

C N M V
Registro de Auditorías
Emisores
Nº 11174

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE
GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL
EJERCICIO 2008 JUNTO CON EL INFORME
DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

S2826

BDO

BDO Audiberia

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2008 JUNTO CON EL
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES**

- **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES**
- **CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2008:**
 - Balance de Situación al 31 de diciembre de 2008
 - Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2008
 - Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio 2008
 - Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio 2008
 - Memoria del ejercicio 2008
- **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2008**
- **ANEXO:**
 - Informe Anual de Gobierno Corporativo

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.:**

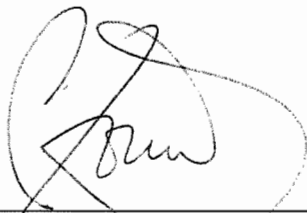
1. Hemos auditado las cuentas anuales de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.**, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2008, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual 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. Los administradores presentan las cuentas anuales de acuerdo con lo previsto en la legislación mercantil, no incluyendo en este ejercicio las cifras comparativas correspondientes al ejercicio anterior al no ser exigido por la citada legislación. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2008. Con fecha 11 marzo de 2008 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2007, formuladas de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española vigente en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión con salvedades.

Según se explica en la Nota 16, los administradores de la Sociedad han reformulado las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio 2008 con fecha 14 de abril de 2009 que sustituyen a las formuladas inicialmente con fecha 13 de marzo de 2009.

3. Las cuentas anuales del ejercicio 2008 adjuntas son las primeras que **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.** prepara aplicando el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007. En este sentido, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Cuarta del citado Real Decreto, se han considerado dichas cuentas como cuentas anuales iniciales, por lo que no se incluyen cifras comparativas del ejercicio anterior. En la Nota 20 de la memoria adjunta, "Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables", se incorporan el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales aprobadas del ejercicio 2007, que fueron formuladas aplicando el Plan General de Contabilidad vigente en dicho ejercicio, junto con una explicación de las principales diferencias entre los criterios contables y los actuales, así como la cuantificación del impacto que produce esta variación de criterios contables en el patrimonio neto al 1 de enero de 2008, fecha de transición.

4. Tal y como se menciona en la Nota 13 de la Memoria, 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 2008 adjuntas.
5. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de la incertidumbre descrita en la salvedad anterior, las cuentas anuales del ejercicio 2008 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 2008 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al 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 en la normativa española que resultan de aplicación.
6. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2008 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 2008. 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 Auditores, S.L.



Emilio Doménech Amezarri
Socio - Auditor de Cuentas

Madrid, 16 de abril de 2009



AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2008

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas a la Memoria	31/12/2008
ACTIVO NO CORRIENTE		13.199.226,57
Inmovilizado intangible	(Nota 7)	1.544,29
Aplicaciones informáticas		1.544,29
Inmovilizado material	(Nota 5)	129.449,15
Terrenos y construcciones		25.131,23
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		104.317,92
Inversiones inmobiliarias	(Nota 6)	-
Construcciones		-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	(Nota 9)	7.810.116,95
Instrumentos de patrimonio	(Nota 9.4)	7.810.116,95
Inversiones financieras a largo plazo	(Nota 9)	37.299,18
Otros activos financieros		37.299,18
Activos por Impuesto diferido	(Nota 11)	5.220.817,00
ACTIVO CORRIENTE		165.558.547,60
Activos no corrientes mantenidos para la venta	(Nota 15 y 6)	22.954.005,48
Existencias	(Nota 10)	138.414.144,25
Materias primas y otros aprovisionamientos		125.617.154,38
Productos en curso y semiterminados		5.170.650,47
Productos terminados		7.626.339,40
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.280.611,05
Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	(Nota 9.1.3)	691.099,70
Clientes empresas del grupo y asociadas	(Nota 9.1.3 y 17)	47.082,43
Deudores varios	(Nota 9.1.3)	271.396,91
Activos por impuesto corriente	(Nota 11)	84.682,30
Otros créditos con las Administraciones Públicas	(Nota 11)	186.349,71
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		1.860.699,14
Créditos a empresas	(Nota 9.1.3)	1.860.699,14
Inversiones financieras a corto plazo		108.697,31
Valores representativos de deuda	(Nota 9.1.2)	104.000,00
Otros activos financieros	(Nota 9.1.3)	4.697,31
Periodificaciones a corto plazo		90.775,46
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(Nota 9.1.1.a)	849.614,91
Tesorería		849.614,91
TOTAL ACTIVO		178.757.774,17

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Balance de Situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 20 Notas.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008
 (Expresado en euros)

