altos de Brijan (Nota 7)	-	(63.525,19)
Beneficio con acciones propias	-	(3,78)
Otros gastos	884,26	-
	884,26	(63.528,97)
De ejercicios anteriores:		
Regularización retenciones a cuenta IS	135.811,16	-
	135.811,16	-
	136.695,42	(63.528,97)

**NOTA 21. REMUNERACIONES, PARTICIPACIONES Y SALDOS MANTENIDOS
CON EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y LOS AUDITORES DE CUENTAS****Remuneraciones al Consejo de Administración**

Las remuneraciones devengadas durante el ejercicio 2006 por el Consejo de Administración son las siguientes:

	Euros
Honorarios Presidencia	45.000,00
Dietas	20.548,00
	65.548,00

Anticipos y Créditos

Al 31 de diciembre de 2006 no existen compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a favor del Órgano de Administración.

Otras Obligaciones

Al 31 de diciembre de 2006, no existen compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a favor del Órgano de Administración.

Participaciones en otras Sociedades

De conformidad con lo establecido en el artículo 127 ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas cotizadas, a continuación se detallan las participaciones que los Consejeros poseen en Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.:

Grupo Onofre Miguel, S.L.

Sociedad	% Participación
Onofre Gestión S.L.U.	Directa 100%
Onofre Valores, S.L.U.	Directa 100%
Onofre Miguel Construcción, S.L.U.	Indirecta del 100% a través de Onofre Gestión, S.L.U.
Onofre Miguel Proyectos, S.L.U.	Indirecta del 100% a través de Onofre Gestión, S.L.U.
Onofre Miguel Comercial, S.L.U.	Indirecta del 100% a través de Onofre Gestión, S.L.U.
Ciudad Jardín Bétera, S.L.	Indirecta del 90% a través de Onofre Valores, S.L.U.
H2Onofre Campanar, S.L.	Indirecta del 84% a través de Onofre Valores, S.L.U. e indirecta del 1% a través de Onofre Miguel Construcción, S.L.U.
Mibor Urbana, S.L.	Indirecta del 84% a través de Onofre Valores, S.L.U. e indirecta del 1% a través de Onofre Miguel Construcción, S.L.U.
Concesiones Deportivas, S.L.	Indirecta del 69% a través de Onofre Valores, S.L.U. e indirecta del 1% a través de Onofre Miguel Construcción, S.L.U.
Altipla, S.A.	Indirecta del 90% a través de Onofre Valores, S.L.U.
Via Toscana, S.L.	Indirecta del 35% a través de Onofre Valores, S.L.U.
Nuevo Santa Bárbara, S.A.U.	Indirecta del 100% a través de Onofre Valores, S.L.U.
Parques Empresariales, S.L.	Indirecta del 51% a través de Onofre Valores, S.L.U.
Oropeak, S.L.U.	Indirecta del 100% a través de Onofre Valores, S.L.U.
Espacios para Vivir S.L.U.	Indirecta del 100% a través de Onofre Valores, S.L.U.
Nuevo Campanar, S.A.	Indirecta del 40% a través de Onofre Valores, S.L.U.
AGO Mediterráneo Hoteles, S.L.	Indirecta del 35% a través de Onofre Valores, S.L.U.
H2Onofre Malilla, S.L.U.	Indirecta del 99% a través de Onofre Valores, S.L.U. e indirecta del 1% a través de Onofre Miguel Construcción, S.L.U.

Invergestión Sociedad de Inversión y Gestión, S.A.

Sociedad	% Participación	Actividad	Cargo
Gestión de Inversiones en Alquileres, S.A.	34%	Inmobiliaria	Consejero
Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.	20%	Inmobiliaria	Consejero
Licasa I, S.A.	12,50% + 1,11% Indir.	Inmobiliaria	Consejero
Lico Inmuebles	8,89% Indir.	Inmobiliaria	
Cerro del Baile, S.A.		Inmobiliaria	Presidente del Consejo
Nuevas Promociones Tudela, S.L.		Inmobiliaria	Consejero
Viproelco, S.A.		Inmobiliaria	Consejero
San Marcos Cipsa, S.L.		Inmobiliaria	Consejero
Layetana Development Partners 1, S.A.	5,99%	Inmobiliaria	

D. Francisco Javier Ajenjo Sebastián representante de Invergestión Sociedad de Inversiones de Gestión, S.A.:

Sociedad	% Participación	Actividad	Cargo
Inmocaja, S.A.		Inmobiliaria	Consejero Delegado – Apoderado
Cerro del Baile, S.A.		Inmobiliaria	Representante del Presidente (Invergestión, S.A.)
Patrimonio Inmobiliario Empresarial, S.A.		Inmobiliaria	Representante del Consejero (Invergestión, S.A.)

D. Enrique Fons Donet

Sociedad	Cargo
Sa Nostra de Renting	Consejero

Remuneración a los Auditores

El importe de los honorarios devengados por los servicios de auditoría de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2006 ha ascendido a 33.100 euros.

NOTA 22. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

La Sociedad no tiene activos ni ha 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.

NOTA 23. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 13 de diciembre, el administrador único de la sociedad dependiente Altos de Brijan, toma el acuerdo de ampliar capital social con cargo a compensación del crédito que la Sociedad ostenta frente a la mencionada sociedad por 4.000.000 de euros. Dicho acuerdo esta pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

NOTA 24. CUADROS DE FINANCIACIÓN

Los recursos financieros obtenidos en los ejercicios 2006 y 2005, así como su aplicación o empleo y el efecto que tales operaciones han producido sobre el capital circulante de la Sociedad, son los que se muestran a continuación, expresados en euros:

APLICACIONES	2006	2005	ORÍGENES	2006	2005
Adquisición de inmovilizado:			Recursos procedentes de las operaciones	2.111.801,88	1.886.322,83
- Inmaterial	838,00	2.200,00	Aumento de deudas a l/p	25.166.867,02	16.754.048,22
- Material	138.601,35	24.169,80	Enajenación de inmovilizado:		
- Financiero	458.392,33	2.200.000,00	- Material	-	30.030,36
Adquisiciones de acciones propias	19.760,97	-	- Financiero	201.349,73	-
Dividendos	1.334.038,50	1.334.038,50	Enajenación de acciones propias	-	70.849,17
			Cancelación o traspaso a corto plazo de inmovilizado financiero	1.803,04	151.043,73
Total aplicaciones	1.951.631,15	3.560.408,30	Total orígenes	27.481.821,67	18.892.294,31
Aumento del capital circulante	25.530.190,52	15.331.886,01	Disminución del capital circulante	-	-
	27.481.821,67	18.892.294,31		27.481.821,67	18.892.294,31

Detalle de los ajustes practicados al resultado contable para obtener los recursos procedentes de las operaciones:

	2006	2005
Resultado del ejercicio	2.063.384,25	1.585.383,05
Dotaciones a las amortizaciones de inmovilizado	308.430,90	308.885,96
Amortización de gastos de formalización de deudas	4.861,65	4.861,65
Exceso de provisiones de inmovilizado	(264.874,92)	(12.807,83)
Total recursos procedentes de las operaciones	2.111.801,88	1.886.322,83

La variación del capital circulante está representada por:

	Aumentos		Disminuciones	
	2006	2005	2006	2005
Existencias	33.071.527,73	31.977.012,99	-	-
Deudores	-	5.492.137,77	14.208.026,20	-
Acreeedores	-	-	4.238.515,03	21.665.087,26
Inversiones financieras temporales	11.565.438,58	2.905.473,04	-	-
Tesorería	-	-	674.196,63	3.483.068,45
Ajustes por periodificación	13.962,07	105.417,92	-	-
	44.650.928,38	40.480.041,72	19.120.737,86	25.148.155,71
Variación del capital circulante	-	-	25.530.190,52	15.331.886,01
	44.650.928,38	40.480.041,72	44.650.928,38	40.480.041,72

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2006



1.941 – 2.006

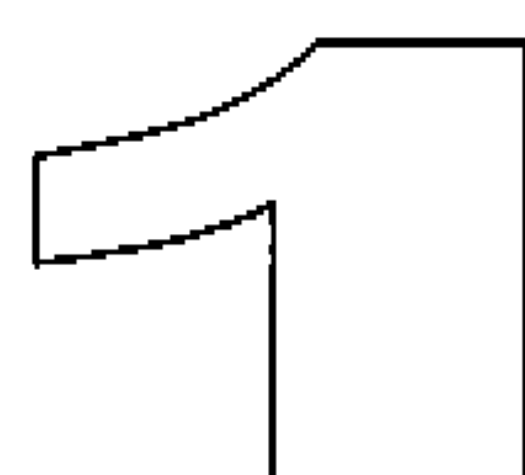
El valor de la experiencia

2.006

MEMORIA ANUAL







COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Presidente

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

Vocales

SA NOSTRA Inversiones EFC, SA representado por Doña Pilar Pomar

Grupo Onofre Miguel SL representado por D. Luis Ruffilanchas

Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión SA, representada por D. Francisco Javier Ajenjo Sebastián

Secretario Consejero

D. Rafael Montejo Pérez

2

Informe de Actividad

EJERCICIO 2.006

INTRODUCCIÓN

La cifra de ingresos consolidada ascendió a 21.890.910,55 euros, de los cuales 19.774.611,63 euros correspondieron a ventas y 2.116.295,92 euros a ingresos por arrendamientos y otros servicios. El Beneficio consolidado neto después de impuestos ha alcanzado la cifra de 2.237.530,30 euros.

Los resultados han sido aproximadamente los esperados inicialmente debido fundamentalmente a que se han podido formalizar las expectativas de las ventas previstas en el Vicario II, Jazmines y Sa Torre, a pesar de la ralentización que se está produciendo en la comercialización en la Zona de Andalucía.

Por otro lado, destacar el esfuerzo inversor realizado a lo largo del ejercicio con la adquisición de suelo con proyecto y licencia en Estepona así como la opción de compra para un solar en Valencia..

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

2.1 ACTIVIDAD INMOBILIARIA

2.1.1 Ventas

Durante el ejercicio 2.006 se han producido las siguientes ventas:

2.1.1.1 ROBLEDO DE CHAVELA (Madrid)

Estos terrenos fueron adquiridos en 1.975 y se encuentran a 70 Km. de Madrid en la Urbanización conocida como la Suiza Española.

Durante este ejercicio se han vendido la totalidad del polígono 2.3 (31.884 m²) por lo que con esta venta se finaliza el Proyecto de Robledo de Chavela.

Solo resta por finalizar los trabajos el remate de las obras de urbanización y la aceptación por parte del Excmo. Ayuntamiento de Robledo de Chavela.

2.1.1.2 Vicario fase II (Ojén, Málaga)

A lo largo del presente ejercicio se han entregado 14 viviendas de la promoción de la fase II del Vicario.

Las restantes 15 viviendas, pendientes de venta se encuentran reservadas formalizandose su entrega en los primeros meses del presente año.

2.1.1.3 Edificio Jazmines (Málaga)

A lo largo del presente ejercicio se han entregado la totalidad de las viviendas de la promoción Jazmines en Málaga.

2.1.1.4 Residencial SA TORRE (Llucmajor, Mallorca)

Esta promoción se finalizó en el mes de marzo de 2.006 y ha sido vendida en su totalidad,

2.1.1.5 Solar Galilea, (Mallorca)

El solar, perteneciente a una de las filiales, Altos de Briján SA, fue vendido durante este ejercicio.

2.1.1.6 Solar Villajoyosa. (Alicante)

Este suelo, adquirido en el año 2.004 por una de las filiales de la Compañía, Promociones y Alojamientos Residenciales SL, fue vendido durante el ejercicio 2.006.

2.1.2 Promociones en curso

2.1.2.1 El Vicario .- OJEN, Málaga.

Solar ubicado en el termino municipal de Ojen, Málaga,

En esta sierra de Ojén, calificada como reserva de la biosfera de Europa, rodeada de urbanizaciones de lujo, campos de golf y playas se encuentra el Vicario.

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

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

La fase II de 60 viviendas ha sido finalizada en el ejercicio 2.005 estando en fase de comercialización y finalizando su comercialización en el primer trimestre del 2.007.

La fase III se compone de 29 viviendas con acabados de primera calidad. En la actualidad está en fase de construcción estando prevista su entrega para el último trimestre del 2.007.

La Fase IV, en proyecto, consta de 19 viviendas con acabados de primera calidad. Durante el

2.006 se ha obtenido la licencia de obra. Las obras se iniciarán a final del presente año.

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



2.1.2.2 Suelo en el PUIG.- Valencia.

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

En la playa de El Puig, a diez minutos de la ciudad de Valencia, Ayco Grupo Inmobiliario participa en el desarrollo del complejo residencial Golf - Mar, compuesto por viviendas plurifamiliares, zona hotelera y campo de Golf; y todo esto a escasos metros de la playa. La Compañía posee unos 55.000 m² de suelo para desarrollo residencial. El complejo se encuentra rodeado de amplias zonas ajardinadas, y perfectamente integrado con el futuro campo de Golf de El Puig, gozando además de un entorno envidiable con espacios protegidos por su gran valor ecológico.

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

Durante el 2.007, además Valencia es protagonista por desarrollarse en su aguas la Copa America de Vela.

El proyecto se encuentra en sus fases iniciales de desarrollo, estando en la actualidad a la espera de la aprobación del Plan General

Uso residencial.

La Compañía posee suelo para construir unas 100 viviendas.

Actualmente se ha aprobado el Concierto del Plan General, esperando que el Plan General desarrollado se apruebe en los próximos meses.



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.

En el ejercicio 2.006 se han iniciado las obras de Urbanización del Vial de Ronda y se ha aprobado el Proyecto de Urbanización del Sector.

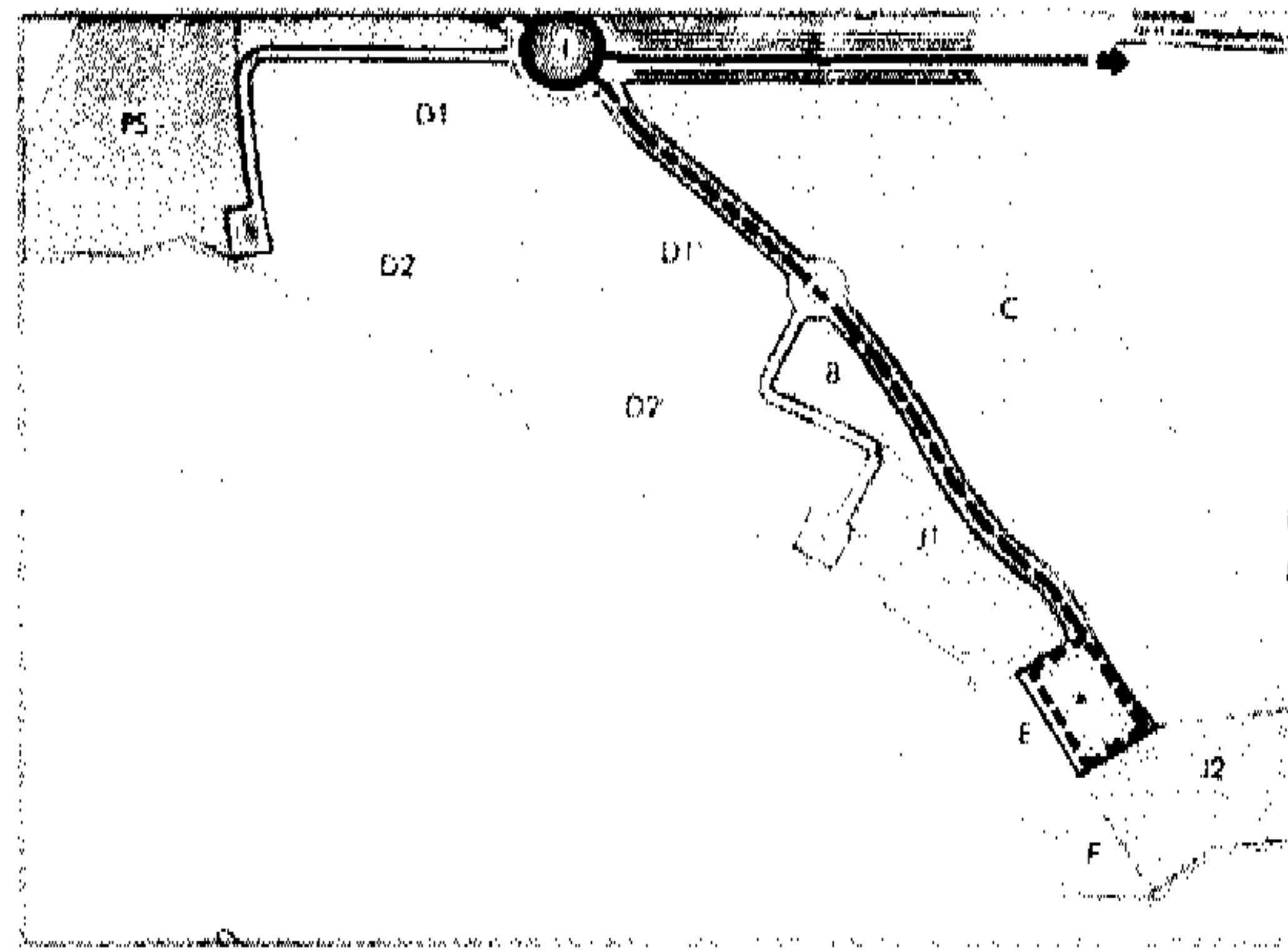
El Proyecto de reparcelación ha sido aprobado en el mes de enero del 2.007.

Durante este ejercicio se iniciarán las obras de Urbanización del Sector esperando que puedan iniciarse actuaciones sobre las parcelas resultantes a lo largo del presente año.

2.1.2.4 La Línea de la Concepción.

Solar adquirido en el año 2.001

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



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

Durante el ejercicio 2.007 está previsto el inicio de las obras de urbanización.

2.1.2.5 La Dalena .- Estepona

Solar adquirido en el presente ejercicio

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 iniciará a lo largo del mes de Marzo 2007

2.1.3. Reservas de suelo

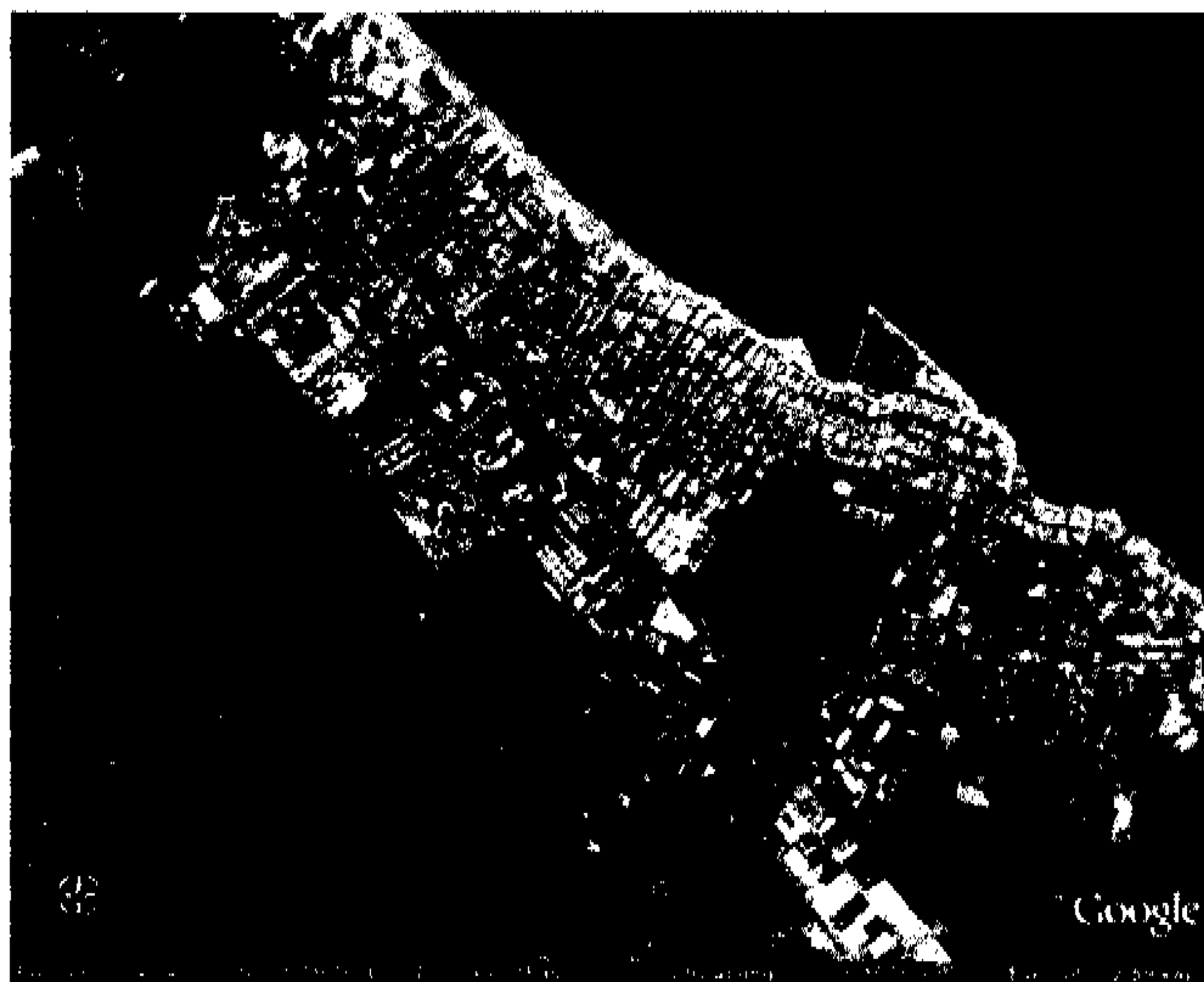
2.1.3.1 Ca'n Picafort.

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

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

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

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



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 está presentando actualmente un recurso contra esta desclasificación

2.1.3.3 La Manga y Los Rando (Málaga)

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

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



2.2. Promociones desarrolladas por filiales

2.2.1 Altos de Briján SA

2.2.1.1 Velázquez 123, Madrid

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

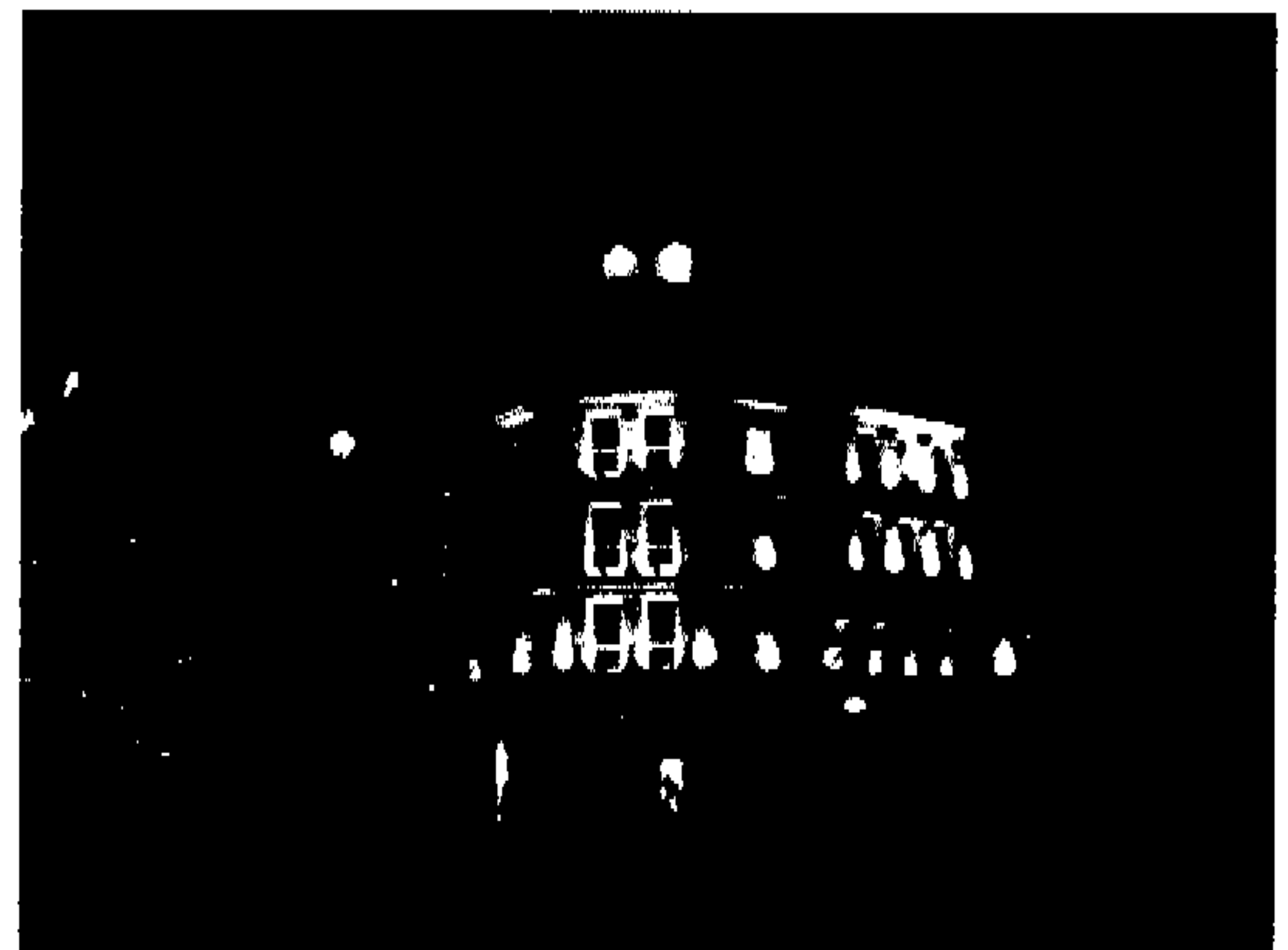
El edificio fue construido entre los años 1.924 y 1925 destinandose a viviendas en alquiler.

Es de los mas antiguos de la manzana y originariamente se proyectó con semisótano y 7 plantas mas 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.

Proyecto de rehabilitación del edificio con la obtención de 16 viviendas de lujo.



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.

Durante este ejercicio se ha constituido la Junta de Compensación.

Uso.- Primera residencia

2.3 Inmuebles en renta

2.3.1. Recoletos 14.

Edificio adquirido en diciembre de 1.999.

Este edificio, con una superficie de 6.100 m², fue adquirido en 1.999 y tras una profunda rehabilitación.

Arrendado en su totalidad, en el año 2.001, a la Comunidad Autónoma de Madrid, Consejería de Sanidad

Este edificio figura en el patrimonio de la Compañía como generador de rentas recurrentes.



2.4.- Resumen del PATRIMONIO AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y GRUPO

Situación	Promoción	Tipología	Superficie de terreno	Uso y destino
Madrid	Recoletos 14	Oficinas	6.100 m2	Patrim. En renta
	Velázquez 123	Residencial	2.000 m2	Nuevo.- En Curso
	Villanueva de la Cañada	Residencial	135.000 m2	Nuevo.- en Curso
Málaga	Vicario III, IV y V	Residencial	15.000 m2	Obra en curso
	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	25.000 m2	Suelo en venta
Valencia	Golf Mar.- El Puig	Residencial	55.945 m2	Suelo para promover
	Las Moreras	Suelo en opción	8300 m2	Suelo en opción
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.

El grupo de filiales que forman parte del consolidado son Ayco Grupo Inmobiliario S.A. como matriz que consolida con sus filiales Altos de Brijan S.A., participadas en el 100 % y la Sociedad Can Batliu SL con una participación del 100%, cuyo objeto es la promoción del solar adquirido en el término de INCA, Mallorca y Promociones y Alojamientos Residenciales SL con un – 77,50 % .

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 20.156.745,55 euros que corresponden a la venta de parcelas en Robledo de Chavela, venta de viviendas en el Vicario 2, venta de las 16 viviendas en Residencial Jazmines de Málaga, venta de las 54 viviendas de Residencial Sa Torre en Mallorca, y a los arrendamientos del edificio Recoletos.

En el Balance Consolidado la cifra de negocios alcanza el importe de 21.890.910,55 euros, por las ventas realizadas por la matriz y las filiales.

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

Actividad	Balance Individual	Balance Consolidado
Ventas viviendas y solares	18.043.607,13	19.774.611,63
Arrendamientos	2.113.138,42	2.113.138,42
Prestación de servicios		3.160,50
TOTAL	20.156.745,55	21.890.910,55

3.2 - INVERSIONES

Durante este ejercicio este ejercicio se han realizado las inversiones correspondientes al avance de las obras actualmente en marcha en el Vicario fase III y IV, Villanueva de la Cañada y Residencial Sa Torre, así como la compra del solar "La Dalena" en Estepona, Málaga así como la formalización de una opción de compra de un solar en Valencia ciudad. Con relación a las filiales se han incorporado las inversiones realizadas 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.

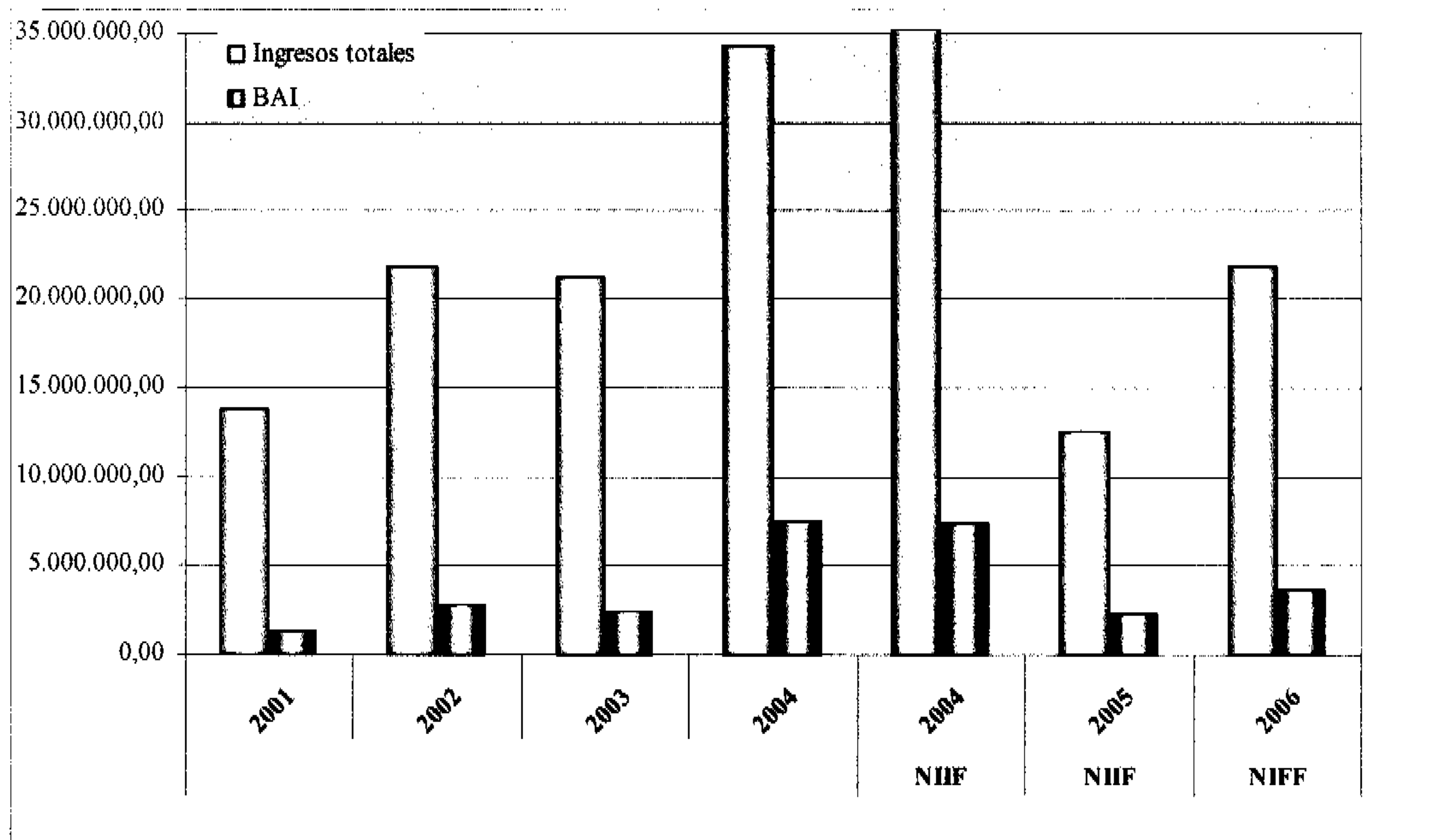
3.3 - RESULTADOS

Ayco Grupo Inmobiliario S.A. ha presentado en este ejercicio un beneficio consolidado después de impuestos de 2.308.218,04 euros.

Los resultados obtenidos en el Balance individual de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. han dado un beneficio después de impuestos de 2.063.384,25 euros.

Se propone repartir un dividendo de 33 céntimos de euro por acción.

El resultado del ejercicio no distribuido a reservas voluntarias.



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

Los Fondos Propios de la Compañía a 31/12/06 ascienden a 35.752.864,09 euros en el Balance Individual. En el Balance Consolidado, el Patrimonio atribuido a la Dominante antes de la distribución del resultado, asciende a 40.779.012,11 euros.

A 31 de Diciembre la distribución de los fondos propios, antes del reparto de dividendos, 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	7.708.056,99	25.085.940,19
Perdidas y ganancias 2.006	2.063.384,35	2.308.218,97
TOTAL	35.752.864,09	40.779.012,11

3.5 - PARTICIPACIÓN EN FILIALES

Durante este ejercicio se ha producido la constitución formal de la Sociedad Can Batliu SL participada por la Compañía en un 100% . La actividad de esta Sociedad se circunscribe al desarrollo de suelo en Mallorca. Y la adquisición de una mayor participación en la Sociedad Promociones y Alojamientos Residenciales SA.

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

Inversión	%	Euros
Altos de Brijan S.A.	100,0%	63.525,19
Promociones y Alojamientos Resid	77,50%	1.133.392,33
El Encinar de Guadiaro	100,0 %	3.512.601,02
Can Batliu SL	100,0%	2.200.000,00

Cuadro comparativo de los último cinco años

	2002	2003	2004	Cifras en Millones de Euros		
				2004 NIFF	2005 NIFF	2006 NIFF
Ingresos totales	21,88	21,29	34,23	35,25	12,49	21,89
BAI	2,83	2,40	7,47	7,42	2,34	3,66
BDI	2,49	1,60	4,65	4,59	1,49	2,24
Cash Flow	2,51	1,90	6,39	4,95	1,84	2,59
Activo total	87,21	74,28	85,67	93,00	142,26	175,87
Fondo Maniobra	29,77	30,07	33,94	33,90	58,46	91,07
Endeudamiento bancario	52,24	40,88	28,57	28,57	72,04	112,89
Rentabilidad / FP	8,20%	5,17%	13,08%	11,38%	3,67%	5,43%
Ratio solvencia	1,94	2,54	2,30	2,29	2,19	2,69
BDI /acción	0,56	0,36	1,05	1,03	0,33	0,50
Cash flow/acción	0,57	0,43	1,44	1,11	0,41	0,58

3.6 – APLICACIÓN DE LAS NORMAS NIIF

3.6.1 Adaptación de los Estados Financieros a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

3.6.1.1 Consideraciones Generales

- a) Los Balances Consolidados del ejercicio 2005 y 2006 se han elaborado de acuerdo con los criterios de valoración y clasificación de las NIIF.
- b) Según las posibilidades establecidas en la NIIF I, sobre “Adopción por primera vez de las NIIF”, en los estados financieros transitorios del ejercicio 2004, no se han aplicado las NIC 32 Y 39 sobre instrumentos financieros, por no ser de relevancia en nuestro grupo consolidado.
- c) Las cuentas anuales individuales de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., se seguirán presentando con los criterios del PGC español.

3.6.1.2- Principales criterios utilizados

En las cuentas consolidadas correspondientes a los ejercicios 2005 y 2006 se han adoptado las siguientes NIC:

NIC I: Presentación de estados financieros:

Se han elaborado los estados financieros en los formatos establecidos en esta norma y aplicando los ajustes correspondientes.

NIC 2: Existencias:

Las existencias se siguen valorando y contabilizando por su precio de adquisición, incorporando como mayor valor los costes necesarios para su puesta en disposición de venta, no variando nuestro criterio con respecto al PGC.

NIC 12: La sociedad no presenta impuestos consolidados, por lo cual, el cálculo del impuesto sobre beneficio, se calcula sobre el criterio del

sistema fiscal español, contabilizando a impuestos diferidos las diferencias surgidas de aplicación de las NIIF.

NIC 16: Inmovilizado material:

No se ha revalorizado el inmovilizado material para uso propio, manteniendo su valor actual en libros.

NIC 32 Y 39

Las Normas Internacionales de Contabilidad, sobre Instrumentos financieros, se aplican en el balance de transición.

Las acciones propias de la sociedad matriz, contra los fondos propios del balance consolidado.

NIC 38 Los Gastos de establecimiento se ajustan contra fondos propios.

NIC 40: Inmuebles de Inversión:

Tomando como base la definición de inmuebles de inversión, establecido en la NIC 40, El edificio Recoletos, destinado al arrendamiento se engloba dentro de esta NIC. A los efectos de su valoración, se ha actualizado su valor en estos estados financieros de transición, en base a tasación independiente a fecha de apertura de los estados financieros de transición, el 1 de enero de 2.004 y tomando el valor resultante en el Balance de apertura a 1 de enero de 2005 como valor contable.

3.6.2.- Efectos de los principales ajustes sobre el balance y cuenta de resultados

3.6.2.1 Patrimonio neto:

a) Se produce un incrementos neto en el patrimonio neto en el balance de apertura a 1 de enero de 2005 de 5.519.134,70 €, como

consecuencia de los siguientes ajustes aplicados en el balance de transición.

b) Revalorización de los Inmuebles para inversión, por un importe neto de 4.863.952,81€ en reservas de revalorización (7.483.004,32 impuestos diferidos 2.619.051,51.-€).

c) Otro ajuste que produce incremento en el patrimonio neto es como consecuencia de la incorporación del saldo de accionistas minoritarios al mismo.

d) Los fondos propios disminuyen en un importe de 155 en miles de euros, por la aplicación de las NIC 32,38y 39.

3.6.2.2 Activo no corriente:

Como consecuencia de la revalorización de los Inmuebles de inversión en los estados financieros de transición el activo no corriente se incrementa por un importe en este capítulo en 7.483.004,32 .-€.

3.6.3 Balance y Cuenta de Resultados en el ejercicio 2006

3.6.3.1– Cuenta de Resultados

Atendiendo al Balance y Cuenta de Resultados aplicando las Normas NIC, Ayco Grupo Inmobiliario S.A. ha cerrado este ejercicio con un beneficio consolidado después de impuestos de 2.308.218,04 euros.

3.6.3.2 – Patrimonio neto

El patrimonio netos de la compañía a 31/12/06 asciende a 41.185.996,97 euros, antes de la distribución del resultados a reservas.

A 31 de Diciembre de 2006 el patrimonio neto comparado con el ejercicio 2.005, según las normas NIIC, queda como sigue:

Concepto	Balance a 31/12/2006	Balance a 31/12/2005
CAPITAL SUSCRITO	13.384.852,95	13.384.852,95
OTRAS RESERVAS	17.647.597,82	17.460.552,71
GANANCIAS ACUMULADAS	9.766.322,31	8.809.412,17
VALORES PROPIOS	(19.760,97)	
INTERESES MINORITARIOS	406.984,86	794.679,49
TOTAL	41.185.996,97	40.449.497,32

3.6.3.3 – Movimiento de los Fondos propios en el periodo 2.006-2005

	CAPITAL SUSCRITO	OTRAS RESERVAS	GANANCIAS ACUMULADAS	VALORES PROPIOS	INTERESES MINORITARIOS	Total
31/12/2006 PGC	13.384.852,95	17.598.563,90	9.814.443,38	-	794.679,49	36.890.545,70
Aplicación NIC 40 (1)		4.863.952,81				4.863.952,81
Amortización inmueble de inversión (2)			(82.463,30)			(82.463,30)
Eliminación activos ficticios NIC 38 (3)			(22.567,89)			(22.567,89)
31/12/2006 NIIF	13.384.852,95	17.460.552,71	9.766.322,31	(19.760,97)	794.679,49	40.449.467,32
Incremento reserva inm inv (4)		187.075,11	-			187.075,11
Distribución de dividendos			(1.334.038,50)			(1.334.038,50)
Adquisición acciones propias			-	(19.760,97)		(19.760,97)
Variación socios externos (5)			53.418,34		(458.382,37)	(404.964,03)
Resultado del ejercicio.			2.237.530,30		70.687,74	2.308.218,04
31/12/2006 NIIF	13.384.852,95	17.647.597,82	9.766.322,31	(19.760,97)	406.984,86	41.185.996,97

(1) Revalorización de inmuebles de inversión.

(2) Amortización de inmuebles de inversión de los ejercicios 2004 y 2005

(3) Eliminación de activos no realizables -Gastos de constitución, Gastos de ampliación de capital, Gastos de formalización de deudas

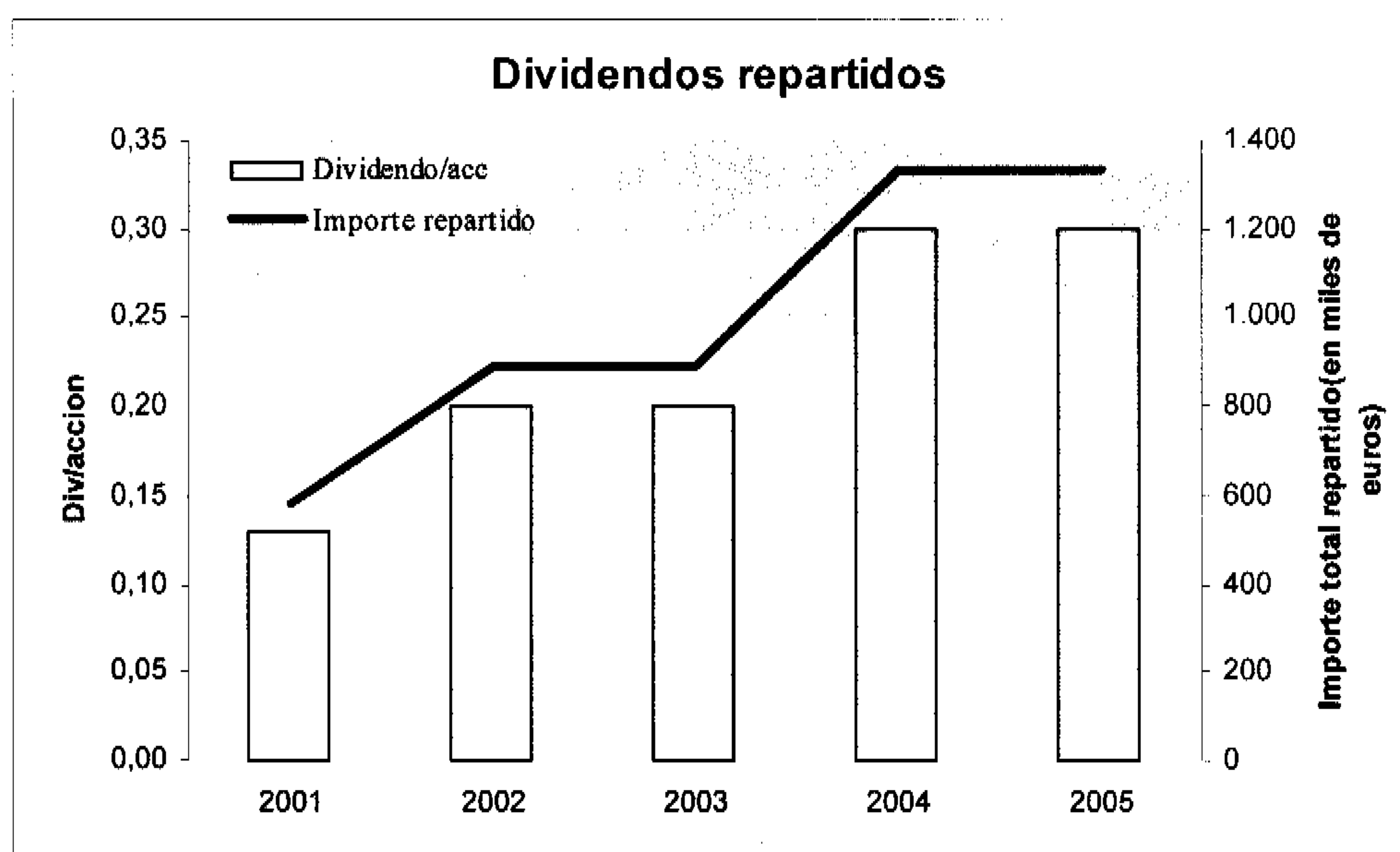
(4) Debido a la bajada del tipo impositivo del Impuesto de sociedades del 35% en ejercicio 2006 al 32,5% en el ejercicio 2007, se ajusta la reserva de revalorización del inmueble de inversión con cargo a "Pasivos por impuestos diferidos"

(5) Consecuencia de la adquisición de un 32,5% de participación adicional en la sociedad dependiente Promociones y Alojamientos Residenciales. A supuesto una minoración del saldo de Socios Externos (Nota 12) por importe de 458.382,37 euros. Asimismo, el efecto en la Sociedad Dominante asciende a 53.418,34 euros debido a que no han sido calculadas (por no estar la información disponible) a fecha de las distintas adquisiciones las diferencias de primera consolidación que hubieran surgido habiendo sido tratadas como menor patrimonio del grupo dichas diferencias.