Cuentas	Nota	a la Memoria	3
PATRIMONIO NETO			22.863.060,51
Fondos propios	(Nota 9.6)		23.194.485,56
Capital	(Nota 9.6.1)		13.384.852,95
Capital escriturado			13.384.852,95
Prima de emisión			12.596.569,90
Reservas	(Nota 9.6.2)		9.083.970,11
Legal y estatutarias			2.676.970,59
Otras Reservas			6.406.999,52
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	(Nota 9.6.3)		(20.426,12)
Resultado del ejercicio			(11.850.481,28)
Ajustes por cambios de valor			(331.425,05)
Operaciones de cobertura			(331.425,05)
PASIVO NO CORRIENTE			645.434,92
Provisiones a largo plazo	(Nota 13)		148.348,35
Otras provisiones			148.348,35
Deudas a largo plazo			497.086,57
Deudas con entidades de crédito	(Nota 9.2.1)		-
Acreedores por arrendamiento financiero	(Nota 9.2.1)		23.021,20
Derivados	(Nota 9.3)		473.464,36
Otros pasivos financieros	(Nota 9.2.1)		601,01
PASIVO CORRIENTE			155.249.278,74
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	(Nota 15)		18.060.252,13
Provisiones a corto plazo	(Nota 13)		240.654,90
Deudas a corto plazo			124.478.282,91
Deudas con entidades de crédito	(Nota 9.2.1)		124.471.093,44
Acreedores por arrendamiento financiero	(Nota 9.2.1)		7.189,47
Otros pasivos financieros			-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	(Nota 9.2 y 17)		2.042.689,73
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar			10.427.399,07
Proveedores	(Nota 9.2.1)		5.160.220,29
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	(Nota 9.2.1 y 17)		920,88
Acreedores varios	(Nota 9.2.1)		97.857,06
Pasivo por impuesto corriente	(Nota 11)		-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	(Nota 11)		25.028,31
Anticipos de clientes	(Nota 9.2.1)		5.143.372,53
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO			178.757.774,17

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Balance de Situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 20 Notas.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2008

(Expresada en euros)

Importe neto de la cifra de negocio	(Nota 19)	348.228,27
Ventas netas		339.704,00
Prestaciones de servicios		8.524,97
Var. de existencias de prod. terminados y en curso de fabricación		13.261.063,48
Aprovisionamientos	(Nota 12.a)	(29.778.116,71)
Consumo de mercaderías		(192.245,19)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(13.261.063,48)
Var. Deterioro de prod. terminados y en curso de fabricación		(16.324.808,04)
Otros ingresos de explotación		19.965,32
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		19.965,32
Gastos de personal	(Nota 12.b)	(564.235,76)
Sueldos, salarios y asimilados		(443.745,66)
Cargas sociales		(120.490,10)
Otros gastos de explotación		(872.207,08)
Servicios exteriores		(828.745,15)
Tributos		(43.461,93)
Amortización del inmovilizado	(Notas 5, 6 y 7)	(35.713,21)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(17.621.015,69)
Ingresos financieros	(Nota 12.c)	516.484,45
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros		516.484,45
Gastos financieros	(Nota 12.c)	(1.177.373,90)
Por deudas con terceros		(1.177.373,90)
B) RESULTADO FINANCIERO		(660.889,45)
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(18.281.905,14)
Impuestos sobre beneficios	(Nota 11)	5.484.571,54
D) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(12.797.333,60)
E) RESULTADO DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS NETO DE IMPUESTOS	(Nota 15)	946.852,32
F) RESULTADO DEL EJERCICIO		(11.850.481,28)

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden esta Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Balance de Situación, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 20 Notas.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2008

(Expresado en euros)

	Notas en la Memoria	2008
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(11.850.481,28)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(331.425,05)
- Por coberturas de flujos de efectivo.	(Nota 9.3)	(473.464,36)
- Efecto impositivo.		142.039,31
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		(331.425,05)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B)		(12.181.906,33)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2008

(Expresado en euros)

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones propias	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Total
C) SALDO, FINAL DEL AÑO 2007	13.384.852,95	12.596.569,90	8.303.998,89	(20.426,12)	778.593,47	-	35.043.589,09
I. Ajustes por cambios de criterio 2008.	-	-	(2.268,57)	-	-	-	(2.268,57)
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2008	13.384.852,95	12.596.569,90	8.301.730,32	(20.426,12)	778.593,47	-	35.041.320,52
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	(11.850.481,28)	(331.425,05)	(12.181.906,33)
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	782.239,79	-	(778.593,47)	-	3.646,32
-Distribución de resultados del ejercicio anterior.	-	-	778.593,47	-	(778.593,47)	-	-
-Otros.	-	-	3.646,32	-	-	-	3.646,32
E) SALDO, FINAL DEL AÑO	13.384.852,95	12.596.569,90	9.083.970,11	(20.426,12)	(11.850.481,28)	(331.425,05)	22.863.060,51