4

Política de dividendos

Se propone a la Junta General un reparto de dividendos de 33 céntimos de euro por acción. El resto del beneficio del año 2.006 se destina a reservas, siendo el beneficio por acción de 50 céntimos.



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.

La fijación de los ingresos recurrentes, por alquiler de oficinas, tienen un riesgo mínimo ya que éstos están contratados con entidades de primer orden como es la administración pública.

No obstante, en caso de que surgieran oscilaciones en el mercado de alquileres, estos edificios tienen la posibilidad de su reconversión con una inversión mínima al uso residencial.

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.

6 Situación bursátil

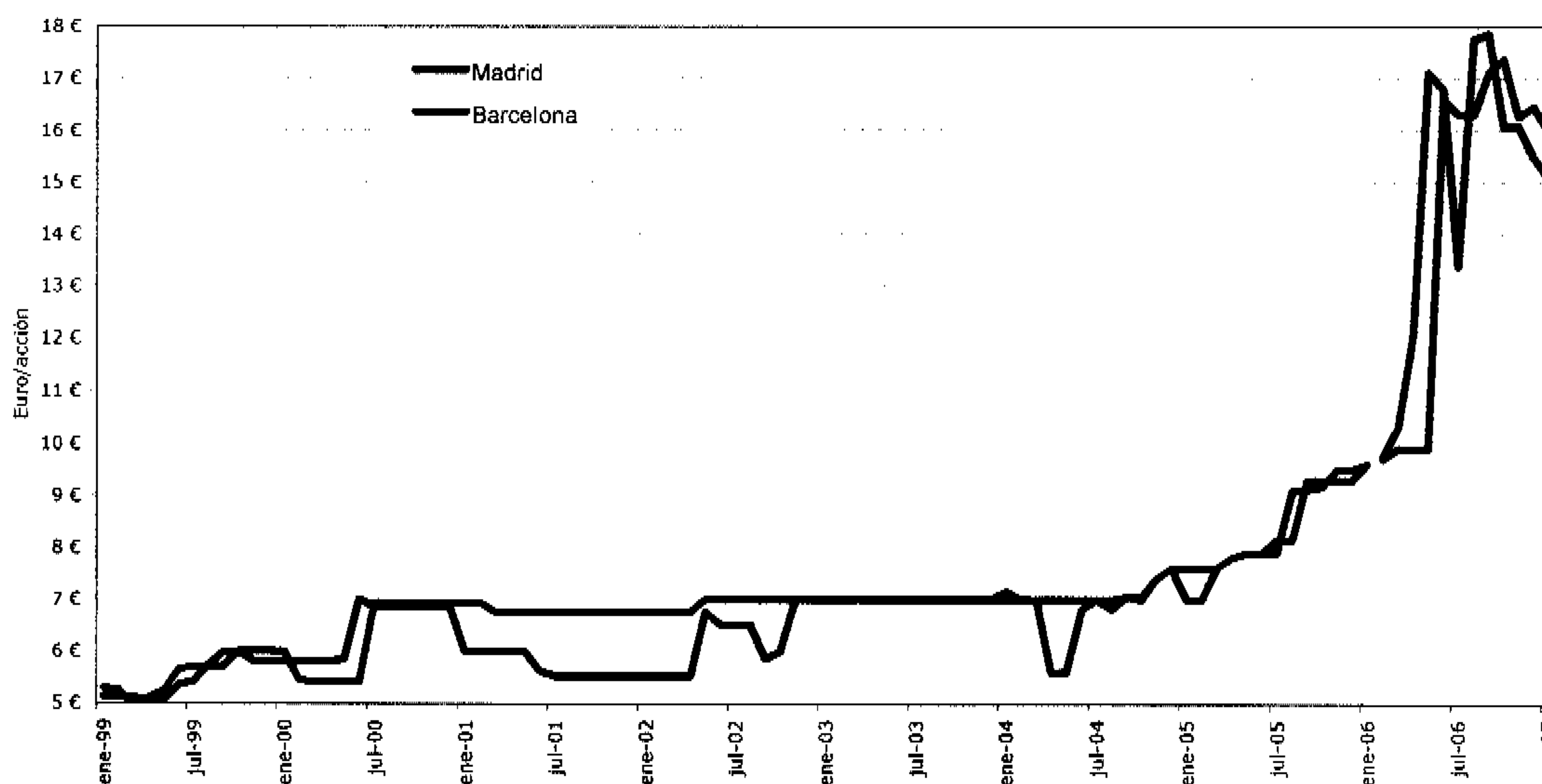
MERCADO DE CAPITALES E INFORMACIÓN BURSÁTIL

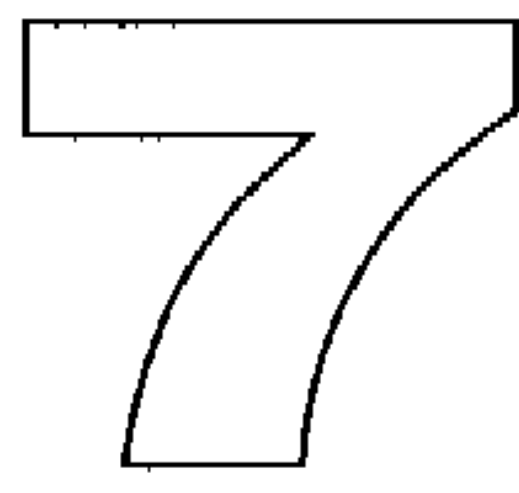
El capital social de la compañía, a 31 de diciembre de 2.006 es de 13.384.852,95 euros representado por 4.446.795 acciones, de valor nominal de 3,01 euros cada uno, que cotiza en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao.

El desarrollo del título de Ayco Grupo Inmobiliario S.A., en las Bolsas de Madrid y Barcelona, durante el ejercicio 2.006 queda resumido en el siguiente esquema:

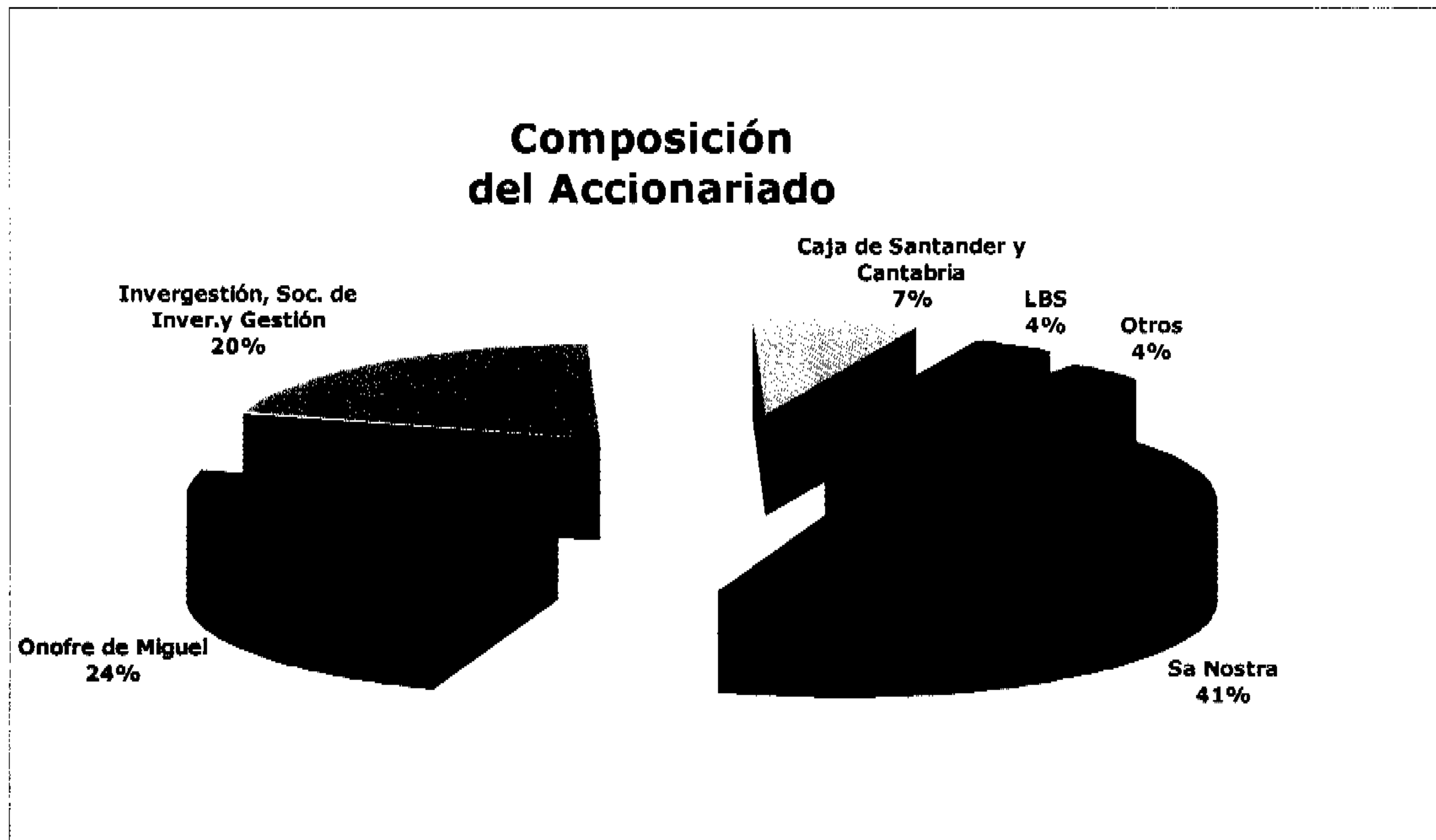
<p>Enero/Dic 2006</p>	128.028	75	2.212,2	17,85	9,55	16,45
---------------------------	---------	----	---------	-------	------	-------

Cotización (Cierre Mensual)





Accionariado

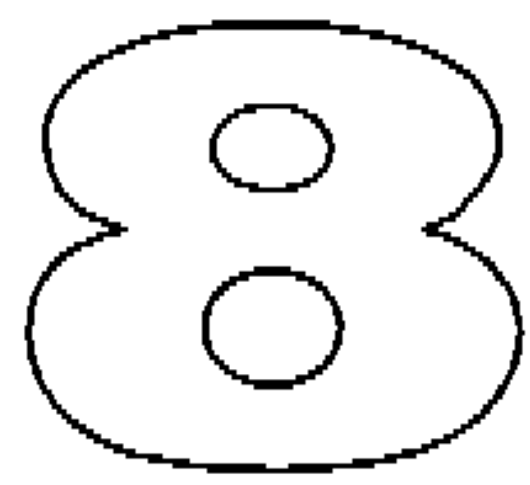


Durante el ejercicio 2.006 se han producido los siguientes cambios en el accionariado de la Compañía:

El Grupo Onofre Miguel SL ha adquirido un paquete de acciones de 78.205 títulos pasando su participación del 22,03 al 23,78 %.

Asimismo, con fecha 21 de diciembre de 2.006, el Grupo Onofre de Miguel ha presentado una OPA para la adquisición del 100% del Capital de la Compañía al precio de 15 Euros por acción.

La OPA se encuentra pendiente de resolución.



Situación Jurídica

En la actualidad la Sociedad mantiene abierto el contencioso planteado por el abogado D. Aníbal Caro, que reclamaba honorarios debidos por su asesoramiento durante los años 1.991 a 1994. En este pleito la Audiencia provincial ha fallado favor de Ayco reduciendo las pretensiones de la demanda

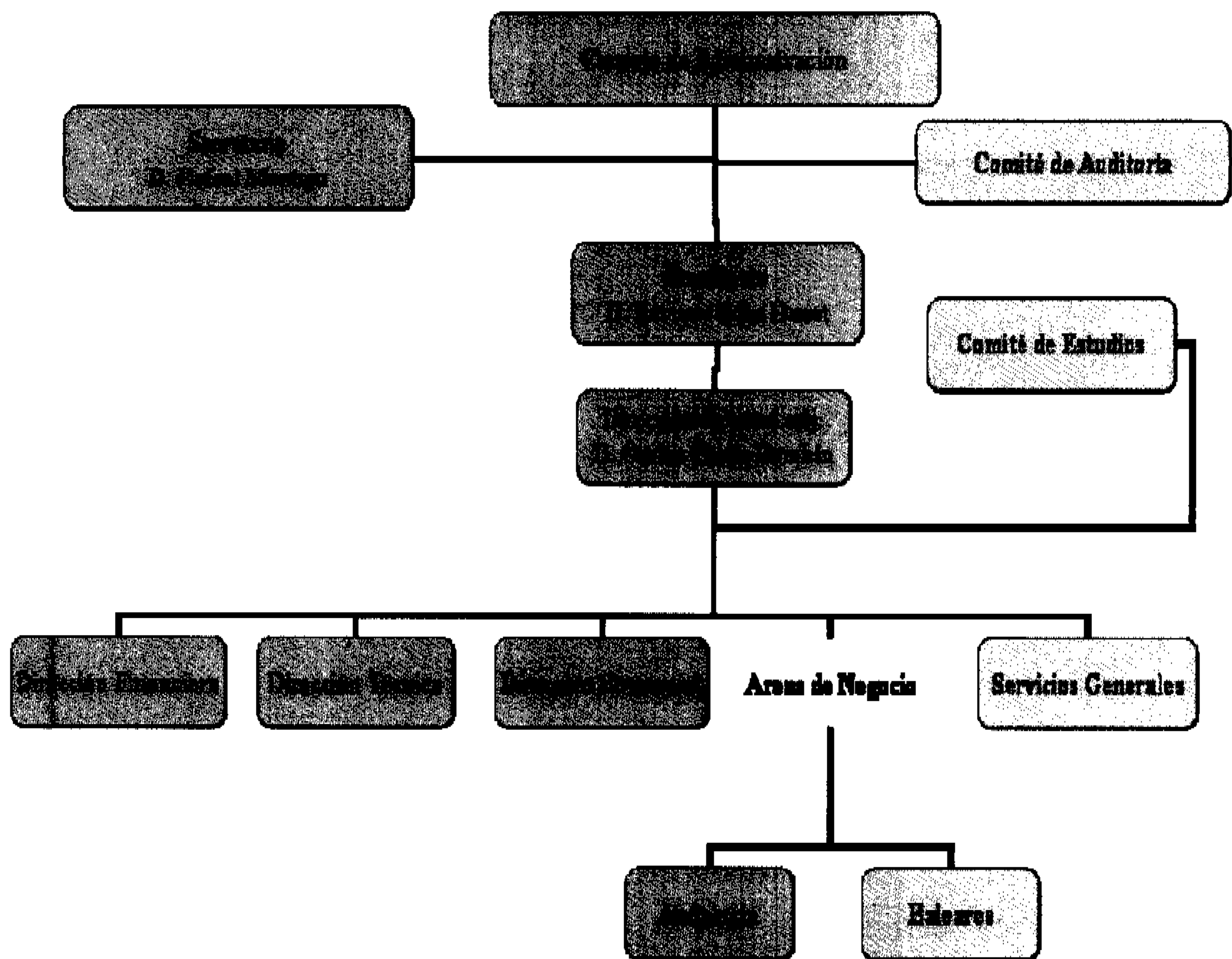
Asimismo, la Sociedad está personada en el procedimiento judicial promovido por terceras personas contra los antiguos gestores de la misma, dado que el resultado del pleito podría implicar subsidiariamente a la Sociedad.

Tanto la Fiscalía como la parte demandada han pedido reiteradamente el archivo de las diligencias al desestimar las acusaciones. No obstante, la Audiencia Provincial ha devuelto los autos al Juzgado de Instrucción solicitando que, dada la complejidad de la causa, se prosiga con la apertura del juicio oral.

El Juzgado de Instrucción ha ordenado la apertura del Juicio Oral solicitando una fianza de 6 millones de euros. Esta fianza ha sido recurrida nuevamente por todas las partes, incluso por el M^o Fiscal, el cual ha solicitado fianza equivalente al demandante.

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 2.006 ha quedado fijada, en el consolidado, según el siguiente esquema:

Personal	Madrid	Baleares	Andalucía	Total
Directivo	1	1		2
Administrativos	4			4
Comercial	1	1	1	3
Técnicos	1			1
TOTAL	7	2	1	10

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

10 Otros hechos relevantes

Durante el ejercicio 2006 se han producido los siguientes hechos relevantes:

El Grupo Onofre Miguel SL ha presentado una OPA por el 100% de la Compañía al precio de 15 euros. A la fecha de elaboración de esta memoria la Opa se encuentra en tramitación.

11 Previsiones Futuras

Durante el nuevo ejercicio que comienza se iniciarán las obras de los proyectos de Velázquez y Villanueva de la Cañada en Madrid así como la Dalena en Estepona y el Vicario IV en Ojén. Estas obras dotan a la Sociedad de una perspectiva de beneficios para los próximos ejercicios.

También destacar la adquisición realizada en este ejercicio de nuevos suelos y de con la firma de opciones de compra sobre solares que generarán proyectos futuros que garantizan un crecimiento estable.

Asimismo se está estudiando nuevos proyectos de inversión que permitirán dar continuidad a los resultados de la Sociedad para años sucesivos.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de Ayco Grupo inmobiliario, S.A. formula las Cuentas Anuales que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 34 e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2006

Madrid, 28 de marzo de 2006
El Consejo de Administración

Caixa de Balears (Sa Nostra)
D. Enrique Fons Donet
Presidente

Grupo Onofre Miguel, S.L.
D. Luis Rupilanchas
Consejero

Caja España de Inversiones, C.A.M.P.
D. Francisco Javier Ajenjo Sebastián
Consejero

D. Rafael Montejo Pérez
Secretario Consejero

Sa Nostra de Inversiones
D^a. Pilar Pomar Sancho
Consejero

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES

18 MAYO 2007

REGISTRO DE ENTRADA

Nº 2007-053427.....

C N M V

Registro de Auditorias

Emisor

Nº

10028

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

CUENTAS ANUALES E INFORME DE
GESTIÓN CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2006
JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA DE
CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

BDO

BDO Audiberia



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

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2006
JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS
ANUALES CONSOLIDADAS**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL
EJERCICIO 2006:**

Balances de Situación Consolidados al 31 de diciembre de 2006 y de 2005
Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas correspondientes a los ejercicios
2006 y 2005
Estado de Flujos de Efectivo consolidados correspondiente a los ejercicios 2006
y 2005
Memoria Consolidada del ejercicio 2006
Estado de Variaciones en el Patrimonio Neto

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO 2006**

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

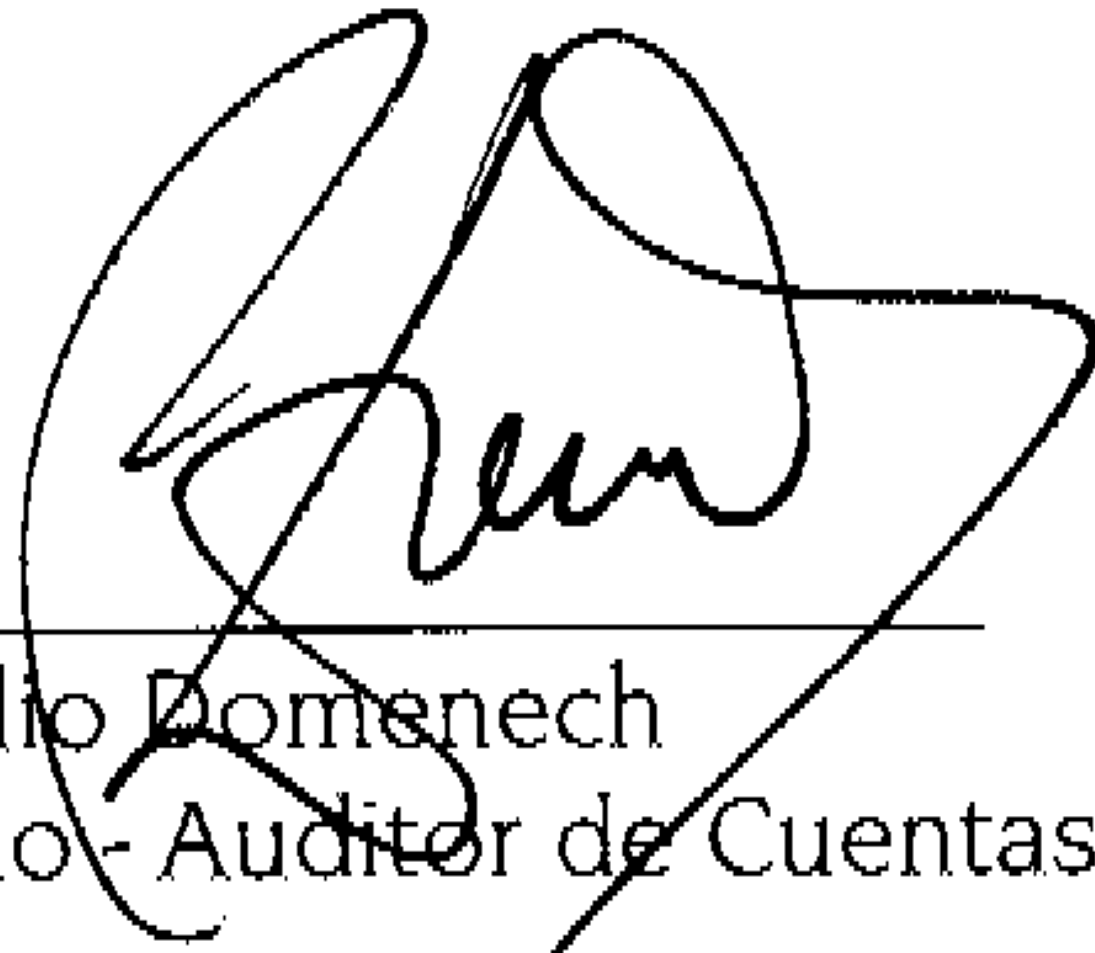
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., y Sociedades Dependientes:**

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.** (la sociedad dominante) y **sociedades dependientes** (el Grupo) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2006, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en España, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la sociedad dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de flujos de efectivo consolidado y de la memoria de las cuentas anuales consolidadas, además de las cifras del ejercicio 2006, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006. Con fecha 16 de marzo de 2006 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 en el que expresamos una opinión con salvedad.
3. Tal y como se menciona en la Nota 18.a) de la Memoria del ejercicio 2006, los antiguos gestores están inmersos en un procedimiento judicial promovido por terceras personas, que podría implicar subsidiariamente a la Sociedad. En la actualidad, no nos es posible determinar de forma objetiva el efecto, en caso de existir este, que la resolución final del mencionado procedimiento judicial podría tener sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006 adjuntas.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiese ser necesario si se conociese el desenlace final de la incertidumbre descrita en el párrafo 3 anterior, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y sociedades dependientes** al 31 de diciembre de 2006 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea que guardan uniformidad con las aplicadas en el ejercicio anterior.

5. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2006 contiene las explicaciones que los Administradores de la sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y sociedades dependientes**.

BDO Audiberia

Emilio Domenech
Socio - Auditor de Cuentas

Madrid, 29 de marzo de 2007

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
**BDO AUDIBERIA
AUDITORES, S.L.**

Año **2007** Nº **01/07/00502**
IMPORTE COLEGIAL: **85,00 EUF**

.....
Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.
.....

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

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO

2006

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y DE 2005
 (Expresados en euros)

	31/12/2006	31/12/2005
INMOVILIZADO MATERIAL (Nota 6)	130.149,66	1.326.266,60
INVERSIONES INMOBILIARIAS (Nota 6)	30.781.120,54	30.963.337,87
OTROS ACTIVOS INTANGIBLES (Nota 5)	8.930,01	12.977,97
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORREINTES (Nota 7)	61.930,78	2.263.733,82
ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS (Nota 17)	16.810,38	10.838,37
ACTIVOS NO CORRIENTES	30.998.941,37	34.577.154,63
EXISTENCIAS (Nota 8)	120.202.496,65	82.061.118,14
DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR (Nota 9)	8.379.955,62	22.633.738,27
OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES (Nota 10)	10.743.411,65	221.758,04
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	119.379,99	105.417,92
EFFECTIVO Y MEDIOS LIQUIDOS	5.427.297,54	2.655.964,20
ACTIVOS CORRIENTES	144.872.541,45	107.677.996,57
TOTAL ACTIVO	175.871.482,82	142.255.151,20

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances de Situación, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias adjuntas y la Memoria Anual adjunta que consta de 22 Notas.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y DE 2005
 (Expresados en euros)

	31/12/2006	31/12/2005
CAPITAL	13.384.852,95	13.384.852,95
OTRAS RESERVAS	17.647.597,82	17.460.522,71
GANANCIAS ACUMULADAS	9.766.322,31	8.809.412,17
VALORES PROPIOS	(19.760,97)	-
PATRIMONIO ATRIBUIDO A LA DOMINANTE (Nota 11)	40.779.012,11	39.654.787,83
INTERESES MINORITARIOS (Nota 12)	406.984,86	794.679,49
PATRIMONIO NETO	41.185.996,97	40.449.467,32
DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO (Nota 14)	78.298.311,49	49.824.412,44
PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS (Nota 17)	2.431.976,40	2.619.051,51
PROVISIONES (Nota 13)	148.348,35	148.348,35
PASIVOS NO CORRIENTES	80.878.636,24	52.591.812,30
DEUDAS CON ENTIDADES DE CDTO (Nota 14)	34.596.307,02	22.190.779,37
ACREEDORES COMERCIALES Y OTAS CUENTAS A PAGAR (Nota 16)	18.929.898,04	26.756.747,66
PROVISIONES	280.644,55	266.344,55
PASIVOS CORRIENTES	53.806.849,61	49.213.871,58
TOTAL PASIVO	175.871.482,82	142.255.151,20

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances de Situación, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias adjuntas y la Memoria Anual adjunta que consta de 22 Notas.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS
EJERCICIOS 2006 Y 2005
 (Expresadas en euros)

Importe neto de la cifra de negocios (Nota 19.c)	21.890.910,55	12.479.107,93
Aumento de existencias de productos terminados y en curso	44.389.718,95	38.874.749,81
Otros ingresos	3.160,50	12.839,67
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	66.283.790,00	51.366.697,41
Aprovisionamientos	58.866.616,43	45.974.629,72
Gastos de personal (Nota 19.a)	496.529,36	447.911,89
Sueldos, salarios y asimilados	393.302,12	352.910,07
Cargas sociales	103.227,24	95.001,82
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	349.662,55	350.855,51
Otros gastos de explotación	2.022.789,41	1.202.173,36
Servicios exteriores (Nota 19.b)	1.710.139,21	1.069.395,61
Deterioros de valor de activos corrientes	(3.800,86)	-
Tributos	316.451,06	132.777,75
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	61.735.597,75	47.975.570,48
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	4.548.192,25	3.391.126,93
Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	109.448,17	5.805,81
Otros intereses e ingresos asimilados	86.000,69	2.063,97
Beneficio con valores propios	3,78	15.119,01
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	195.452,64	22.988,79
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	1.082.077,46	1.077.144,41
RESULTADO FINANCIERO	(886.624,82)	(1.054.155,62)
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS	3.661.567,43	2.336.971,31
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS	3.661.567,43	2.336.971,31
Impuesto sobre Sociedades (Nota 17)	1.353.349,39	853.669,29
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	2.308.218,04	1.483.302,02
Resultado atribuido a socios intereses minoritarios (Nota 19.d)	70.687,74	(2.944,50)
RESULTADO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE	2.237.530,30	1.486.246,52

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo, que forman una sola unidad, comprenden estas Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Balances de Situación adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 22 Notas.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS
ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005**

(Expresados en euros)

	2006	2005
Flujos de tesorería de las actividades ordinarias (a)	(29.433.830,71)	(27.148.550,68)
Flujos de tesorería de las actividades de inversión (b)	(6.943.440,35)	(2.031.294,19)
Flujos de tesorería de las actividades de financiación (c)	39.148.604,40	24.553.839,54
Variación neta de la tesorería y otros medios líquidos (d=a+b+c)	2.771.333,34	(4.626.005,33)
Tesorería y otros medios líquidos al principio del período (e)	2.655.964,20	7.281.969,53
Tesorería y otros medios líquidos al final del período (f=e+d)	5.427.297,54	2.655.964,20
<u>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</u>		
Ganancias antes de impuestos	3.661.567,43	2.336.971,31
Ajuste de las partidas que no implican movimientos de tesorería:		
+ Amortizaciones	349.662,55	350.855,51
- Beneficios de enajenación de inmovilizado	(450.898,06)	-
-Impuesto sobre Sociedades	(1.353.349,39)	(853.669,29)
Ajuste de las variaciones en el capital circulante:		
Variación de existencias	(38.141.378,51)	(44.486.399,53)
Variación de deudores	14.253.782,65	(7.476.021,66)
Variación de saldo de acreedores	(7.826.849,62)	22.995.075,46
-Pago de impuesto sobre beneficios		
Socios externos	73.632,24	(15.362,48)
Flujo neto de caja de actividades ordinarias	(29.433.830,71)	(27.148.550,68)

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

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2006

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

a) Constitución y Domicilio Social

Inmobiliaria Alcázar, 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. 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. (en adelante "la Sociedad").

Su domicilio social, actualmente se encuentra en Plaza de la Independencia, 5, planta 1ª, Madrid.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Ayco del ejercicio 2006, han sido formuladas por los Administradores, 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.

El ejercicio social de las sociedades comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año. En el resto de Notas de esta Memoria, cada vez que se haga referencia al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2006, se indicará para simplificar "ejercicio 2006".

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.

c) Régimen Legal

La Sociedad Dominante se rige por sus estatutos sociales y por la vigente Ley de Sociedades Anónimas.

d) Acciones Cotizadas

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en la Bolsa de Madrid, Barcelona y Bilbao. Su cotización al sábado, 31 de diciembre de 2006 asciende a 15,50 euros.

e) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores del Grupo.

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 e ingresos. Estas estimaciones se refieren a:

- La valoración de activos y diferencias de primera consolidación para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de los mismos. (Véase nota 4b, 4e y Nota 6)
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos de importe indeterminado o contingencias. (Véase Nota 4k)

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.

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 31 de diciembre de 2006, se ha efectuado la consolidación de las sociedades integrantes del Grupo, salvo para aquellas sociedades que, a dicha fecha, se encontraban en liquidación o sin actividad, ver Nota 7.

El detalle de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2006, es el siguiente:

Sociedad	Porcentaje de Participación	Grado de Gestión	Método de Consolidación Aplicado
Altos de Brijan, S.A.U.	100,00	Alto	Integración global
Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L.	77,50	Alto	Integración global
Can Batliu, S.L.U.	100,00	Alto	Integración global

Una breve descripción de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2006, es la que se indica a continuación.

Sociedad	Año de Constitución	Domicilio Social	Objeto Social
Altos de Brijan, S.A.U. Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L.	21/10/1989	Plaza Independencia, 5	Promoción inmobiliaria
Can Batliu, S.L.U. (1)	14/10/2004	Plaza Independencia, 5	Promoción inmobiliaria
	22/12/2005	Plaza Independencia, 5	Promoción inmobiliaria

(1) Sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 18 enero 2006.

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

a) Imagen Fiel

Las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas del ejercicio 2006 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 cuentas anuales son 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, 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 ejercicio 2006.

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) Comparación de la Información

Los saldos correspondientes al ejercicio 2005 que se incluyen a efectos comparativos, también han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido en las NIIF adoptadas por la Unión Europea de forma consistente con las aplicadas en el ejercicio 2006. Por tanto, las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas. De acuerdo a lo indicado en la NIIF 1 "Aplicación por primera vez de las NIIF", la fecha de transición a las mismas fue 1 de enero de 2004.

c) Aprobación de las Cuentas Anuales Consolidadas

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo y las de cada una de las entidades integrantes del mismo, correspondientes al ejercicio 2006, que han servido de base para la preparación de estas cuentas anuales consolidadas, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas, no obstante los Administradores esperan y entienden que no se producirán modificaciones y que serán aprobadas conforme están presentadas.

d) Presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas

Las Cuentas Anuales Consolidadas se presentan expresadas en euros.

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 de mercado, 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 Balance de Situación y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidados incluyen los ajustes y eliminaciones propios 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 Balance de Situación Consolidado.
- La eliminación inversión-fondos propios 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 Balance de Situación 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 Balance de Situación Consolidado. El detalle del valor de dichas participaciones se muestra en la Nota 12.

En los Anexos se muestra el proceso de consolidación seguido, así como los datos individuales de las sociedades y de los subgrupos integrantes.

Al 31 de diciembre de 2006, las sociedades que se han incorporado al perímetro de consolidación, así como los porcentajes de participación mantenidos directa o indirectamente por la Sociedad Dominante y los métodos de consolidación aplicados, son los siguientes:

Sociedad	Porcentaje de Participación	Método de Consolidación Aplicado
Can Batliu, S.L.U.	100,00	Integración global

Las sociedades que han sido baja del perímetro de consolidación al domingo, 31 de diciembre de 2006 y que sí fueron incluidas al 31 de diciembre del ejercicio anterior, así como los porcentajes mantenidos directa o indirectamente por la Sociedad Dominante y los métodos de consolidación aplicados, son los siguientes:

Sociedad	Porcentaje de Participación	Método de Consolidación Aplicado
Algar Sarria, S.L.U. (1)	77,50	Integración global

Algar Sarria, S.L. pertenecía al único subgrupo existente al 31 de diciembre de 2005, y estaba participada 100% por la sociedad dependiente "Altos de Brijan, S.A.U.". En el presente ejercicio, la mencionada sociedad "Algar Sarria, S.L." ha sido baja del perímetro de consolidación debido a que, ésta ha sido absorbida por fusión por la mencionada sociedad dependiente "Altos de Brijan, S.A.U.".

NOTA 4. NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio 2006, han sido las siguientes:

a) Otros activos intangibles

El inmovilizado inmaterial se encuentra registrado al coste de adquisición o coste directo de producción aplicado, menos la correspondiente amortización acumulada, conforme a los siguientes criterios:

a.1) Aplicaciones Informáticas:

Las aplicaciones informáticas adquiridas o elaboradas por las sociedades se encuentran registradas a su precio de adquisición o al coste de producción, en su caso, menos la correspondiente amortización acumulada.

Se amortizan linealmente a razón de un 25,00% anual. El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada del ejercicio 2006 por este concepto ha ascendido a 4.885,96 euros. (4.685,84 euros en el ejercicio 2005).

b) Inmovilizaciones Materiales e inmueble de inversión

El inmovilizado material se encuentra registrado al coste de adquisición o a su coste de producción al que se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realizan, con el mismo criterio de valoración, menos la correspondiente amortización acumulada.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada.

La amortización del inmovilizado material se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimados de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Construcciones	2	50
Inmuebles de inversión	2	50
Otras instalaciones	10	10
Mobiliario	10	10
Equipos para proceso de información	25	4

Inmueble de inversión

La Sociedad es propietaria de un inmueble de inversión conforme a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad 40. Como consecuencia de la aplicación por primera vez de las Normas Internacionales de Contabilidad, dicho inmueble fue revalorizado, a fecha de transición, el 1 de enero de 2004 a valor de coste conforme a la norma referida. El importe de la revalorización, la cual tuvo su contrapartida en reservas de revalorización, asciende a 7.483.004,32 euros.

El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada del ejercicio 2006 en concepto de amortización correspondiente a la revalorización del referido inmueble de inversión, ha ascendido a 41.231,65 euros. En el ejercicio 2005 ascendió al mismo importe.

El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada del ejercicio 2006 en concepto de amortización del inmovilizado material, ha ascendido a 344.776,59 euros. Dicho saldo incluye la amortización del inmueble de inversión. El cargo en la cuenta de resultados del ejercicio 2005 por estos conceptos ascendió a 345.431,77 euros.

c) Activos financieros no corrientes

c.1) Participaciones Mantenidoas en Empresas del Grupo

Las participaciones en empresas del grupo se encuentran registradas al coste de adquisición o a su valor teórico contable, si éste fuese menor a aquél, dotándose las provisiones necesarias para reflejar la depreciación experimentada.

Las inversiones financieras mantenidas en empresas del grupo corresponden a participaciones en sociedades que no cotizan en Bolsa y que no han sido objeto de consolidación en estas cuentas anuales, debido a que son sociedades que se encuentran o bien en liquidación o bien carecen de actividad alguna, no siendo por tanto relevantes en la situación patrimonial del Grupo Consolidado.

Al 31 de diciembre de 2006 las provisiones de participaciones en empresas del grupo ascienden a 6.625.733,42 euros.

El criterio de valoración de las inversiones financieras es el siguiente:

- 1) Las inversiones en sociedades consolidadas, han sido eliminadas en el proceso de consolidación (Nota 3.e).
- 2) Las inversiones en sociedades no consolidadas, que corresponden a sociedades que no cotizan en bolsa, se encuentran valoradas al coste de adquisición minorado, si procede, por las necesarias provisiones por depreciación.
- 3) El resto del inmovilizado financiero se encuentra registrado por su valor de coste o de reembolso.

c.2) Cartera de Valores

Las inversiones de esta naturaleza mantenidas por las sociedades al 31 de diciembre de 2006 se encuentran registradas a su precio de adquisición o a su valor teórico-contable, si éste fuese menor a aquél.

d) Acciones de la Sociedad Dominante

Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de las sociedades que integran el perímetro de consolidación se valoran a su precio de adquisición, constituido por el importe total que debe de satisfacerse por la adquisición, más los gastos inherentes a la operación, o al valor de mercado, cuando éste sea menor. Al 31 de diciembre de 2006, el porcentaje del capital social de la Sociedad Dominante, que se encuentra en poder de las sociedades consolidadas asciende al 0,027%.

El saldo correspondiente a esta partida, el cual asciende a 19.760,97 euros, se presenta como menor valor de los fondos propios del Grupo a 31 de diciembre de 2006.

e) Existencias

En el capítulo de "Terrenos y Solares" 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 (es decir, el vuelo). Una vez éstas se hallan finalizadas, son transferidos, junto con el coste de la construcción, al epígrafe de "Edificios". Se hallan valorados a su coste de adquisición, con inclusión de los costes de urbanización y planificación así como otros directamente relacionados.

La Sociedad activa, como mayor coste de la construcción, los intereses de los préstamos recibidos destinados a la financiación de las promociones hasta su finalización. La cuantía de los intereses activados durante el ejercicio 2006 asciende a 1.810.771,48 euros.

El coste de las existencias comprende todos los costes derivados de la adquisición y producción en los que se ha incurrido para darles su condición y ubicación actuales.

Así mismo, la Sociedad, ajusta los saldos de sus existencias, en el caso que proceda, hasta que el importe en libros sea igual al valor neto realizable o valor que se espera recuperar de su venta o posterior uso.

f) Inversiones Financieras Temporales

Las inversiones financieras con vencimiento inferior a un año se encuentran registradas por su valor efectivo.

Corresponde a valores de renta fija e imposiciones a plazo fijo, estando valorados a su coste de adquisición.

g) Ingresos y Gastos

La Sociedad sigue el criterio de contabilizar los ingresos por venta de promociones, en el momento de la elevación a público del correspondiente contrato de compraventa. Este criterio es el adoptado por la Sociedad para todas las obras que realiza, no aplicándose, por tanto, el criterio alternativo consistente en el porcentaje de realización.

Las cantidades percibidas 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.

h) Indemnizaciones por Despidos

De acuerdo con la legislación laboral vigente, las sociedades estarían obligadas a indemnizar a sus empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. Al 31 de diciembre de 2006, las Direcciones de las sociedades consideran que no se van a producir situaciones anormales de despido en el futuro, por lo que el Balance de Situación Consolidado adjunto no recoge provisión alguna por este concepto.

i) Provisión para Pensiones y Obligaciones Similares

Las sociedades consolidadas no tienen contraída con su personal ninguna obligación en materia de complementos futuros de pensiones, por lo que el Balance de Situación Consolidado no incluye provisión alguna por este concepto.

j) Otras Provisiones para Riesgos y Gastos

La práctica seguida por las sociedades con respecto a otras provisiones para riesgos y gastos es la siguiente:

Provisión para responsabilidades: corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios en curso y por indemnizaciones y obligaciones pendientes de cuantía indeterminada. Su dotación se efectúa en el momento del nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o el pago.

k) Empresas del Grupo, Asociadas y Vinculadas

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

l) Clasificación de los saldos

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 balance; o
- se trata de efectivo u otro medio líquido equivalente, cuya utilización no esté restringida.

m) Impuesto sobre Sociedades

El Grupo no consolida fiscalmente. En consecuencia, el gasto consolidado por Impuesto sobre sociedades se ha obtenido por la adición de los gastos por dicho concepto de cada una de las sociedades consolidadas, y los mismos se han calculado sobre los beneficios económicos individuales, corregidos con los criterios fiscales, y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables.

Al 31 de diciembre de 2006, han sido efectuados por parte de la Dirección de las sociedades los cálculos necesarios para determinar los Impuestos sobre sociedades devengados, que ascienden a 1.353.349,39 euros.

n) Deterioro de valor de los activos

A la fecha de cierre de cada ejercicio, o en aquella fecha en que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el importe del saneamiento necesario. Hasta la fecha no ha ocurrido circunstancia alguna que origine el saneamiento de activo alguno con excepción de lo que se muestra en la Nota 8, relativos a la recalificación de ciertos terrenos destinados a la venta propiedad del Grupo.

o) Beneficio por acción

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del periodo atribuible a la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias de la misma en circulación durante dicho periodo, sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad Dominante en poder del Grupo.

p) 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.

NOTA 5. OTROS ACTIVOS INTANGIBLES

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2006 y 2005, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/04	Altas	Bajas	31/12/05	Altas	Bajas	31/12/06
Coste:							
Aplicaciones informáticas	17.643,41	2.200,00	-	19.843,41	838,00	-	20.681,41
	17.643,41	2.200,00	-	19.843,41	838,00	-	20.681,41
Amortización Acumulada:							
Aplicaciones informáticas	(2.179,60)	(4.685,84)	-	(6.865,44)	(4.885,96)	-	(11.751,40)
	(2.179,60)	(4.685,84)	-	(6.865,44)	(4.885,96)	-	(11.751,40)
Inmovilizado Inmaterial, Neto	15.463,81	(2.485,84)	-	12.977,97	(4.047,96)	-	8.930,01

NOTA 6. INMOVILIZACIONES MATERIALES E INMUEBLES DE INVERSION

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2006 y 2005, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/2004	Altas	Bajas	31/12/05	Altas	Bajas	Traspaso a existencias	31/12/06
Coste:								
Terrenos y bienes naturales	1.172.159,03	-	-	1.172.159,03	-	-	(1.172.159,03)	-
Inmuebles de inversión	31.877.781,68	-	-	31.877.781,68	136.354,12	-	-	32.014.135,80
Construcciones	64.843,30	-	(17.222,53)	47.620,77	-	-	-	47.620,77
Maquinaria	2.001,37	-	-	2.001,37	-	-	-	2.001,37
Otras instalaciones	125.314,70	-	-	125.314,70	-	-	-	125.314,70
Mobiliario	65.244,02	1.040,78	-	66.284,80	754,18	-	-	67.038,98
Equipos proceso de información	121.629,17	7.563,42	-	129.192,59	1.493,05	-	-	130.685,64
Elementos de transporte	-	15.565,60	-	15.565,60	-	-	-	15.565,60
Otro inmovilizado material	394,23	-	-	394,23	-	-	-	394,23
	33.429.367,50	24.169,80	(17.222,53)	33.436.314,77	138.601,35	-	(1.172.159,03)	32.402.757,09
Amortización Acumulada:								
Construcciones	(22.450,65)	-	-	(22.450,65)	(38,89)	-	-	(22.489,54)
Inmuebles de inversión	(595.911,25)	(318.571,45)	-	(914.482,70)	(318.532,56)	-	-	(1.233.015,26)
Maquinaria	(2.001,37)	-	-	(2.001,37)	-	-	-	(2.001,37)
Otras instalaciones	(44.715,75)	(11.078,54)	-	(55.794,29)	(11.078,54)	-	-	(66.872,83)
Mobiliario	(25.960,98)	(6.573,13)	-	(32.534,11)	(6.628,50)	-	-	(39.162,61)
Equipos proceso de información	(110.238,53)	(8.235,80)	-	(118.474,33)	(4.623,06)	-	-	(123.097,39)
Elementos de transporte	-	(972,85)	-	(972,85)	(3.875,04)	-	-	(4.847,89)
	(801.278,53)	(345.431,77)	-	(1.146.710,30)	(344.776,59)	-	-	(1.491.486,89)
Inmovilizado Material, Neto	32.628.088,97	(321.261,97)	(17.222,53)	32.289.604,47	(206.175,24)	-	(1.172.159,03)	30.911.270,20

Los traspasos a existencias de Terrenos y bienes naturales, corresponden a terrenos ubicados en Villajoyosa, los cuales eran propiedad de la sociedad "Promociones y Alojamiento Residenciales, S.L.". Dichos terrenos fueron traspasados a existencias debido a que los mismos estaban destinados a la realización de promociones de viviendas, no obstante, la sociedad propietaria decidió venderlos. Por tanto a 31 de diciembre de 2006, dichos terrenos ya no son propiedad del Grupo.