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Balance de Situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 20 Notas.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2008

(Expresado en euros)

	Notas en la Memoria	2008
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		(16.929.258,97)
2. Ajustes al resultado		17.664.887,19
a) Amortización del inmovilizado	5,6,7	35.713,21
b) Correcciones valorativas por deterioro	10	16.324.808,04
g) Ingresos financieros	12c	(516.484,45)
h) Gastos financieros	12c	1.612.845,54
k) Otros gastos (Operaciones interrumpidas)	15	208.004,85
3. Cambios en el capital corriente		2.707.761,35
a) Existencias	10	(13.072.876,98)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar	9.1	4.527.738,68
c) Otros activos corrientes	9.1	8.753,57
d) Acreedores y otras cuentas a pagar	9.2	1.683.893,95
f) Otros activos y pasivos no corrientes	9.2	9.560.252,13
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(983.108,38)
a) Pago de intereses	12c y 9.2.1	(1.026.011,50)
c) Cobro de intereses	12c	516.484,45
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(473.581,33)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación		2.460.281,19
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones		(1.099.778,21)
a) Empresas del Grupo y Asociadas		
b) Inmovilizado intangible	7	(850,00)
c) Inmovilizado material	5 y 8	(8.315,96)
d) Inversiones inmobiliarias	6	(17.538,96)
e) Otros activos financieros		(1.073.073,29)
7. Cobros por desinversiones		8.658.725,01
e) Otros activos financieros		158.725,01
f) Activos no corrientes mantenidos para la venta		8.500.000,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		7.576.485,76
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(11.898.125,80)
a) Emisión		103.129.738,84
2. Deudas con entidades de crédito		103.029.738,84
3. Deudas con empresas del Grupo y Asociadas		100.000,00
b) Devolución y amortización de Deudas con entidades de crédito		(115.027.864,64)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(11.898.125,80)
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		
		(1.878.897,81)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		2.728.512,72
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	9.1.1	849.614,91

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Flujos de Efectivo, el Balance de Situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, adjuntos y la Memoria Anual adjunta que

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2008

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

a) Constitución , Domicilio Social y Régimen Legal

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 la cabecera de un Grupo de sociedades cuya actividad principal consiste en complementar la actividad de la sociedad principal mediante la edificación y la promoción inmobiliaria

La Sociedad mantiene un volumen significativo de saldos y transacciones con las empresas del grupo.

El ejercicio social de la Sociedad 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 2008, se indicará para simplificar "ejercicio 2008".

c) Cuentas Anuales Consolidadas

Según se indica más ampliamente en la Nota 9.4, 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.

Las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad presentan un volumen total de activos de 198.799.783,95 euros y un patrimonio neto atribuible a los accionistas de 28.010.368,80 euros. Asimismo, las ventas consolidadas y el resultado consolidado ascienden respectivamente a 2.143.010,35 euros y 11.888.517,32 euros de pérdida. Dichas cuentas anuales consolidadas formuladas por los Administradores se someterán a la aprobación por la Junta General.

d) 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 del ejercicio 2008 han sido obtenidas a partir de los registros contables de la Sociedad y se han formulado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

b) Principios Contables aplicados

Las cuentas anuales adjuntas se han formulado aplicando los principios contables establecidos en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad.

No hay ningún principio contable, ni ningún criterio de valoración obligatorio, con efecto significativo, que haya dejado de aplicarse en su elaboración.

c) Moneda de presentación

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

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

No se han producido cambios en estimaciones contables que hayan afectado al ejercicio actual o que puedan afectar a ejercicios futuros de forma significativa.

Las cuentas anuales han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, es decir, asumiendo que la actividad de la Sociedad continúa. No obstante, existen algunas circunstancias que dificultan la capacidad de la Sociedad para seguir como empresa en funcionamiento, siendo compensadas por otras circunstancias que mitigan las dificultades originadas por aquellas. A continuación se enumeran ambos tipos de circunstancias o factores:

Factores causantes de duda sobre la capacidad de la entidad para continuar con su actividad:

- Se han obtenido pérdidas significativas en el último ejercicio
- La situación actual del mercado en que opera la Sociedad que está implicando reducción de pedidos de clientes y pérdida de alguno de ellos

Factores que mitigan la duda sobre la capacidad de la entidad para continuar con su actividad:

- Las pérdidas acumuladas se deben a situaciones atípicas y extraordinarias y por tanto, no se prevé que se vuelvan a producir en un futuro.
- Apoyo financiero de los Accionistas.

e) Comparación de la Información

De acuerdo con la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las presentes cuentas anuales, al tratarse del primer ejercicio de aplicación del Nuevo Plan, se han considerado cuentas anuales iniciales. Es por ello que, las mismas, no reflejan cifras comparativas.

f) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del Balance de Situación, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, dichos estados se presentan de forma agrupada, presentándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

g) Cambios en criterios contables

No se han realizado cambios en criterios contables propios, ni tampoco originados por la adaptación de la contabilidad al Nuevo Plan General Contable.

h) Corrección de errores

No se han detectado errores existentes a cierre de ejercicio que obliguen a reformular las cuentas ni a corregir la información patrimonial de ejercicios anteriores.

i) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La preparación de las cuentas anuales exige que se hagan juicios de valor, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de políticas contables y los saldos de activos, pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias. Las estimaciones y asunciones respectivas son revisadas de forma continuada; los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el periodo en el cual se realizan, si éstas afectan sólo a ese periodo, o en el periodo de la revisión y futuros, si la revisión les afecta.

Al margen del proceso de estimaciones sistemáticas y de su revisión periódica, se llevan a término determinados juicios de valor entre los que destacan los relativos a la evaluación del eventual deterioro de activos, provisiones y pasivos contingentes.

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad el Consejo de Administración de la Sociedad. En las presentes cuentas anuales se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a la evaluación de las pérdidas por deterioro de determinados activos y la vida útil de los activos materiales e intangibles.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron 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 en próximos ejercicios; lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado obtenido en el ejercicio 2008, 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, en euros:

	2008
Base de reparto	
Pérdida obtenido en el ejercicio	(11.850.481,28)
	(11.850.481,28)
Aplicación a:	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(11.850.481,28)
	(11.850.481,28)

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales para el ejercicio 2008, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

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

a.1.) Aplicaciones informáticas

Las licencias para aplicaciones informáticas adquiridas a terceros, se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas o desarrollarlos, y prepararlos para su uso.

Las aplicaciones informáticas, se amortizan linealmente durante su vida útil, a razón de un 25,00 % anual.

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

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

La pérdida o ganancia derivada de la baja en cuentas de un elemento de inmovilizado material, se determina como la diferencia entre el importe neto, en su caso, de los costes de venta obtenido por su enajenación o disposición por otra vía, si existe, y el importe en libros del elemento, y se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que ésta se produce.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material, en cuyo caso, se estiman los importes recuperables y se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

Las correcciones valorativas por deterioro de los elementos del inmovilizado material, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del inmovilizado que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

c) Inversiones inmobiliarias

Los terrenos y construcciones que la Sociedad tiene destinados a la obtención de ingresos por arrendamiento o que posee con la finalidad de obtener plusvalías a través de su enajenación futura, fuera del curso ordinario de sus operaciones, se clasifican en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias. A dichos activos les son de aplicación los mismos criterios establecidos en el apartado anterior para el inmovilizado material.

d) Arrendamientos y otras operaciones de carácter similar

La Sociedad clasifica un arrendamiento como financiero cuando de las condiciones económicas del acuerdo de arrendamiento se deduce que se le han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso de que no se cumplan las condiciones del contrato de arrendamiento para ser considerado como financiero, éste se considerará como un arrendamiento operativo.

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

Para los contratos de arrendamiento financiero, al inicio del mismo, la Sociedad registra un activo de acuerdo con su naturaleza, según se trate de un elemento del inmovilizado material o intangible, y un pasivo financiero por el mismo importe, que será el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados. Para el cálculo del valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento se utiliza el tipo de interés implícito del contrato y si éste no se puede determinar, el tipo de interés del arrendatario para operaciones similares.

La carga financiera total se distribuye a lo largo del plazo del arrendamiento y se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se registran como gastos del ejercicio en que se incurre en ellas.

A los activos reconocidos en el balance como consecuencia de arrendamientos financieros, se les aplican los criterios de amortización, deterioro y baja que les corresponden según su naturaleza.

e) Instrumentos financieros

La Sociedad únicamente reconoce un instrumento financiero en su balance cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico en cuestión, conforme a las disposiciones del mismo.

La Sociedad determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial y, cuando está permitido y es apropiado, se reevalúa dicha clasificación en cada cierre del balance.