Al 31 de diciembre de 2006, el inmueble de inversión revalorizado (Edificio en Pº de Recoletos, 14 de Madrid) propiedad del Grupo por un valor neto contable de 30.781.120,54 euros, estaba hipotecado como garantía de préstamos recibidos de entidades financieras (Nota 14). Asimismo, dicho inmueble al 31 de diciembre de 2006, se encuentra arrendado a terceros.

Las características mas relevantes del contrato de arrendamiento son:

- Arrendatario, Comunidad de Madrid;
- Fecha formalización, noviembre 2002;
- Vigencia, cinco años prorrogable sin denuncia de las partes;
- Renta, ciento sesenta y cinco miles de euros.

El desglose, por epígrafes, de los activos que, al 31 de diciembre de 2006, estaban totalmente amortizados y en uso, se muestra a continuación, con indicación de su valor de coste:

	Euros
Construcciones	22.489,54
Maquinaria	2.001,37
Otras instalaciones	15.753,66
Mobiliario	11.852,15
Equipos proceso de información	110.993,39
	163.090,11

NOTA 7. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2006 y 2005, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/04	Altas	Bajas	31/12/05	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/06
Empresas del Grupo:								
Participaciones	24.301,66	-	-	24.301,66	-	-	-	24.301,66
Anticipos para inmovilaciones financieras	-	2.200.000,00	-	2.200.000,00	-	(2.200.000,00)	-	-
Total Empresas del Grupo	24.301,66	2.200.000,00	-	2.224.301,66	-	(2.200.000,00)	-	24.301,66
Otras Inversiones Financieras:								
Otras inversiones en capital	-	-	-	120,20	-	-	-	120,20
Fianzas constituidas	40.929,38	-	(1.710,28)	39.098,90	-	(1.803,04)	-	37.295,86
Depósitos constituidos	150.466,06	(150.253,00)	-	213,06	-	-	-	213,06
Total Otras Inversiones Financieras	191.395,44	(150.253,00)	(1.710,28)	39.432,16	-	(1.803,04)	-	37.629,12
Total Inmovilizado Financiero, Neto	215.697,10	2.049.747,00	(1.710,28)	2.263.733,82	-	(2.201.803,04)	-	61.930,78

Las bajas corresponden a la liquidación practicada de oficio por las autoridades holandesas de la sociedad Alcazar Holding BV, con un coste de 201.349,73 euros, la cual se encontraba provisionada en su totalidad.

"Anticipos para inversiones financieras", corresponde al desembolso realizado en el ejercicio anterior para la constitución de la sociedad "Promociones Can Batliu, S.L., Sociedad Unipersonal". Una vez inscrita la sociedad en el Registro Mercantil de Madrid, inscripción realizada con fecha 10 de enero de 2006, el saldo ha sido eliminado en el proceso de consolidación.

a) Participaciones en Empresas del Grupo y Asociadas no Consolidadas

Al 31 de diciembre de 2006, 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	Importe de la Provisión	Valor Neto Contable	VTC de la Participación
Empresas del Grupo					
R. Cala Millor, en liquidación	47,00	28.247,57	(7.330,00)	20.917,57	20.408,81
Royalquivir, S.A, en liquidación	100,00	96.313,39	(96.312,19)	1,20	153.955,00
Cofeba - AC J. Mat / H. Cupido, sin actividad	100,00	4.430,66	(4.429,46)	1,20	1,00
Alcazar Holding, B.V., en liquidación	100,00	-	-	-	-
Royaltur España, S.A., en liquidación	55,00	3.005.060,75	(3.005.060,75)	-	(300.449,60)
Residencia Senior Ca'n Picafort, sin actividad	100,000	3.381,69	-	3.381,69	3.005,00
El Encinar de Guadiaro, en liquidación	100,00	3.512.601,02	(3.512.601,02)	-	29.867,03
		6.650.035,08	(6.625.733,42)	24.301,66	(93.212,76)

El desglose de la composición de los fondos propios de estas sociedades participadas no consolidadas es el siguiente, en euros:

	Fecha Último Balance Disp.	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio	Total Fondos Propios
Empresas del Grupo					
R. Cala Millor, en liquidación	(1)	43.423,00	-	-	43.423,00
Royalquivir, S.A, en liquidación	(1)	156.263,00	(2.308,00)	-	153.955,00
Cofeba - AC J. Mat / H. Cupido, sin actividad	(2)	-	-	-	-
Royaltur España, S.A., en liquidación	(1)	144.243,00	(690.515,00)	-	(546.272,00)
Residencia Senior Ca'n Picafort, sin actividad	(3)	3.005,00	-	-	3.005,00
El Encinar de Guadiaro, en liquidación	31/12/2006	3.002.918,62	(2.973.026,99)	(24,60)	29.867,03
		3.349.852,62	(3.665.849,99)	(24,60)	(316.021,97)

- (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 los ejercicios 2006 y 2005, no se han recibido dividendos de sociedades del grupo.

NOTA 8. EXISTENCIAS

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 2006, se muestra a continuación:

	31/12/2005	Altas	Trasposos de Inmovilizado	Bajas	Trasposos	31/12/2006
Terrenos	54.231.538,00	42.477.441,86	1.172.159,03	(1.451.995,13)	(2.680.185,26)	93.748.958,50
Edificación	5.851.944,21	-	-	(13.086.849,89)	11.184.862,51	3.949.956,83
Promociones en curso	23.281.102,66	5.872.755,70	-	-	(8.504.677,25)	20.649.181,11
Anticipos	200.334,13	3.154.066,08	-	-	-	3.354.400,21
	83.564.919,00	51.504.263,64	1.172.159,03	(14.538.845,02)	-	121.702.496,65
Prov Depr Existencias	(1.503.800,86)	-	-	3.800,86	-	(1.500.000,00)
Total Existencias	82.061.118,14	51.504.263,64	1.172.159,03	(14.535.044,16)	-	120.202.496,65

La Sociedad, atendiendo al contenido de la orden de 15 de Mayo de 2001 del Ministerio de Economía y Hacienda, ha procedido a reclasificar la cuenta de promociones en curso en "promociones en curso de construcciones de ciclo corto", y "promociones en curso de construcciones de ciclo largo", por lo que al 31 de diciembre de 2005, el detalle de esta partida es el siguiente:

	Euros
Promociones en curso de construcción de ciclo corto	20.649.181,11
Promociones en curso de construcción de ciclo largo	-
Total promociones en curso	20.649.181,11

Las altas del ejercicio corresponden principalmente a:

- La adquisición de terrenos ubicados en el término municipal de Estepona (Málaga) por importe de 37.197.111,67 euros, para la construcción de viviendas.
- La incorporación al grupo de la sociedad "Can Batliu" que aporta al Grupo terrenos ubicados en Palma de Mallorca (Inca) por importe de 4,713,937,20 euros.

Respecto a las altas de promociones en curso, éstas corresponden principalmente a las obras de los proyectos residenciales Jazmines en Málaga capital, Sa Torre y Can Picafort en Mallorca y Vicario 3ª y 4ª fase en Ojén, Málaga.

Los traspasos a edificaciones corresponden a la finalización en el ejercicio 2006 de las obras Jazmines y Sa Torre mencionadas anteriormente.

Las bajas registradas en el presente ejercicio del epígrafe de edificación corresponden prácticamente en su totalidad a la venta de la promoción Sa Torre, Jazmines y Vicario II.

Respecto a las bajas del epígrafe terrenos, corresponden a la venta una de las parcelas y su coste de urbanización que la Sociedad posee en La Suiza Española, por un importe conjunto de 198.298,67 euros, así como la venta de terrenos ubicados en Villajoyosa (Alicante).

Las altas registradas en anticipos corresponden principalmente a la adquisición de terrenos ubicados en Camino de la Morera II en Valencia. Dicho anticipo se ha realizado mediante la firma de una opción de compra.

Como consecuencia de la aprobación del PTM (Plan territorial de Mallorca) aprobado en el ejercicio 2004, ciertos terrenos propiedad de la Sociedad situados en Ben's D'aval, Mallorca han sido calificados como ARIP (Área rural de interés paisajístico), en su modalidad de APT-Costas, no permitiéndose la edificación de viviendas. Como consecuencia se dotó en el ejercicio 2004 una provisión por depreciación de existencias en base a estudios realizados por expertos independientes.

El detalle por localización geográfica al 31 de diciembre de 2006 es el siguiente:

	Terrenos	Proyecto	Edificación	Total
Can Picafort (Palma Mallorca)	4.808.096,84	1.291.441,66	-	6.099.538,50
Sa Torre (Palma Mallorca)	-	-	-	-
Ben's D'Aval (Palma Mallorca)	1.869.732,63	159.819,33	-	2.029.551,96
La Manga (Málaga)	16.641,57	-	-	16.641,57
Los Randos (Málaga)	27.492,70	-	-	27.492,70
La Suiza	17.841,86	2.140,56	-	19.982,42
La Línea de la Concepción (Cádiz)	6.845.508,23	-	-	6.845.508,23
Vicario 1 fase	-	-	64.642,89	64.642,89
Vicario 2 fase	-	-	3.832.911,79	3.832.911,79
Vicario 3 y 4ª fase	2.367.705,65	5.104.401,86	-	7.472.107,51
Jazmines-CªSuarez (Málaga)	-	-	52.402,15	52.402,15
El Puig (Valencia)	9.987.136,52	65.259,81	-	10.052.396,33
Villanueva de la Cañada (Madrid)	25.900.753,63	471.753,95	-	26.372.507,58
Dalena Golf (Estepona) Fase 1	37.197.111,67	495.024,22	-	37.692.135,89
Dalena Golf (Estepona) Fase 2	-	94.021,85	-	94.021,85
Dalena Golf (Estepona) Fase 3	-	20.787,05	-	20.787,05
Terrenos INCA Palma de Mallorca	4.710.937,20	-	-	4.710.937,20
Edificio Velázquez	-	12.944.530,82	-	12.944.530,82
	93.748.958,50	20.649.181,11	3.949.956,83	118.348.096,44

El importe de las existencias que se encuentran hipotecadas en garantía de préstamos recibidos, asciende a 95.837.273,55 euros.

En el presente ejercicio el importe de los intereses capitalizados asciende a 1.810.771,48 euros.

Los terrenos ubicados en la Línea de la Concepción por un importe de 6.832.650,80 euros, y titulares de los derechos de edificabilidad hotelera, se encuentran comprometidos para su venta a la sociedad Torre Playa Investment en virtud de contrato de compra venta suscrito por las partes en el ejercicio 2004. No obstante, como consecuencia del incumplimiento por la parte compradora, la Sociedad a iniciado procedimiento judicial para la resolución del citado contrato.

Los importes pagados por la compradora a la Sociedad, en concepto de anticipos, figuran recogidos dentro del epígrafe del pasivo del balance de situación "Anticipos de clientes". Ver nota 16.

NOTA 9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

Bajo esta rúbrica, figuran principalmente los siguientes conceptos:

Créditos con compradores de los bienes definidos en la nota de existencias, así como con los arrendatarios, derivados de la formalización de los contratos de venta de viviendas y alquiler suscritos con los mismos. El saldo por este concepto asciende a 878.895,57.

Asimismo, incluye provisiones de fondos a abogados y procuradores por importe de 99.655,89 euros, así como otros deudores por importe de 29.141,27 euros.

También se incluyen en este epígrafe los saldos deudores mantenidos con las administraciones públicas. El saldo por este concepto asciende a 7.372.262,89 euros.

NOTA 10. ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

La composición y el movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2006 y 2005, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/04	Altas	Bajas	31/12/05	Altas	Bajas	31/12/06
Empresas del Grupo:							
Créditos	(15.900,16)	76.443,57	-	60.543,41	44.157,06	13.968,76	118.669,23
Total Empresas del Grupo	(15.900,16)	76.443,57	-	60.543,41	44.157,06	13.968,76	118.669,23
Otras Inversiones:							
Valores de renta fija	500.000,00	11.924.000,00	(12.264.000,00)	160.000,00	10.463.527,79	-	10.623.527,79
Fianzas	1.000,00	1.214,63	(1.000,00)	1.214,63	-	-	1.214,63
Total Otras Inversiones	501.000,00	11.925.214,63	(12.265.000,00)	161.214,63	10.463.527,79	-	10.624.742,42
	485.099,84	12.001.658,20	(12.265.000,00)	221.758,04	10.507.684,85	13.968,76	10.743.411,65

El epígrafe de Otras Inversiones (Valores de renta fija), recoge 10.462.500,00 correspondiente a una imposición a plazo fijo en garantía de los pagares entregados para el pago de la adquisición de los terrenos en Dalena Golf, Estepona (Ver nota 16).

La totalidad de los créditos a empresas del grupo corresponden a los créditos concedidos a las sociedades descritas en la Nota 7a).

NOTA 11. PATRIMONIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE

El Patrimonio atribuido a la Sociedad Dominante, asciende, al 31 de diciembre de 2006 y 2005, a 40.779.012,11 euros y 39.654.787,83 euros respectivamente, de acuerdo al siguiente resumen:

	2006	2005
Capital Social suscrito de la Sociedad Dominante	13.384.852,95	13.384.852,95
Reservas:	25.156.628,86	24.783.688,36
De la Sociedad Dominante	25.176.560,99	24.848.905,13
De las sociedades consolidadas por int. global y proporcional	(19.932,13)	(65.216,77)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	2.237.530,30	1.486.246,52
	40.779.012,11	39.654.787,83

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 totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en la Bolsa de Madrid, Barcelona y Bilbao. Su cotización al cierre del ejercicio era de 15,50 euros.

La composición del accionariado de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2006, es la siguiente:

	Nº Acciones	% Participación
"Sa Nostra" Caixa de Balears	1.854.497	41,70
Caja España	979.510	22,03
Grupo Inversiones Onofre de Miguel, S.L.	889.351	20,00
Otros	723.437	16,27

Acciones de la Sociedad dominante

Al 31 de diciembre de 2006, la Sociedad posee 1.200 acciones propias, que representan el 0,027 % del capital social, adquiridas por un precio total de 19.760,97 euros.

El movimiento de las acciones propias durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Euros
Saldo al 31/12/2005	-
Adquisiciones del ejercicio	20.732,19
Enajenaciones del ejercicio	(971,22)
Saldo al 31/12/2006	19.760,97

En la enajenación de las acciones propias se ha obtenido en el ejercicio 2006 un beneficio de 3,78 euros.

Prima de Emisión

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

Reservas de la Sociedad Dominante

El detalle de las reservas de la Sociedad Dominante es el siguiente:

	31/12/2006	31/12/2005
Prima de emisión	12.596.569,90	12.596.569,90
Reserva revalorización (NIC 40)	5.051.027,92	4.863.952,81
Otras reservas	17.647.597,82	17.460.522,71
Reserva legal	2.676.970,59	2.676.970,59
Reserva voluntaria	4.871.038,19	4.725.842,91
Resultados negativos ej. Anteriores	-	-
Reserva en sociedades consolidadas	(19.216,77)	(65.216,77)
Perdidas y Ganancias	2.237.530,30	1.471.815,44
Ganancias acumuladas	9.766.322,31	8.809.412,17
Valores propios	(19.760,97)	-
	27.394.159,16	26.269.934,17

Reserva Legal de la Sociedad Dominante

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. Al 31 de diciembre de 2006, la Reserva Legal estaba dotada en su totalidad.

NOTA 12. SOCIOS EXTERNOS

El detalle del valor de la participación de socios o accionistas minoritarios en las empresas consolidadas al 31 de diciembre de 2006 es el siguiente en euros:

Sociedad Dependiente	Porcentaje Participación Accionistas Minoritarios	Capital y Reservas al 31/12/06	Resultado Ejercicio	Participación en Capital y Reservas	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total Socios Externos
Promociones y Alojamiento Residenciales, S.L.	22,50000	1.494.653,87	314.167,73	336.297,12	70.687,74	406.984,86
		1.494.653,87	314.167,73	336.297,12	70.687,74	406.984,86

NOTA 13. PROVISIONES NO CORRIENTES

El movimiento de estas provisiones durante el ejercicio 2006 y 2005 se indica a continuación, en euros:

Tipo de Provisión	31/12/05	Aumentos	Disminuciones	31/12/06
Para responsabilidades	148.348,35	-	-	148.348,35
	148.348,35			148.348,35

Al 31 de diciembre de 2006 el saldo registrado en la provisión para riesgos y gastos corresponde principalmente a una provisión por el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, que se encuentra en vía contencioso administrativa ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Los administradores del Grupo, consideran que las provisiones registradas en el Balance de Situación Consolidado adjunto cubren adecuadamente los riesgos por los litigios descritos en el párrafo anterior de 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.

NOTA 14. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2006 se indica a continuación, en euros:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos y pólizas de crédito	34.596.307,02	78.298.311,49	112.894.618,51
	34.596.307,02	78.298.311,49	112.894.618,51

Préstamos y pólizas de crédito

El detalle de los préstamos bancarios vigentes al 31 de diciembre de 2006, expresados en euros, es el siguiente:

Entidad	Garantía	Último Vencimiento	Cobertura Tipo de Cambio	Importe Inicial	Pendiente al Cierre
			Prestamos promotor inmobiliario		
Caja Madrid	Hipotecario	24/06/2030		9.647.000,00	-
B. Popular Hipotecario	Hipotecario	04/10/2020	Préstamo hipotecario	11.970.000,00	(1.968.145,22)
Cajamar	Hipotecario	31/01/2026	Préstamo Hipotecario	2.207.159,00	(28.889,75)
B. Popular Hipotecario	Hipotecario	04/08/2037	Préstamo Hipotecario	8.967.200,00	(4.933.520,83)
Banesto	Hipotecario	01/12/2007	Préstamo Hipotecario	19.605.680,00	(19.605.680,00)
Sabadell	Hipotecario	31/12/2015	Préstamo Hipotecario	11.174.275,51	(10.093.215,93)
Sabadell	Hipotecario	31/12/2015	Préstamo Hipotecario	2.234.765,92	(2.018.562,63)
Caja España	Hipotecario	08/05/2009	Préstamo Hipotecario	28.200.000,00	(28.200.000,00)
Sa Nostra	Personal	31/01/2008	Póliza de crédito	3.000.000,00	(2.936.764,51)
Sabadell	Hipotecario	21/12/2008	Póliza de crédito	12.000.000,00	(11.689.148,95)
Sabadell	Hipotecario	31/12/2007	Préstamo Hipotecario	11.174.275,51	-
Sabadell	Hipotecario	31/12/2007	Préstamo Hipotecario	2.234.765,92	-
Ibercaja	Personal	15/04/2006	Póliza de crédito	1.202.000,00	(1.202.000,00)
BBVA	Personal	20/12/2007	Póliza de crédito	1.000.000,00	(6.215,78)
Caja Madrid	Personal	20/06/2008	Póliza de crédito	2.800.000,00	(2.800.000,00)
Caja Madrid	Personal	04/05/2007	Póliza de crédito	2.800.000,00	(2.500.000,00)
Sa Nostra	Hipotecario	30/06/2008	Póliza de crédito	3.350.000,00	(3.349.032,59)
Caja España	Personal	08/05/2007	Póliza de crédito	5.076.000,00	(5.075.398,92)
Urquijo	Personal	13/06/2007	Póliza de crédito	1.000.000,00	(810.487,11)
Deutsche Bank	Personal	28/03/2007	Póliza de crédito	1.500.000,00	(1.055.097,99)
Caja España	Hipotecario	04/07/2007	Préstamo Hipotecario	11.330.254,48	(9.327.560,00)
Sa Nostra	Hipotecario	24/04/2008	Préstamo Hipotecario	3.420.000,00	(3.420.000,00)
Caja España	Personal	27/07/2007	Póliza de crédito	1.875.150,00	(1.874.898,30)
					(112.894.618,51)

Los préstamos y pólizas hipotecarias, tiene como garantía, inmuebles que la Sociedad tiene registrados tanto en el inmovilizado material como en existencias (Nota 6 y Nota 8).

El tipo de interés de las deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo es el Euribor mas un diferencial.

Vencimientos de las Deudas con Entidades de Crédito a Largo Plazo

El detalle de los vencimientos de las deudas con entidades de crédito a largo plazo, incluyendo tanto el dispuesto al 31 de diciembre como el disponible de dichos crédito, es el siguiente:

Vencimiento	Euros
2008	62.354.560,41
2009	5.005.111,00
2010	2.249.571,27
2011	1.789.297,26
Resto	14.553.532,57
	62.354.560,41
	(1) 85.952.072,51

- (1) Este saldo corresponde a los importes a devolver en el supuesto de que se hubieses dispuesto de los préstamos y créditos en su totalidad. Asimismo, una parte de los prestamos es subrogable por parte de clientes de promociones.

NOTA 15. 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 31 de diciembre de 2006 se indica a continuación, en euros:

	A Cobrar	A Pagar
<u>A Corto Plazo:</u>		
Deudores y deudas		
Empresas del Grupo		
Por operaciones de tráfico	-	920,88
Cuenta corriente	-	42.689,73
Total Empresas del Grupo	-	43.610,61
Total Deudores y deudas	-	43.610,61
Inversiones financieras Temporales		
Empresas del Grupo		
Créditos	424.707,20	-
Provisión para insolvencias de créditos	(306.037,97)	-
Total Empresas del Grupo	118.669,23	-
Total Inversiones Financieras Temporales	118.669,23	-
Total Corto Plazo	118.669,23	43.610,61

La totalidad de los saldos mantenidos con empresas del grupo corresponden a las detalladas en la Nota 7a).

NOTA 16. ACREEDORES COMERCIALES

Su detalle al 31 de diciembre de 2006 y 2005 se indica a continuación:

	Euros
Proveedores	468.387,56
Efectos a pagar a proveedores	12.228.559,10
Acreeedores por prestaciones de servicios	105.017,14
Anticipos de clientes	5.310.716,46
	18.112.680,26

El epígrafe de "Anticipos de clientes", recoge los compromisos adquiridos con éstos, derivados de los contratos privados de compraventa suscritos entre la Sociedad y sus clientes. Dentro de este epígrafe, 5.138.653,49 euros, corresponden a anticipos recibidos de la sociedad Torre Playa Investment (Ver Nota 8 "Existencias").

El epígrafe de Efectos a pagar a proveedores recoge principalmente los pagares con vencimiento 8 de febrero de 2007 y 8 de noviembre de 2007 por importe conjunto de 10.462.500,00 euros entregados a la sociedad "Multiconstrucciones SA" para el pago de la compra del terreno Dalena Golf en Estepona, Málaga (Ver nota 10).

NOTA 17. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2006 es el siguiente, en euros:

	A Cobrar	A Pagar
A corto plazo:		
Impuesto sobre el Valor Añadido	7.365.874,11	302.034,66
Diferencia temporaria de activo	16.810,38	-
Devolución de Impuestos	350,60	-
Retenciones y pagos a cuenta del Impuesto sobre Sociedades	197,48	-
Impuesto sobre beneficios anticipado	5.005,00	-
Créditos por pérdidas a compensar	835,70	-
Retenciones por IRPF	-	24.088,44
Impuesto sobre Sociedades	-	406.117,05
Organismos de la Seguridad Social	-	7.641,57
Diferencia temporaria de pasivo	-	2.431.976,40
	7.389.073,27	3.171.858,12

Situación Fiscal

Para los impuestos a los que las Sociedades se hallan sujetas, se encuentran abiertos a la inspección por parte de las autoridades fiscales, los últimos cuatro ejercicios.