Los instrumentos financieros, a efectos de su valoración, se clasificarán en alguna de las siguientes categorías:

1. Préstamos y partidas a cobrar y debitos y partidas a pagar.
2. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.
3. Activos y pasivos financieros mantenidos para negociar.
4. Otros activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

5. Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
6. Activos financieros disponibles para la venta.

Préstamos y partidas a cobrar y debitos y partidas a pagar

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se clasifican:

- a) Créditos por operaciones comerciales: activos financieros originados por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico,
- b) Créditos por operaciones no comerciales: activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, y que no se negocian en un mercado activo. No incluyen aquellos activos financieros para los cuales la Sociedad pueda no recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio. Estos últimos se clasifican como disponibles para la venta.

Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasifican:

- a) Débitos por operaciones comerciales: pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial.

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

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

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

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

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

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Corresponden a valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, que comportan cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo, y para los que la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

En valoraciones posteriores, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo, se ha deteriorado. La pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor de mercado del instrumento.

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

Se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le son directamente atribuibles.

Posteriormente, se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Al cierre del ejercicio, y cuando existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable, se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

El importe de la corrección valorativa se determina como la diferencia entre el valor en libros y el importe recuperable, salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se toma en consideración la parte proporcional del patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que corresponden a elementos identificables en el balance de la participada.

Reclasificación de activos financieros

Los activos financieros incluidos inicialmente en la categoría de mantenidos para negociar o a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, no pueden ser reclasificados a otras categorías, ni de éstas a aquéllas, salvo cuando proceda calificar al activo como inversión en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo o asociadas.

Baja de activos financieros

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

Cuando un activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Baja de pasivos financieros

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

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se ha dado de baja y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles así como cualquier activo cedido diferente del efectivo, o pasivo asumido, se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que tiene lugar.

Contratos de garantía financiera

Inicialmente, se valoran por su valor razonable, que se corresponde con la prima recibida más, en su caso, el valor actual de las primas a recibir.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, y salvo que en dicho momento se hubiese clasificado como otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, se valoran por el mayor de los importes siguientes:

- a) El valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para transferir a un tercero la obligación asumida en el contrato.
- b) El inicialmente reconocido menos, si procede, la parte del mismo imputada a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias porque corresponde a ingresos devengados.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Por el contrario, cuando los dividendos recibidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición se registran minorando el valor contable de la inversión.

Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho del socio a recibirlo. A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Instrumentos de patrimonio propio

Figuran registrados en el patrimonio neto, como una variación de los fondos propios, no reconociéndose en ningún caso como activos financieros ni registrándose resultado alguno en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias como consecuencia de las operaciones realizadas con los mismos.

Los gastos derivados de estas transacciones, incluidos los gastos de emisión de estos instrumentos, tales como honorarios de letrados, notarios, y registradores; impresión de memorias, boletines y títulos; tributos; publicidad; comisiones y otros gastos de colocación, se registran directamente contra el Patrimonio Neto como menores Reservas.

Fianzas entregadas y recibidas

Las fianzas entregadas y recibidas por arrendamientos operativos y prestación de servicios se valoran por la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado y se registra como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento de la prestación del servicio. En caso de fianzas entregadas y recibidas a corto plazo se valoran por el importe desembolsado.

Cobertura de los flujos de efectivo:

Corresponde a las coberturas sobre la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción prevista altamente probable, siempre que pueda afectar a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

f) Existencias

En el capítulo de "Terrenos y Solares" se incluye aquellas inversiones sobre los cuales aun no se han 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". Estos se hayan 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 cuenta de los intereses activados durante el ejercicio 2008 asciende a 5.987.709.67 euros.

g) Transacciones en moneda extranjera

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

h) Impuestos sobre beneficios

El Impuesto sobre beneficios se registra en la Cuenta Pérdidas y Ganancias o directamente en el Patrimonio Neto, en función de donde se encuentren registradas las ganancias o pérdidas que lo han originado. El impuesto sobre beneficios de cada ejercicio recoge tanto el impuesto corriente como los impuestos diferidos, si procede.

El importe por impuesto corriente es la cantidad a satisfacer por la Sociedad como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto.

Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos, y su base fiscal, generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo, que se calculan utilizando los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevea recuperar o pagar el activo o el pasivo.

Las variaciones producidas en el ejercicio en los impuestos diferidos de activo o pasivo se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias o directamente en el Patrimonio Neto, según corresponda.

Activos por impuesto diferido se reconocen únicamente en la medida en que resulta probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

En cada cierre de balance se analiza el valor contable de los activos por impuestos diferidos registrados, y se realizan los ajustes necesarios en la medida en que existan dudas sobre su recuperabilidad fiscal futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

i) Ingresos y gastos

La Sociedad sigue el criterio de contabilizar los ingresos de venta de promociones, en el momento de formalización del correspondiente contrato de compra venta. Este criterio es el adoptado por la Sociedad para todas las obras que realiza, no aplicándose, por tanto, el criterio alternativo alguno.