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 las Sociedades. No obstante, la Dirección considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no serían significativos en comparación con los fondos propios y con los resultados anuales obtenidos.

Impuesto sobre Sociedades

La Sociedad Dominante, a efectos del Impuesto sobre Sociedades, no presenta declaración consolidada con sus filiales.

El detalle por sociedades, del importe registrado en concepto de gasto por Impuesto sobre Sociedades y, su cuota a pagar es como sigue:

	Euros
Resultado contable por sociedades	
Ayco Grupo Inmobiliario	3.247.566,40
Promociones y Alojamientos	483.334,97
Altos de Brijan	(10.994,15)
Promociones Can Batliu	766,76
Total sociedades antes de ajustes	3.720.673,98
Ajustes de consolidación y efecto NIIF	
Eliminaciones económicas de existencias	57.947,89
Eliminaciones económicas de inversión financiera no corriente	(63.525,19)
Ajustes NIC	(53.529,25)
Resultado contable del ejercicio antes del gasto en concepto de Impuesto sobre Sociedades	3.661.567,43
Resultados que han tributado por IS en el ejercicio 2006:	
Ayco Grupo Inmobiliario	3.247.566,40
Promociones y Alojamientos	483.334,97
Diferencias permanentes Ayco individual	135.811,16
Resultado contable ajustado de sociedades que tributan por IS en 2006	3.866.712,53
Gasto del ejercicio en concepto de impuesto sobre sociedades 35% s/ resultado de las sociedades que tributan	1.353.349,39
Diferencias temporales	
Disminuciones	
Reversión de ejercicios anteriores, Ayco individual	(33.000,00)
Aumentos	
Generadas en el ejercicio Promociones y Alojamientos	14.207,30
Base imponible resultado fiscal	3.847.919,83
Cuota al 35% sobre la Base Imponible	1.346.771,94
Menos retenciones y pagos a cuenta	(940.654,89)
Cuota a pagar	406.117,05

NOTA 18. GARANTÍAS Y CONTINGENCIAS

El Grupo ha prestado avales ante entidades bancarias y organismos públicos según el siguiente detalle:

	Euros
Entidades Bancarias:	
Unicaza	229.056,76
BBVA	58.967,00
Banco Popular	7.772,71
Banco Urquijo	67.653,41
Banco Andalucía	34.796,07
Sa Nostra	1.646.597,20
	2.044.843,15
Aval a favor de Altos de Brijan, S.A.	9.327.560,00
	11.372.403,15

- a) En el año 1998 se inició en los Juzgados de Palma de Mallorca una acción judicial por parte del Grupo Moll, anterior propietario de determinados activos del Grupo Ayco, contra anteriores gestores de la Sociedad, implicando subsidiariamente a ésta en dicho procedimiento judicial.

No obstante, el procedimiento judicial finalizó su fase de instrucción y el Ministerio Fiscal en su informe de fecha 19 de mayo de 2003, solicitó el archivo de las actuaciones "al no haber engaño, error ni perjuicio patrimonial".

Con posterioridad y mediante Auto de fecha 11 de noviembre de 2005, el Juzgado de Palma de Mallorca, acordó que se prestase fianza solidaria por importe de 6.000.000 de euros. Dicho Auto ha sido recurrido, y el Ministerio Fiscal mediante escrito de fecha 25 de noviembre de 2005, en base a la "incongruencia de la acusación particular", se mantiene en su posición inicial, y se adhiere al recurso interpuesto por la defensa de la Sociedad.

En opinión de los abogados de la Sociedad, el riesgo para la Sociedad, quedaría anulado.

Las cuentas anuales adjuntas, no incluyen provisión por este concepto.

- b) Con fecha 10 de diciembre de 2003 la Audiencia Provincial de Madrid falló estimando parcialmente el recurso de Apelación interpuesto por la Sociedad contra la Sentencia dictada en el Procedimiento de Menor Cuantía de fecha 7 de septiembre de 2000, condenando a D. Aníbal Caro a pagar a la Sociedad, la cantidad de 42.031,39 euros. En enero de 2004 la Sociedad cobró dicho importe, no obstante la Sentencia no es firme ya que se ha interpuesto contra la misma Recurso de Casación, reclamándose por la parte contraria la cuantía de 392.475,79 euros.

Las cuentas anuales adjuntas, no incluyen provisión por este concepto.

NOTA 19. INGRESOS Y GASTOS

a) Gastos de Personal

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

	Euros
Sueldos y salarios	393.302,12
Seguridad Social a cargo de la empresa	89.642,05
Otros gastos sociales	13.585,19
	103.227,24
Total Gastos de Personal	496.529,36

El número medio de personas empleadas por el Grupo durante el ejercicio 2006, distribuido por categorías, es el siguiente:

	Número de Empleados
Dirección	2
Administración	5
Comercial	3
Mantenimiento	1
	11

b) Servicios Exteriores

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

	Euros
Arrendamientos y cánones	284.895,39
Reparaciones y conservación	28.406,60
Servicios de profesionales independientes	627.396,68
Transportes	2.915,05
Primas de seguros	46.261,23
Servicios bancarios y similares	37.854,68
Suministros	28.702,28
Otros servicios	653.707,30
Total Servicios Exteriores	1.710.139,21

c) Importe Neto de la Cifra de Negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias del Grupo, por categorías de actividades, para el ejercicio 2006, se muestra a continuación:

	Euros	%
Por actividades:		
Venta de terrenos y edificios	19.774.611,63	90,33
Ingresos por arrendamientos	2.113.138,42	9,65
Ingresos por prestaciones de servicios	3.160,50	0,01
	21.890.910,55	99,99

d) Resultado Atribuido a Socios Externos

El detalle del resultado atribuido a socios externos es como sigue, en euros:

Sociedad	Resultado del Ejercicio	Participación de los Socios Externos	Resultado Atribuido a Socios Externos
Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L.	314.167,73	22,50	70.687,74
Total Resultado Atribuido a Socios Externos	314.167,73	22,50	70.687,74

**NOTA 20. 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**

Las remuneraciones devengadas durante el ejercicio 2006 por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante son las siguientes:

	Euros
Honorarios Presidencia	44.850,00
Dietas	26.203,78
	71.053,78

Anticipos y Créditos

Al 31 de diciembre de 2006, no existen créditos ni anticipos mantenidos con el Consejo de Administración.

Otras Obligaciones

Al 31 de diciembre de 2006, no existen compromisos por complementos de pensiones, avales o garantías concedidas a favor del Órgano de Administración de la Sociedad Dominante.

Participaciones en otras Sociedades

De conformidad con lo establecido en el artículo 127 ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas cotizadas, a continuación se detallan las participaciones que los Consejeros poseen en Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.:

Grupo Onofre Miguel, S.L.

Sociedad	% Participación
Onofre Gestión S.L.U.	Directa 100%
Onofre Valores, S.L.U.	Directa 100%
Onofre Miguel Construcción, S.L.U.	Indirecta del 100% a través de Onofre Gestión, S.L.U.
Onofre Miguel Proyectos, S.L.U.	Indirecta del 100% a través de Onofre Gestión, S.L.U.
Onofre Miguel Comercial, S.L.U.	Indirecta del 100% a través de Onofre Gestión, S.L.U.
Ciudad Jardín Bétera, S.L.	Indirecta del 90% a través de Onofre Valores, S.L.U.
H2Onofre Campanar, S.L.	Indirecta del 84% a través de Onofre Valores, S.L.U. e indirecta del 1% a través de Onofre Miguel Construcción, S.L.U.
Mibor Urbana, S.L.	Indirecta del 84% a través de Onofre Valores, S.L.U. e indirecta del 1% a través de Onofre Miguel Construcción, S.L.U.
Concesiones Deportivas, S.L.	Indirecta del 69% a través de Onofre Valores, S.L.U. e indirecta del 1% a través de Onofre Miguel Construcción, S.L.U.
Altipla, S.A.	Indirecta del 90% a través de Onofre Valores, S.L.U.
Via Toscana, S.L.	Indirecta del 35% a través de Onofre Valores, S.L.U.
Nuevo Santa Bárbara, S.A.U.	Indirecta del 100% a través de Onofre Valores, S.L.U.
Parques Empresariales, S.L.	Indirecta del 51% a través de Onofre Valores, S.L.U.
Oropeak, S.L.U.	Indirecta del 100% a través de Onofre Valores, S.L.U.
Espacios para Vivir S.L.U.	Indirecta del 100% a través de Onofre Valores, S.L.U.
Nuevo Campanar, S.A.	Indirecta del 40% a través de Onofre Valores, S.L.U.
AGO Mediterráneo Hoteles, S.L.	Indirecta del 35% a través de Onofre Valores, S.L.U.
H2Onofre Malilla, S.L.U.	Indirecta del 99% a través de Onofre Valores, S.L.U. e indirecta del 1% a través de Onofre Miguel Construcción, S.L.U.

Invergestión Sociedad de Inversión y Gestión, S.A.

Sociedad	% Participación	Actividad	Cargo
Gestión de Inversiones en Alquileres, S.A.	34%	Inmobiliaria	Consejero
Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.	20%	Inmobiliaria	Consejero
Licasa I, S.A.	12,50% + 1,11% Indir.	Inmobiliaria	Consejero
Lico Inmuebles	8,89% Indir.	Inmobiliaria	
Cerro del Baile, S.A.		Inmobiliaria	Presidente del Consejo
Nuevas Promociones Tudela, S.L.		Inmobiliaria	Consejero
Viproelco, S.A.		Inmobiliaria	Consejero
San Marcos Cipsa, S.L.		Inmobiliaria	Consejero
Layetana Development Partners 1, S.A.	5,99%	Inmobiliaria	

D. Francisco Javier Ajenjo Sebastián representante de Invergestión Sociedad de Inversiones de Gestión, S.A.:

Sociedad	% Participación	Actividad	Cargo
Inmocaja, S.A.		Inmobiliaria	Consejero Delegado – Apoderado
Cerro del Baile, S.A.		Inmobiliaria	Representante del Presidente (Invergestión, S.A.)
Patrimonio Inmobiliario Empresarial, S.A.		Inmobiliaria	Representante del Consejero (Invergestión, S.A.)

D. Enrique Fons Donet

Sociedad	Cargo
Sa Nostra de Renting	Consejero

Remuneración a los Auditores

El importe de los honorarios devengados por los servicios de auditoría de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2006 ha ascendido a 33.100 euros.

NOTA 21. 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.

NOTA 22. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2006, no han acaecido hechos relevantes que afecten a las Cuentas Anuales Consolidadas a dicha fecha.

ESTADO DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital Suscrito	Otras Reservas	Ganancias Acumuladas	Valores Propios	Intereses Minoritarios	Total
31/12/2005 PGC	13.384.852,95	12.596.569,90	8.914.443,36	-	794.679,49	35.690.545,70
Aplicación NIC 40 (1)	-	4.863.952,81	-	-	-	4.863.952,81
Amortización inmueble de inversión (2)	-	-	(82.463,30)	-	-	(82.463,30)
Eliminación activos ficticios NIC 38 (3)	-	-	(22.567,89)	-	-	(22.567,89)
31/12/2005 NIIF	13.384.852,95	17.460.522,71	8.809.412,17	-	794.679,49	40.449.467,32
Incremento reserva inm inv (4)	-	187.075,11	-	-	-	187.075,11
Distribución de dividendos	-	-	(1.334.038,50)	-	-	(1.334.038,50)
Adquisición acciones propias	-	-	-	(19.760,97)	-	(19.760,97)
Variación socios externos (5)	-	-	53.418,34	-	(458.382,37)	(404.964,03)
Resultado del ejercicio.	-	-	2.237.530,30	-	70.687,74	2.308.218,04
31/12/2006 NIIF	13.384.852,95	17.647.597,82	9.766.322,31	(19.760,97)	406.984,86	41.185.996,97

- (1) Revalorización de inmuebles de inversión.
- (2) Amortización de inmuebles de inversión de los ejercicios 2004 y 2005
- (3) Eliminación de activos no realizables -Gastos de constitución, Gastos de ampliación de capital, Gastos de formalización de deudas
- (4) Debido a la bajada del tipo impositivo del Impuesto de sociedades del 35% en ejercicio 2006 al 32,5% en el ejercicio 2007, se ajusta la reserva de revalorización del inmueble de inversión con cargo a "Pasivos por impuestos diferidos"
- (5) Consecuencia de la adquisición de un 32,5% de participación adicional en la sociedad dependiente Promociones y Alojamientos Residenciales. A supuesto una minoración del saldo de Socios Externos (Nota 12) por importe de 458,382,37 euros.

Asimismo, el efecto en la Sociedad Dominante asciende a 53.418,34 euros debido a que no han sido calculadas (por no estar la información disponible) a fecha de las distintas adquisiciones las diferencias de primera consolidación que hubieran surgido habiendo sido tratadas como menor patrimonio del grupo dichas diferencias.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
2006



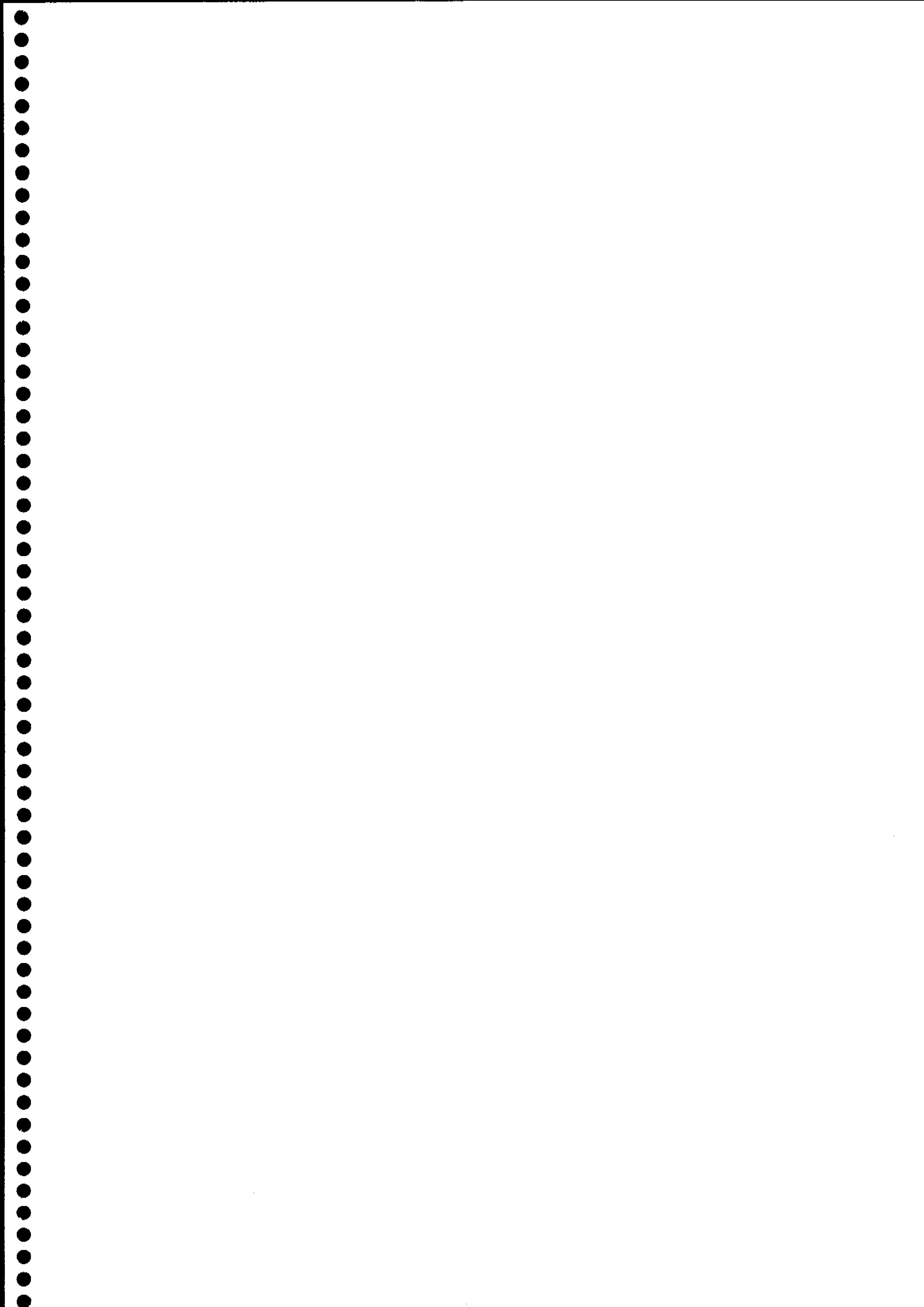
1.941 – 2.006

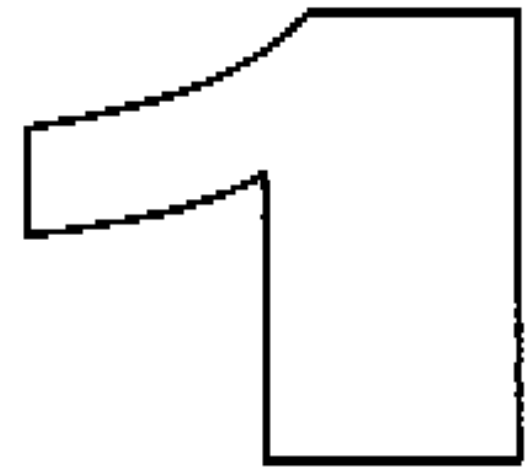
El valor de la experiencia

2.006

MEMORIA ANUAL







**COMPOSICIÓN
DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.**

Presidente

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

Vocales

SA NOSTRA Inversiones EFC, SA representado por Doña Pilar Pomar

Grupo Onofre Miguel SL representado por D. Luis Ruñilanchas

Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión SA, representada por D. Francisco Javier Ajenjo Sebastián

Secretario Consejero

D. Rafael Montejo Pérez

2

Informe de Actividad

EJERCICIO 2.006

INTRODUCCIÓN

La cifra de ingresos consolidada ascendió a 21.890.910,55 euros, de los cuales 19.774.611,63 euros correspondieron a ventas y 2.116.295,92 euros a ingresos por arrendamientos y otros servicios. El Beneficio consolidado neto después de impuestos ha alcanzado la cifra de 2.237.530,30 euros.

Los resultados han sido aproximadamente los esperados inicialmente debido fundamentalmente a que se han podido formalizar las expectativas de las ventas previstas en el Vicario II, Jazmines y Sa Torre, a pesar de la ralentización que se está produciendo en la comercialización en la Zona de Andalucía.

Por otro lado, destacar el esfuerzo inversor realizado a lo largo del ejercicio con la adquisición de suelo con proyecto y licencia en Estepona así como la opción de compra para un solar en Valencia..

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

2.1 ACTIVIDAD INMOBILIARIA

2.1.1 Ventas

Durante el ejercicio 2.006 se han producido las siguientes ventas:

2.1.1.1 ROBLEDO DE CHAVELA (Madrid)

Estos terrenos fueron adquiridos en 1.975 y se encuentran a 70 Km. de Madrid en la Urbanización conocida como la Suiza Española.

Durante este ejercicio se han vendido la totalidad del polígono 2.3 (31.884 m²) por lo que con esta venta se finaliza el Proyecto de Robledo de Chavela.

Solo resta por finalizar los trabajos el remate de las obras de urbanización y la aceptación por parte del Excmo. Ayuntamiento de Robledo de Chavela.

2.1.1.2 Vicario fase II (Ojén, Málaga)

A lo largo del presente ejercicio se han entregado 14 viviendas de la promoción de la fase II del Vicario.

Las restantes 15 viviendas, pendientes de venta se encuentran reservadas formalizandose su entrega en los primeros meses del presente año.

2.1.1.3 Edificio Jazmines (Málaga)

A lo largo del presente ejercicio se han entregado la totalidad de las viviendas de la promoción Jazmines en Málaga.

2.1.1.4 Residencial SA TORRE (Llucmajor, Mallorca)

Esta promoción se finalizó en el mes de marzo de 2.006 y ha sido vendida en su totalidad,

2.1.1.5 Solar Galilea, (Mallorca)

El solar, perteneciente a una de las filiales, Altos de Briján SA, fue vendido durante este ejercicio.

2.1.1.6 Solar Villajoyosa. (Alicante)

Este suelo, adquirido en el año 2.004 por una de las filiales de la Compañía, Promociones y Alojamientos Residenciales SL, fue vendido durante el ejercicio 2.006.

2.1.2 Promociones en curso

2.1.2.1 El Vicario .- OJEN, Málaga.

Solar ubicado en el termino municipal de Ojen, Málaga,

En esta sierra de Ojén, calificada como reserva de la biosfera de Europa, rodeada de urbanizaciones de lujo, campos de golf y playas se encuentra el Vicario.

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

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

La fase II de 60 viviendas ha sido finalizada en el ejercicio 2.005 estando en fase de comercialización y finalizando su comercialización en el primer trimestre del 2.007.

La fase III se compone de 29 viviendas con acabados de primera calidad. En la actualidad está en fase de construcción estando prevista su entrega para el último trimestre del 2.007.

La Fase IV, en proyecto, consta de 19 viviendas con acabados de primera calidad. Durante el 2.006 se ha obtenido la licencia de obra. Las obras se iniciarán a final del presente año.

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



2.1.2.2 Suelo en el PUIG.- Valencia.

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

En la playa de El Puig, a diez minutos de la ciudad de Valencia, Ayco Grupo Inmobiliario participa en el desarrollo del complejo residencial Golf - Mar, compuesto por viviendas plurifamiliares, zona hotelera y campo de Golf; y todo esto a escasos metros de la playa. La Compañía posee unos 55.000 m² de suelo para desarrollo residencial. El complejo se encuentra rodeado de amplias zonas ajardinadas, y perfectamente integrado con el futuro campo de Golf de El Puig, gozando además de un entorno envidiable con espacios protegidos por su gran valor ecológico.

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

Durante el 2.007, además Valencia es protagonista por desarrollarse en su aguas la Copa America de Vela.

El proyecto se encuentra en sus fases iniciales de desarrollo, estando en la actualidad a la espera de la aprobación del Plan General

Uso residencial.

La Compañía posee suelo para construir unas 100 viviendas.

Actualmente se ha aprobado el Concierto del Plan General, esperando que el Plan General desarrollado se apruebe en los próximos meses.



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.

En el ejercicio 2.006 se han iniciado las obras de Urbanización del Vial de Ronda y se ha aprobado el Proyecto de Urbanización del Sector.

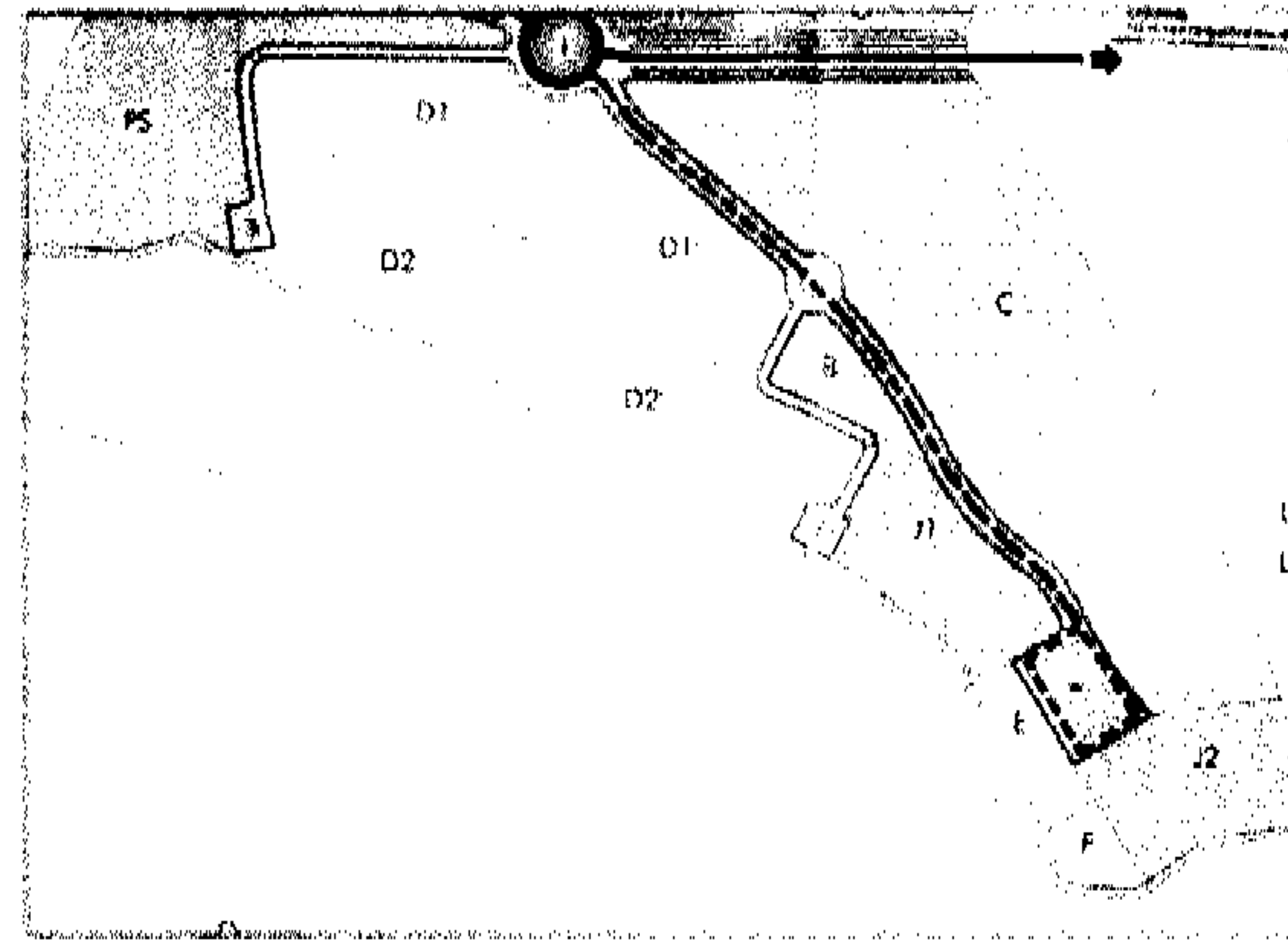
El Proyecto de reparcelación ha sido aprobado en el mes de enero del 2.007.

Durante este ejercicio se iniciarán las obras de Urbanización del Sector esperando que puedan iniciarse actuaciones sobre las parcelas resultantes a lo largo del presente año.

2.1.2.4 La Línea de la Concepción.

Solar adquirido en el año 2.001

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



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

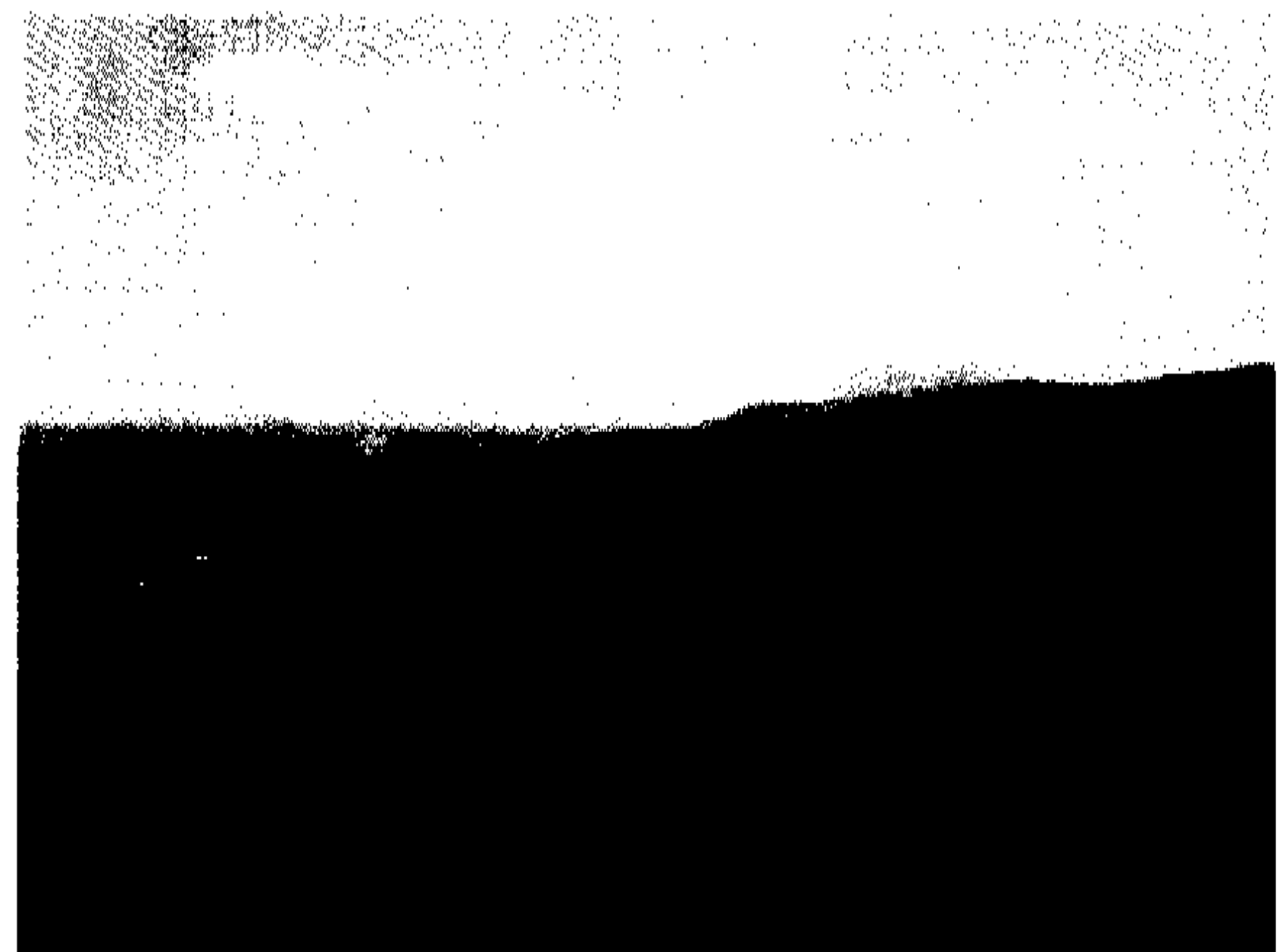
Durante el ejercicio 2.007 está previsto el inicio de las obras de urbanización.

2.1.2.5 La Dalena .- Estepona

Solar adquirido en el presente ejercicio

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 iniciará a lo largo del mes de Marzo 2007

2.1.3. Reservas de suelo

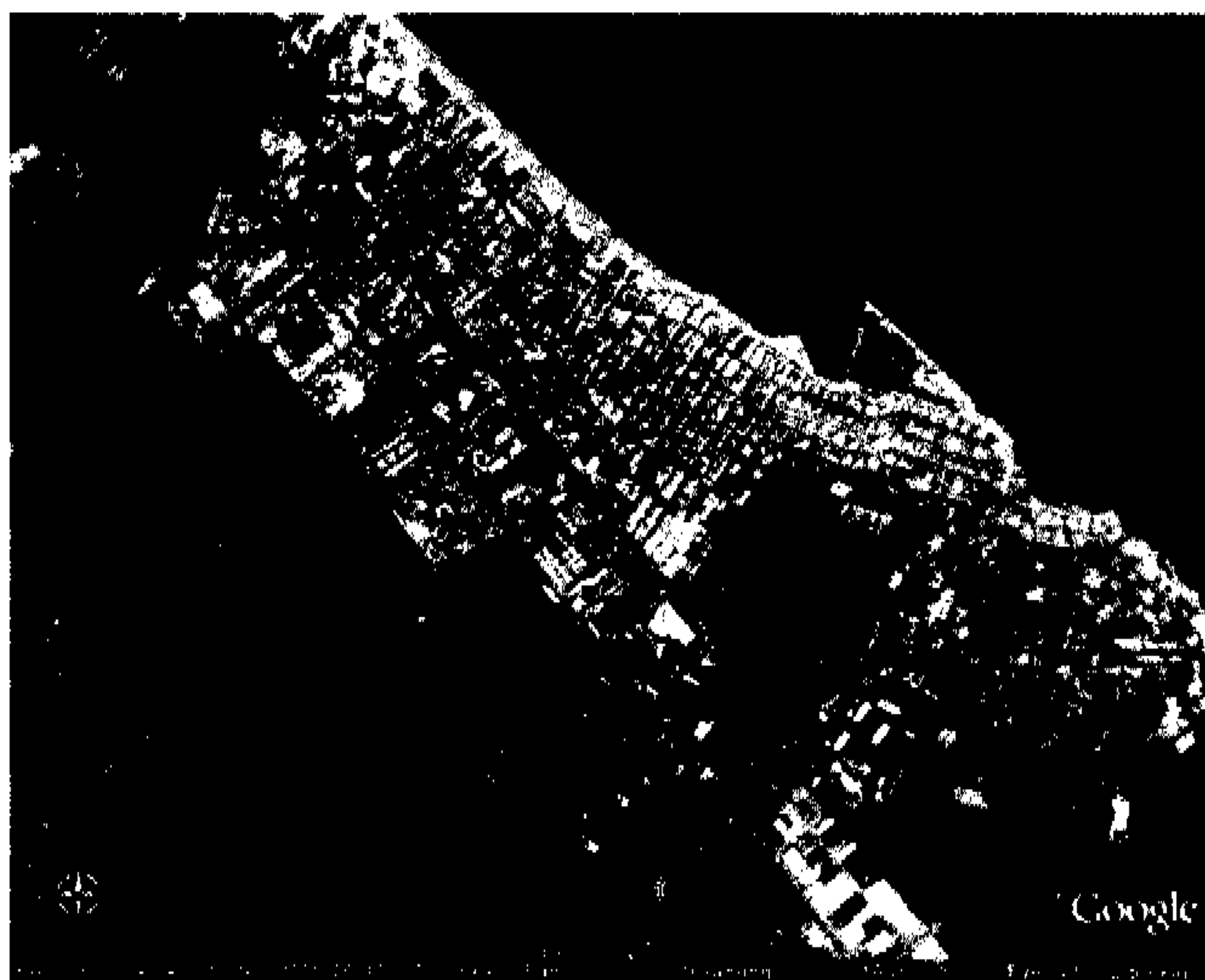
2.1.3.1 Ca'n Picafort.

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

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

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

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



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 está presentado actualmente un recurso contra esta desclasificación

2.1.3.3 La Manga y Los Rando (Málaga)

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

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



2.2. Promociones desarrolladas por filiales

2.2.1 Altos de Briján SA

2.2.1.1 Velázquez 123, Madrid

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

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

Es de los mas antiguos de la manzana y originariamente se proyectó con semisótano y 7 plantas mas 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.

Proyecto de rehabilitación del edificio con la obtención de 16 viviendas de lujo.



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.

Durante este ejercicio se ha constituido la Junta de Compensación.

Uso.- Primera residencia

2.3 Inmuebles en renta

2.3.1. Recoletos 14.

Edificio adquirido en diciembre de 1.999.

Este edificio, con una superficie de 6.100 m², fue adquirido en 1.999 y tras una profunda rehabilitación.

Arrendado en su totalidad, en el año 2.001, a la Comunidad Autónoma de Madrid, Consejería de Sanidad

Este edificio figura en el patrimonio de la Compañía como generador de rentas recurrentes.



2.4.- Resumen del PATRIMONIO AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y GRUPO

Situación	Promoción	Tipología	Superficie de terreno	Uso y destino
Madrid	Recoletos 14	Oficinas	6.100 m ²	Patrim. En renta
	Velázquez 123	Residencial	2.000 m ²	Nuevo.- En Curso
	Villanueva de la Cañada	Residencial	135.000 m ²	Nuevo.- en Curso
Málaga	Vicario III, IV y V	Residencial	15.000 m ²	Obra en curso
	La Manga y los Randos	Solar	400.000 m ²	Reserva de Suelo
	Oficina San Pedro	Oficina	Oficina Málaga	En patrimonio
	La Dalena	Residencial	43.000 m ²	Suelo en promoción
Cádiz	La Linea.- suelo hoteleros	Hotelero	25.000 m ²	Suelo en venta
Valencia	Golf Mar.- El Puig	Residencial	55.945 m ²	Suelo para promover
	Las Moreras	Suelo en opción	8300 m ²	Suelo en opción
Mallorca	Ben's D'Avall	Residencial	34.075 m ²	Reserva de suelo
	Can Picafort	Residencia Señor	232.204 m ²	Suelo en venta
	Inca	Residencial	9.005 m ²	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.

El grupo de filiales que forman parte del consolidado son Ayco Grupo Inmobiliario S.A. como matriz que consolida con sus filiales Altos de Brijan S.A., participadas en el 100 % y la Sociedad Can Batliu SL con una participación del 100%, cuyo objeto es la promoción del solar adquirido en el término de INCA, Mallorca y Promociones y Alojamientos Residenciales SL con un – 77,50 % .

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 20.156.745,55 euros que corresponden a la venta de parcelas en Robledo de Chavcla, venta de viviendas en el Vicario 2, venta de las 16 viviendas en Residencial Jazmines de Málaga, venta de las 54 viviendas de Residencial Sa Torre en Mallorca, y a los arrendamientos del edificio Recoletos.

En el Balance Consolidado la cifra de negocios alcanza el importe de 21.890.910,55 euros, por las ventas realizadas por la matriz y las filiales.

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

Actividad	Balance Individual	Balance Consolidado
Ventas viviendas y solares	18.043.607,13	19.774.611,63
Arrendamientos	2.113.138,42	2.113.138,42
Prestación de servicios		3.160,50
TOTAL	20.156.745,55	21.890.910,55

3.2 - INVERSIONES

Durante este ejercicio este ejercicio se han realizado las inversiones correspondientes al avance de las obras actualmente en marcha en el Vicario fase III y IV, Villanueva de la Cañada y Residencial Sa Torre, así como la compra del solar "La Dalena" en Estepona, Málaga así como la formalización de una opción de compra de un solar en Valencia ciudad. Con relación a las filiales se han incorporado las inversiones realizadas 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.

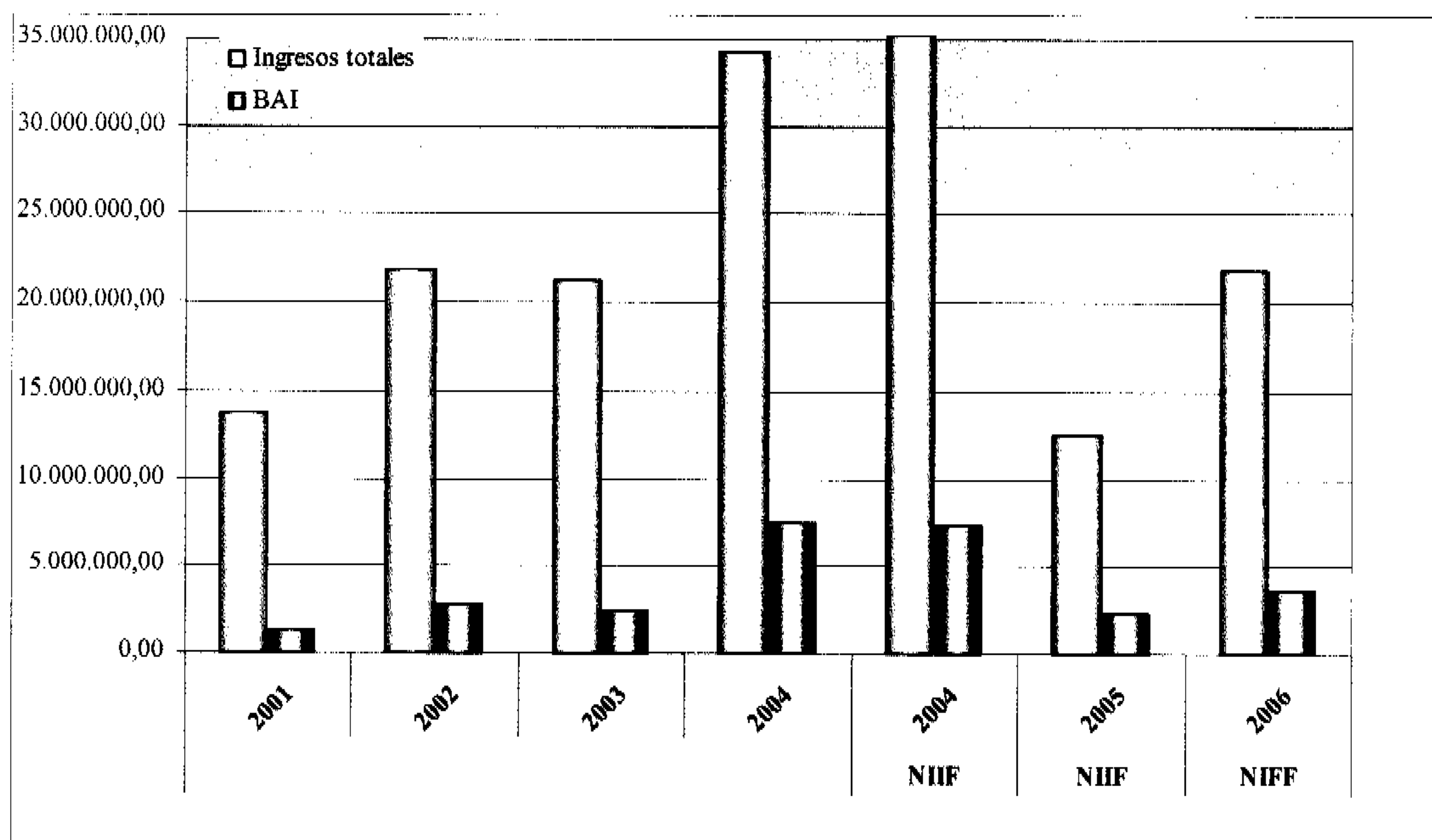
3.3 - RESULTADOS

Ayco Grupo Inmobiliario S.A. ha presentado en este ejercicio un beneficio consolidado después de impuestos de 2.308.218,04 euros.

Los resultados obtenidos en el Balance individual de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. han dado un beneficio después de impuestos de 2.063.384,25 euros.

Se propone repartir un dividendo de 33 céntimos de euro por acción.

El resultado del ejercicio no distribuido a reservas voluntarias.



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

Los Fondos Propios de la Compañía a 31/12/06 ascienden a 35.752.864,09 euros en el Balance Individual. En el Balance Consolidado, el Patrimonio atribuido a la Dominante antes de la distribución del resultado, asciende a 40.779.012,11 euros.

A 31 de Diciembre la distribución de los fondos propios, antes del reparto de dividendos, 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	7.708.056,99	25.085.940,19
Perdidas y ganancias 2.006	2.063.384,35	2.308.218,97
TOTAL	35.752.864,09	40.779.012,11

3.5 - PARTICIPACIÓN EN FILIALES

Durante este ejercicio se ha producido la constitución formal de la Sociedad Can Batliu SL participada por la Compañía en un 100% . La actividad de esta Sociedad se circunscribe al desarrollo de suelo en Mallorca. Y la adquisición de una mayor participación en la Sociedad Promociones y Alojamiento Residenciales SA.

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

Inversión	%	Euros
Altos de Brijan S.A.	100,0%	63.525,19
Promociones y Alojamiento Resid	77,50%	1.133.392,33
El Encinar de Guadiaro	100,0 %	3.512.601,02
Can Batliu SL	100,0%	2.200.000,00

Cuadro comparativo de los último cinco años

	Cifras en Millones de Euros					
	2002	2003	2004	2004 NIFF	2005 NIFF	2006 NIFF
Ingresos totales	21,88	21,29	34,23	35,25	12,49	21,89
BAI	2,83	2,40	7,47	7,42	2,34	3,66
BDI	2,49	1,60	4,65	4,59	1,49	2,24
Cash Flow	2,51	1,90	6,39	4,95	1,84	2,59
Activo total	87,21	74,28	85,67	93,00	142,26	175,87
Fondo Maniobra	29,77	30,07	33,94	33,90	58,46	91,07
Endeudamiento bancario	52,24	40,88	28,57	28,57	72,04	112,89
Rentabilidad / FP	8,20%	5,17%	13,08%	11,38%	3,67%	5,43%
Ratio solvencia	1,94	2,54	2,30	2,29	2,19	2,69
BDI /acción	0,56	0,36	1,05	1,03	0,33	0,50
Cash flow/acción	0,57	0,43	1,44	1,11	0,41	0,58

3.6 – APLICACIÓN DE LAS NORMAS NIIF

3.6.1 Adaptación de los Estados Financieros a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

3.6.1.1 Consideraciones Generales

- a) Los Balances Consolidados del ejercicio 2005 y 2006 se han elaborado de acuerdo con los criterios de valoración y clasificación de las NIIF.
- b) Según las posibilidades establecidas en la NIIF I, sobre “Adopción por primera vez de las NIIF”, en los estados financieros transitorios del ejercicio 2004, no se han aplicado las NIC 32 Y 39 sobre instrumentos financieros, por no ser de relevancia en nuestro grupo consolidado.
- c) Las cuentas anuales individuales de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., se seguirán presentando con los criterios del PGC español.