Las cantidades percibidas durante la construcción de las promociones se consideran "Anticipos de clientes" hasta el momento de entrega del bien.

El resto de ingresos y gastos se imputan en función del criterio de 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.

j) Provisiones y contingencias

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

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

k) Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, los elementos objeto de una transacción con partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado en una operación difiriere de su valor razonable, la diferencia se registrara atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las correspondientes normas.

D) Activos no corrientes mantenidos para la venta

Se clasifican en este apartado aquellos activos no corrientes cuyo valor contable se recuperará fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, siempre que, además, se cumplan los siguientes requisitos:

- a) El activo esta disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata; y
- b) Su venta es altamente probable, porque concurren las siguientes circunstancias:
 - b 1) La Sociedad esta comprometida por un plan para vender el activo y ha iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan.
 - b 2) La venta del activo se negocia activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.
 - b 3) Se espera completar la venta dentro del año siguiente a la fecha de clasificación del activo como mantenido para la venta.
 - b 4) Las acciones para completar el plan indican que es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran, en el momento de su clasificación en esta categoría, por el menor entre su valor contable y su valor razonable menos los costes estimados de venta.

Para la determinación del valor contable en el momento de la reclasificación, se determina el deterioro del valor en ese momento y se registra, si procede, una corrección valorativa por deterioro de ese activo.

Mientras un activo se encuentra clasificado como no corriente mantenido para la venta, no se amortiza, dotándose, en su caso, las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Cuando un activo deja de cumplir los requisitos para ser clasificado como mantenido para la venta se reclasifica en la partida del balance que corresponde a su naturaleza y se valora por el menor importe, en la fecha en que procede la reclasificación, entre su valor contable anterior a su calificación como activo no corriente en venta, ajustado, si procede, por las amortizaciones y correcciones de valor que se hubiesen reconocido de no haberse clasificado como mantenido para la venta, y su importe recuperable, registrando cualquier diferencia en la partida de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias que corresponda a su naturaleza.

El criterio de valoración previsto anteriormente no es aplicable a los siguientes activos, que, aunque se clasifiquen a efectos de su presentación en esta categoría, se rigen en cuanto a la valoración por sus normas específicas:

- a) Activos por impuesto diferido, a los que resulta de aplicación la norma relativa a impuestos sobre beneficios.
- b) Activos procedentes de retribuciones a los empleados, que se rigen por la norma sobre pasivos por retribuciones a largo plazo al personal.
- c) Activos financieros, excepto inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que estén dentro del alcance de la norma sobre instrumentos financieros.

m) Operaciones interrumpidas

La sociedad contabiliza en este epígrafe los ingresos y gastos derivados de la explotación de los activos corrientes mantenidos para la venta.

n) Estados de flujos de efectivo

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

Efectivo o Equivalentes: El efectivo comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los equivalentes al efectivo son instrumentos financieros, que forman parte de la gestión normal de la tesorería de la Sociedad, son convertibles en efectivo, tienen vencimientos iniciales no superiores a tres meses y están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, 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. INMOVILIZADO MATERIAL

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2008, es el que se muestra a continuación, en euros:

	31/12/2008
Coste:	
Terrenos y construcciones	47.620,77
Instalaciones técnicas y maquinaria	2.001,37
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	192.353,68
Otro inmovilizado material	205.888,90
Inmovilizado en curso y anticipos	-
	447.864,72
Amortización Acumulada:	
Construcciones	(22.489,54)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(2.001,37)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(141.600,36)
Otro inmovilizado material	(152.324,30)
	(318.415,57)
Inmovilizado Material, Neto	129.449,15

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2008 es el siguiente:

	01/01/2008	Altas	Bajas	31/12/2008
Coste:				
Construcciones	47.620,77	-	-	47.620,77
Instalaciones técnicas y maquinaria	2.001,37	-	-	2.001,37
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	192.353,68	-	-	192.353,68
Equipos proceso de información	131.610,64	1.680,78	-	133.291,42
Elementos de transporte	72.203,25	-	-	72.203,25
Otro inmovilizado material	394,23	-	-	394,23
	446.183,94	1.680,78	-	447.864,72
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(22.489,54)	-	-	(22.489,54)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(2.001,37)	-	-	(2.001,37)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(123.817,90)	(17.782,46)	-	(141.600,36)
Equipos proceso de información	(126.576,82)	(1.971,12)	-	(128.547,94)
Elementos de transporte	(10.981,45)	(12.794,91)	-	(23.776,36)
	(285.867,08)	(32.548,49)	-	(318.415,57)
Inmovilizado Material, Neto	160.316,86	(30.867,71)	-	129.449,15