3.6.1.2- Principales criterios utilizados

En las cuentas consolidadas correspondientes a los ejercicios 2005 y 2.006 se han adoptado las siguientes NIC:

NIC I: Presentación de estados financieros:

Se han elaborado los estados financieros en los formatos establecidos en esta norma y aplicando los ajustes correspondientes.

NIC 2: Existencias:

Las existencias se siguen valorando y contabilizando por su precio de adquisición, incorporando como mayor valor los costes necesarios para su puesta en disposición de venta, no variando nuestro criterio con respecto al PGC.

NIC 12: La sociedad no presenta impuestos consolidados, por lo cual, el calculo del impuesto sobre beneficio, se calcula sobre el criterio del

sistema fiscal español, contabilizando a impuestos diferidos las diferencias surgidas de aplicación de las NIIF.

NIC 16: Inmovilizado material:

No se ha revalorizado el inmovilizado material para uso propio, manteniendo su valor actual en libros.

NIC 32 Y 39

Las Normas Internacionales de Contabilidad, sobre Instrumentos financieros, se aplican en el balance de transición.

Las acciones propias de la sociedad matriz, contra los fondos propios del balance consolidado.

NIC 38 Los Gastos de establecimiento se ajustan contra fondos propios.

NIC 40: Inmuebles de Inversión:

Tomando como base la definición de inmuebles de inversión, establecido en la NIC 40, El edificio Recoletos, destinado al arrendamiento se engloba dentro de esta NIC. A los efectos de su valoración, se ha actualizado su valor en estos estados financieros de transición, en base a tasación independiente a fecha de apertura de los estados financieros de transición, el 1 de enero de 2.004 y tomando el valor resultante en el Balance de apertura a 1 de enero de 2005 como valor contable.

3.6.2.- Efectos de los principales ajustes sobre el balance y cuenta de resultados

3.6.2.1 Patrimonio neto:

a) Se produce un incrementos neto en el patrimonio neto en el balance de apertura a 1 de enero de 2005 de 5.519.134,70 €, como

consecuencia de los siguientes ajustes aplicados en el balance de transición.

b) Revalorización de los Inmuebles para inversión, por un importe neto de 4.863.952,81€ en reservas de revalorización (7.483.004,32 impuestos diferidos 2.619.051,51.-€).

c) Otro ajuste que produce incremento en el patrimonio neto es como consecuencia de la incorporación del saldo de accionistas minoritarios al mismo.

d) Los fondos propios disminuyen en un importe de 155 en miles de euros, por la aplicación de las NIC 32,38y 39.

3.6.2.2 Activo no corriente:

Como consecuencia de la revalorización de los Inmuebles de inversión en los estados financieros de transición el activo no corriente se incrementa por un importe en este capítulo en 7.483.004,32 .-€.

3.6.3 Balance y Cuenta de Resultados en el ejercicio 2006

3.6.3.1– Cuenta de Resultados

Atendiendo al Balance y Cuenta de Resultados aplicando las Normas NIC, Ayco Grupo Inmobiliario S.A. ha cerrado este ejercicio con un beneficio consolidado después de impuestos de 2.308.218,04 euros.

3.6.3.2 – Patrimonio neto

El patrimonio netos de la compañía a 31/12/06 asciende a 41.185.996,97 euros, antes de la distribución del resultados a reservas.

A 31 de Diciembre de 2006 el patrimonio neto comparado con el ejercicio 2.005, según las normas NIIC, queda como sigue:

Concepto	Balance a 31/12/2006	Balance a 31/12/2005
CAPITAL SUSCRITO	13.384.852,95	13.384.852,95
OTRAS RESERVAS	17.647.597,82	17.460.552,71
GANANCIAS ACUMULADAS	9.766.322,31	8.809.412,17
VALORES PROPIOS	(19.760,97)	
INTERESES MINORITARIOS	406.984,86	794.679,49
TOTAL	41.185.996,97	40.449.497,32

3.6.3.3 – Movimiento de los Fondos propios en el periodo 2.006-2005

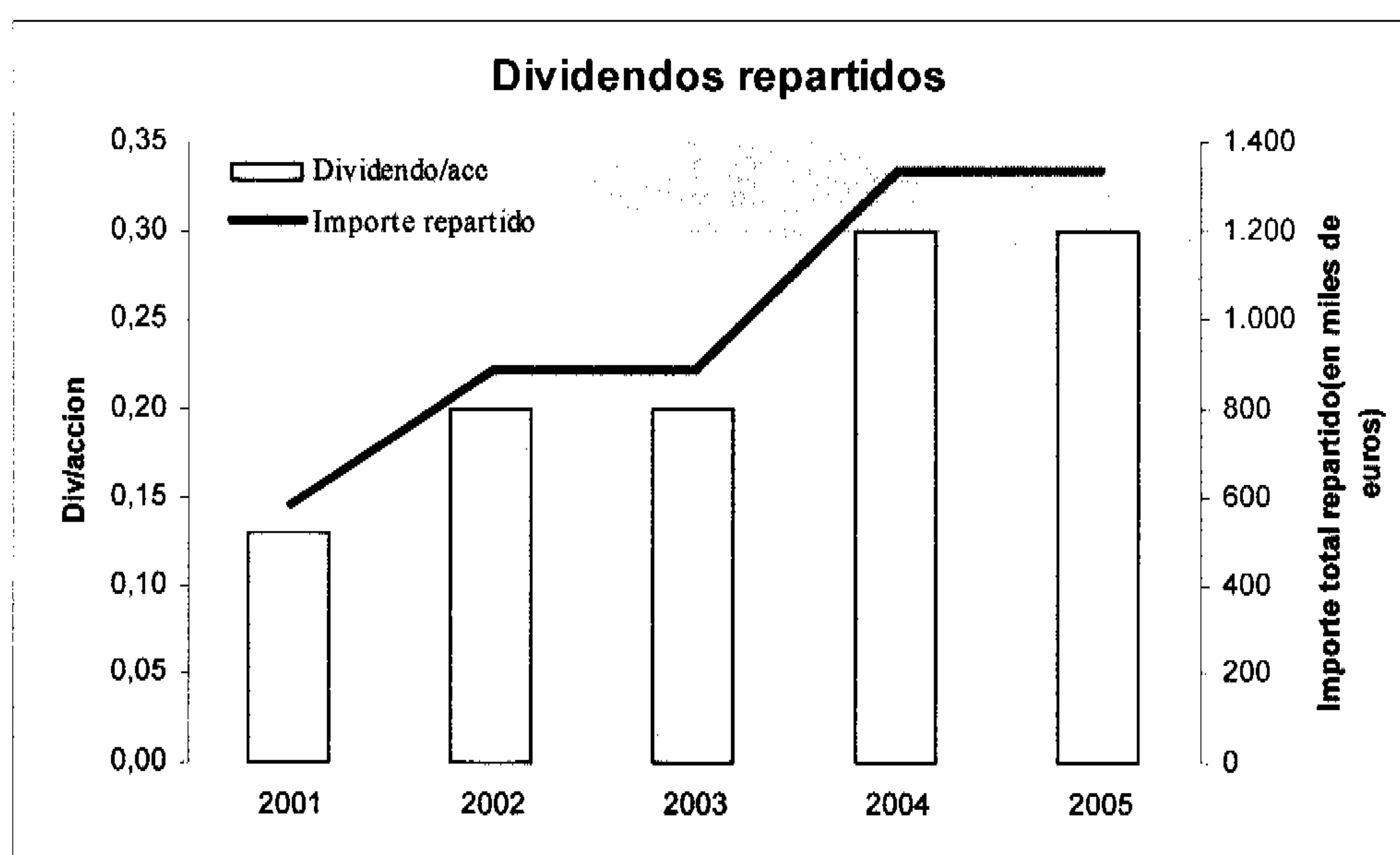
	CAPITAL SUSCRITO	OTRAS RESERVAS	GANANCIAS ACUMULADAS	VALORES PROPIOS	INTERESES MINORITARIOS	Total
31/12/2005 PGC	13.384.852,95	12.596.566,90	8.814.463,38	-	794.679,49	35.690.546,70
Aplicación NIC 40 (1)		4.863.952,81				4.863.952,81
Amortización inmueble de inversión (2)			(82.463,30)			(82.463,30)
Eliminación activos ficticios NIC 38 (3)			(22.567,89)			(22.567,89)
31/12/2005 NIF	13.384.852,95	17.460.522,71	8.699.412,17	-	794.679,49	40.449.467,32
Incremento reserva inm inv (4)		187.075,11	-			187.075,11
Distribución de dividendos			(1.334.038,50)			(1.334.038,50)
Adquisición acciones propias			-	(19.760,97)		(19.760,97)
Variación socios externos (5)			53.418,34		(458.382,37)	(404.964,03)
Resultado del ejercicio.			2.237.530,30		70.687,74	2.308.218,04
31/12/2006 NIF	13.384.852,95	17.447.597,82	9.766.322,31	(19.760,97)	406.984,86	41.185.996,97

- (1) Revalorización de inmuebles de inversión.
- (2) Amortización de inmuebles de inversión de los ejercicios 2004 y 2005
- (3) Eliminación de activos no realizables -Gastos de constitución, Gastos de ampliación de capital, Gastos de formalización de deudas
- (4) Debido a la bajada del tipo impositivo del Impuesto de sociedades del 35% en ejercicio 2006 al 32,5% en el ejercicio 2007, se ajusta la reserva de revalorización del inmueble de inversión con cargo a "Pasivos por impuestos diferidos"
- (5) Consecuencia de la adquisición de un 32,5% de participación adicional en la sociedad dependiente Promociones y Alojamientos Residenciales. A supuesto una minoración del saldo de Socios Externos (Nota 12) por importe de 458.382,37 euros. Asimismo, el efecto en la Sociedad Dominante asciende a 53.418,34 euros debido a que no han sido calculadas (por no estar la información disponible) a fecha de las distintas adquisiciones las diferencias de primera consolidación que hubieran surgido habiendo sido tratadas como menor patrimonio del grupo dichas diferencias.

4

Política de dividendos

Se propone a la Junta General un reparto de dividendos de 33 céntimos de euro por acción. El resto del beneficio del año 2.006 se destina a reservas, siendo el beneficio por acción de 50 céntimos.



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.

La fijación de los ingresos recurrentes, por alquiler de oficinas, tienen un riesgo mínimo ya que éstos están contratados con entidades de primer orden como es la administración pública.

No obstante, en caso de que surgieran oscilaciones en el mercado de alquileres, estos edificios tienen la posibilidad de su reconversión con una inversión mínima al uso residencial.

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.

6 Situación bursátil

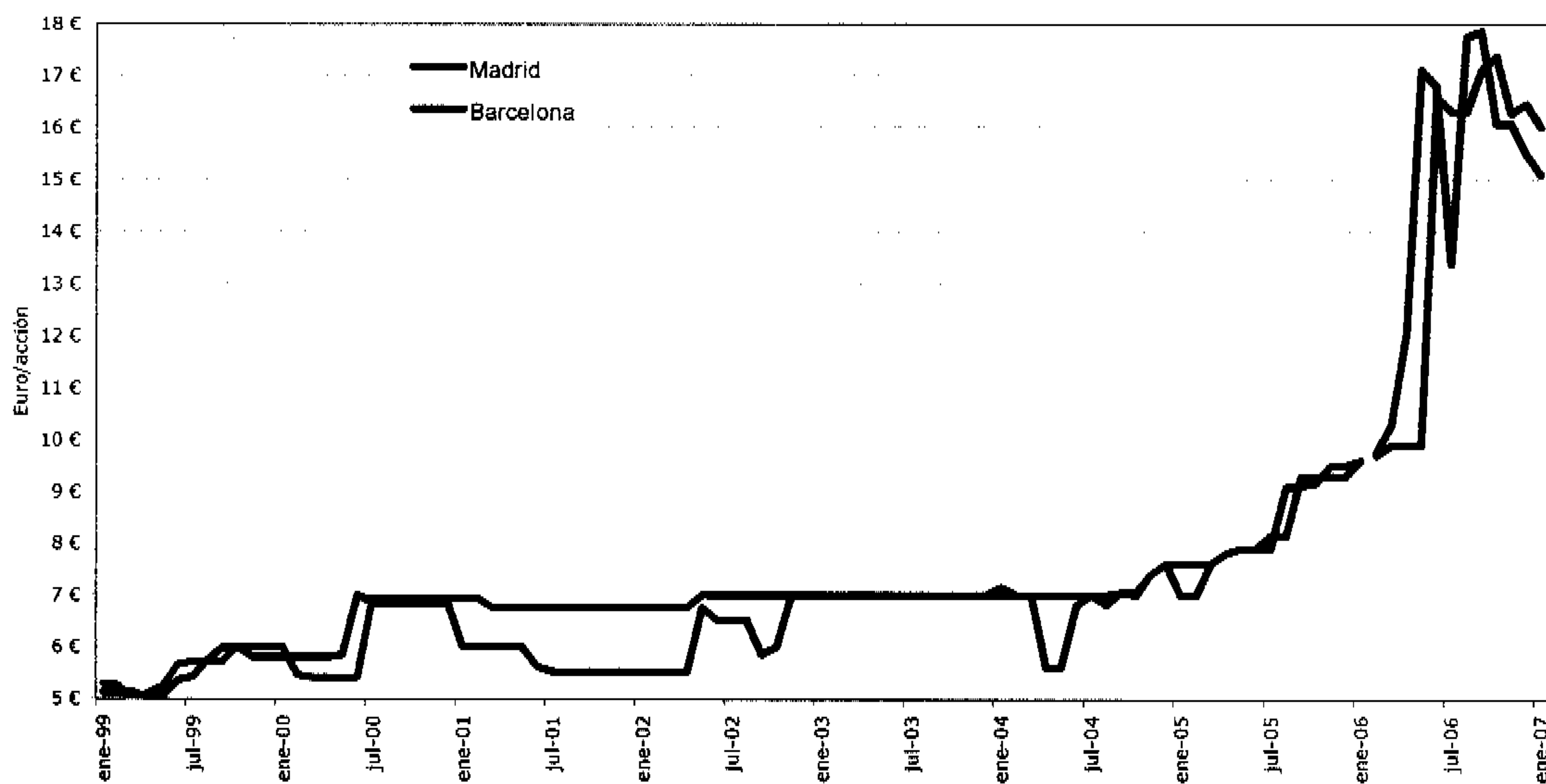
MERCADO DE CAPITALES E INFORMACIÓN BURSÁTIL

El capital social de la compañía, a 31 de diciembre de 2.006 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.

El desarrollo del título de Ayco Grupo Inmobiliario S.A., en las Bolsas de Madrid y Barcelona, durante el ejercicio 2.006 queda resumido en el siguiente esquema:

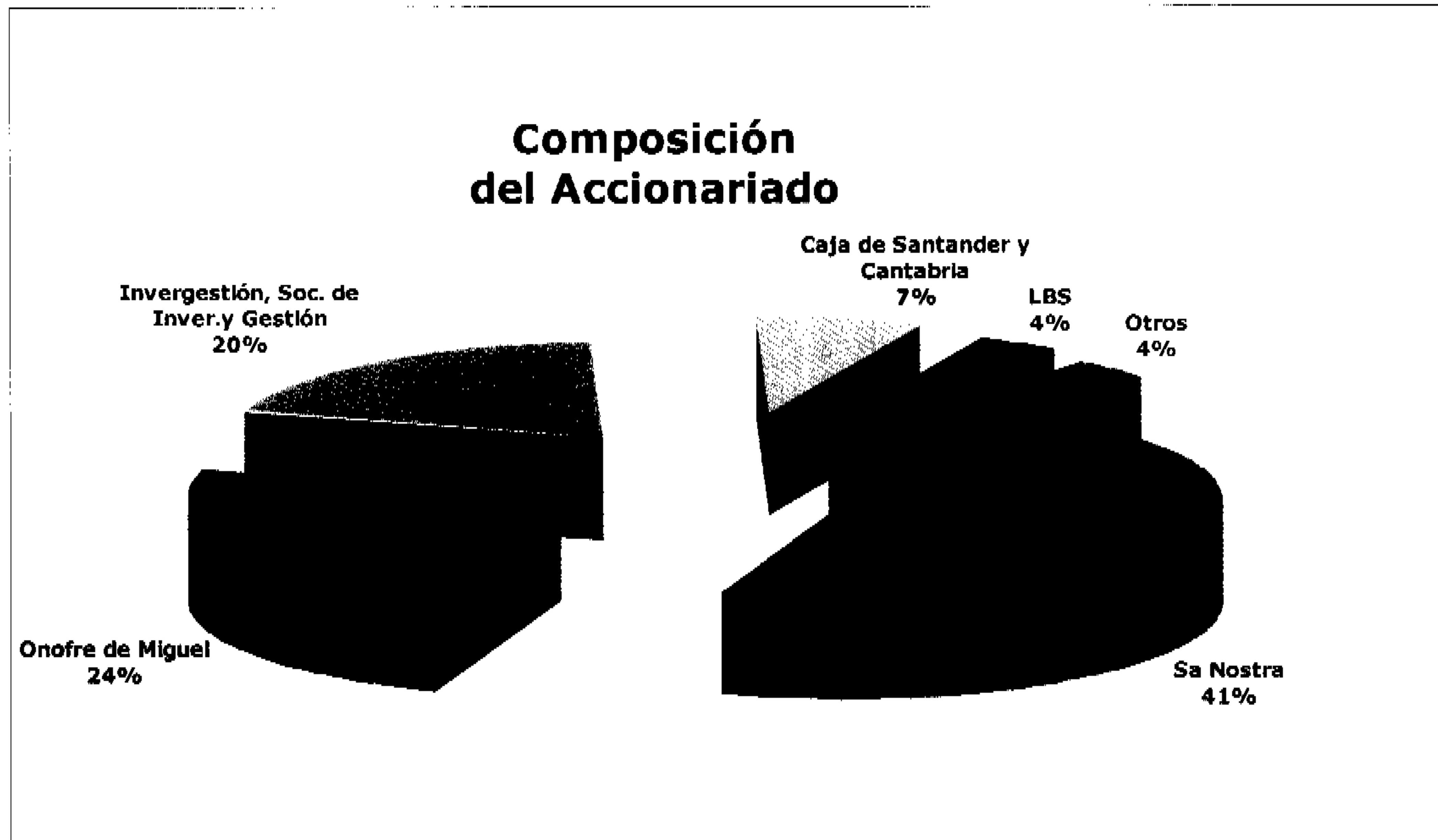
Enero/Dic 2006	128.028	75	2.212,2	17,85	9,55	16,45
-------------------	---------	----	---------	-------	------	-------

Cotización (Cierre Mensual)



7

Accionariado

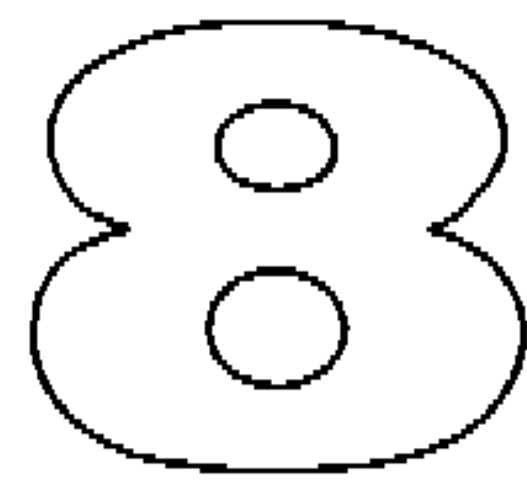


Durante el ejercicio 2.006 se han producido los siguientes cambios en el accionariado de la Compañía:

El Grupo Onofre Miguel SL ha adquirido un paquete de acciones de 78.205 títulos pasando su participación del 22,03 al 23,78 %.

Asimismo, con fecha 21 de diciembre de 2.006, el Grupo Onofre de Miguel ha presentado una OPA para la adquisición del 100% del Capital de la Compañía al precio de 15 Euros por acción.

La OPA se encuentra pendiente de resolución.



Situación Jurídica

En la actualidad la Sociedad mantiene abierto el contencioso planteado por el abogado D. Aníbal Caro, que reclamaba honorarios debidos por su asesoramiento durante los años 1.991 a 1994. En este pleito la Audiencia provincial ha fallado favor de Ayco reduciendo las pretensiones de la demanda

Asimismo, la Sociedad está personada en el procedimiento judicial promovido por terceras personas contra los antiguos gestores de la misma, dado que el resultado del pleito podría implicar subsidiariamente a la Sociedad.

Tanto la Fiscalía como la parte demandada han pedido reiteradamente el archivo de las diligencias al desestimar las acusaciones. No obstante, la Audiencia Provincial ha devuelto los autos al Juzgado de Instrucción solicitando que, dada la complejidad de la causa, se prosiga con la apertura del juicio oral.

El Juzgado de Instrucción ha ordenado la apertura del Juicio Oral solicitando una fianza de 6 millones de euros. Esta fianza ha sido recurrida nuevamente por todas las partes, incluso por el Mº Fiscal, el cual ha solicitado fianza equivalente al demandante.

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 2.006 ha quedado fijada, en el consolidado, según el siguiente esquema:

Personal	Madrid	Balnearios	Andalucía	Total
Directivo	1	1		2
Administrativos	4			4
Comercial	1	1	1	3
Técnicos	1			1
TOTAL	7	2	1	10

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

10 **Otros hechos relevantes**

Durante el ejercicio 2006 se han producido los siguientes hechos relevantes:

El Grupo Onofre Miguel SL ha presentado una OPA por el 100% de la Compañía al precio de 15 euros. A la fecha de elaboración de esta memoria la Opa se encuentra en tramitación.

11 Previsiones Futuras

Durante el nuevo ejercicio que comienza se iniciarán las obras de los proyectos de Velázquez y Villanueva de la Cañada en Madrid así como la Dalena en Estepona y el Vicario IV en Ojén. Estas obras dotan a la Sociedad de una perspectiva de beneficios para los próximos ejercicios.

También destacar la adquisición realizada en este ejercicio de nuevos suelos y de con la firma de opciones de compra sobre solares que generarán proyectos futuros que garantizan un crecimiento estable.

Asimismo se está estudiando nuevos proyectos de inversión que permitirán dar continuidad a los resultados de la Sociedad para años sucesivos.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CONSOLIDADOS

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de Ayco grupo inmobiliario, S.A. formula las Cuentas Anuales Consolidadas y Estado de Variaciones en el Patrimonio Neto que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 37 e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2006.

Madrid, 28 de marzo de 2006
El Consejo de Administración

Caixa de Balears (Sa Nostra)
D. Enrique Fons Donet
Presidente

Grupo Onofre Miguel, S.L.
D. Luis Rupilanchas
Consejero

Caja España de Inversiones, C.A.M.P.
D. Francisco Javier Ajenjo Sebastián
Consejero

D. Rafael Montejo Pérez
Secretario Consejero

Sa Nostra de Inversiones
D^a. Pilar Pomar Sancho
Consejero