Elementos totalmente amortizados y en uso

El desglose, por epígrafes, de los activos más significativos totalmente amortizados y en uso, se muestra a continuación, con indicación de su valor de coste:

	31/12/2008
Construcciones	22.489,54
Maquinaria	2.001,37
Otras instalaciones	15.753,66
Mobiliario	11.852,15
Equipos proceso de información	124.847,87
	176.944,59

Bienes afectos a garantías

Al 31 de diciembre de 2008, todo el inmovilizado material es de libre disposición y no afecto a ninguna garantía.

Arrendamientos financieros

Del importe contabilizado en inmovilizado material, 56.637,65 euros se mantienen bajo contratos de arrendamiento financiero.

Otra Información

La totalidad del inmovilizado material de la Sociedad se encuentra afecto a la explotación y debidamente asegurado y no estando sujeto a ningún tipo de gravamen.

Estos activos se hallan debidamente cubiertos ante eventualidades, mediante la contratación de las correspondientes pólizas de seguros.

La Sociedad tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, entendiéndose que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

La sociedad es propietaria a 1 de enero de 2008 de una inversión inmobiliaria por valor neto de 23.144.471,37 euros que se encuentra actualmente arrendada 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, 2.169.550,72 euros.

Con fecha 27 de Octubre 2008 la Sociedad formaliza un contrato sobre la opción de compra de dicho edificio, por lo que la sociedad procede a reclasificar dicho activo dentro del epígrafe Activos no corrientes mantenidos para la venta.

El detalle y movimiento de las inversiones inmobiliarias a lo largo del ejercicio 2008 es el siguiente:

	01/01/2008	Altas	Trasposos	31/12/2008
Coste:				
Terrenos	10.527.786,56	-	(10.527.786,56)	-
Construcciones	14.003.344,92	17.538,96	(14.020.883,88)	-
	24.531.131,48	17.538,96	(24.548.670,44)	-
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(1.386.660,11)	(208.004,85)	1.594.664,96	-
	(1.386.660,11)	(208.004,85)	1.594.664,96	-
Inversiones Inmobiliarias, Neto	23.144.471,37	(190.465,89)	(22.954.005,48)	-

La totalidad de los ingresos relacionados con inversiones inmobiliarias han sido incluidos netos de impuestos dentro del epígrafe de operaciones interrumpidas.

NOTA 7. INMOVILIZADO INTANGIBLE

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2008, es el que se muestra a continuación, en euros:

	31/12/2008
Coste:	
Aplicaciones informáticas	21.531,41
	21.531,41
Amortización Acumulada:	
Aplicaciones informáticas	(19.987,12)
	(19.987,12)
Inmovilizado Intangible, Neto	1.544,29

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible lo largo del ejercicio 2008 es el siguiente:

	01/01/2008	Altas	Bajas	31/12/2008
Coste:				
Aplicaciones informáticas	20.681,41	850,00	-	21.531,41
	20.681,41	850,00	-	21.531,41
Amortización Acumulada:				
Aplicaciones informáticas	(16.822,40)	(3.164,72)	-	(19.987,12)
	(16.822,40)	(3.164,72)	-	(19.987,12)
Inmovilizado Intangible, Neto	3.859,01	(2.314,72)	-	1.544,29

Elementos totalmente amortizados y en uso

El desglose, por epígrafes, de los activos más significativos que, al 31 de diciembre de 2008, estaban totalmente amortizados y en uso, se muestra a continuación, con indicación de su valor de coste, en euros:

	31/12/2008
Aplicaciones informáticas	2.343,41
	2.343,41

NOTA 8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

8.1) Arrendamientos financieros (la Sociedad como arrendatario)

La Sociedad tiene los siguientes activos financiados mediante contratos de arrendamiento financiero:

	Valor Razonable	Reconocimiento inicial		Duración del Contrato (Años)	Tiempo Transcurrido (Años)
		Valor actual de los pagos mínimos acordados	Valor Opción de Compra		
Elementos de transporte	56.637,65	24.480,51	780,00	5,30	1,50
Inmovilizado Material	56.637,65	24.480,51	780,00		

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

	Ejercicio 2008
Valor actual al cierre del ejercicio	24.480,67
Valor de la opción de compra	780,00
	30.210,67

El detalle de los vencimientos de los contratos de arrendamiento financiero es el siguiente:

	Pagos mínimos 2008	Cuotas pendientes Valor actual 2008
Hasta 1 año	7.189,47	6.595,37
Entre uno y cinco años	23.021,20	17.885,30
	30.210,67	24.480,67

NOTA 9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

9.1) Activos Financieros

El detalle de activos financieros a largo plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que se muestran en la Nota 9.4, es el siguiente:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a largo plazo		
		Instrumentos de Patrimonio 31/12/2008	Valores representativos de deuda 31/12/2008	Otros 31/12/2008
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9.1.3)		-	-	37.299,18
Total		-	-	37.299,18

El detalle de activos financieros a corto plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que se muestran en la Nota 9.4, es el siguiente:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a corto plazo		
		Instrumentos de Patrimonio 31/12/2008	Valores representativos de deuda 31/12/2008	Créditos Derivados otros 31/12/2008
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		-	-	849.614,91
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 9.1.1.a)		-	-	849.614,91
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (Nota 9.1.2)		-	104.000,00	-
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9.1.3)		-	-	2.874.975,49
Total		-	104.000,00	3.724.590,40

9.1.1) Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias

a) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El detalle de dichos activos a 31 de diciembre de 2008 es como sigue:

Tesorería y Activos Equivalentes:	Saldo a 31/12/2008
Cuentas corrientes	849.153,36
Caja	461,55
Importe Tesorería y Activos equivalentes	849.614,91

9.1.2) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

	Saldo a 31/12/2008	
	Largo Plazo	Corto Plazo
Valores representativos de deuda e intereses con entidades de crédito	-	104.000,00
Total	-	104.000,00

9.1.3) Préstamos y partidas a cobrar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

Activo Financiero	Saldo a 31/12/2008	
	Largo Plazo	Corto Plazo
Créditos por operaciones comerciales		
Clientes empresas del grupo	-	47.082,43
Clientes terceros	-	691.099,70
Deudores terceros	-	271.396,91
Total créditos por operaciones comerciales	-	1.009.579,04
Créditos por operaciones no comerciales		
Créditos e intereses a empresas del grupo	-	1.860.699,14
Fianzas y depósitos	37.299,18	4.697,31
Total créditos por operaciones no comerciales	37.299,18	1.865.396,45
Total	37.299,18	2.874.975,49

Los saldos deudores comerciales y otras cuentas a cobrar incluyen deterioros causados por riesgos de insolvencia, según el detalle adjunto:

Deterioros	Saldo a 01/01/08	Corrección valorativa por deterioro	Reversión del deterioro	Salidas y reducciones	Saldo a 31/12/2008
Créditos por operaciones no comerciales					
Créditos empresas del grupo	306.037,97	-	-	-	306.037,97
Total	306.037,97	-	-	-	306.037,97

9.1.4) Otra información relativa a activos financierosClasificación por vencimientos

Los únicos activos clasificados a largo plazo corresponden a fianzas constituidas por la sociedad. No se incorpora el vencimiento de las mismas por ser un importe irrelevante del balance.

El vencimiento de los instrumentos financieros de activo a corto plazo al cierre del ejercicio 2008:

	Vencimiento años					Total
	1	2	3	4	5	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas						
asociadas	1.860.699,14	-	-	-	-	- 1.860.699,14
Créditos a empresas	1.860.699,14	-	-	-	-	- 1.860.699,14
Inversiones financieras	108.697,31	-	-	-	-	- 108.697,31
Valores representativos de deuda	104.000,00	-	-	-	-	- 104.000,00
Otros activos financieros	4.697,31	-	-	-	-	- 4.697,31
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.009.579,04	-	-	-	-	- 1.009.579,04
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	691.099,70	-	-	-	-	- 691.099,70
Clientes, empresas del grupo y asociadas	47.082,43	-	-	-	-	- 47.082,43
Deudores varios	271.396,91	-	-	-	-	- 271.396,91
Total	2.978.975,49	-	-	-	-	- 2.978.975,49

9.2) Pasivos Financieros

El detalle de pasivos financieros no corrientes, es el siguiente:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a largo plazo		
		Deudas con entidades de crédito 31/12/2008	Obligaciones y otros valores negociables 31/12/2008	Derivados, Otros 31/12/2008
Debitos y partidas a pagar (Nota 9.2.1)		23.021,20	-	601,01
Derivados de cobertura (Nota 9.3)		-	-	473.464,36
Total		23.021,20	-	474.065,37

El detalle de pasivos financieros corriente, es el siguiente:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a corto plazo		
		Deudas con entidades de crédito 31/12/2008	Obligaciones y otros valores negociables 31/12/2008	Derivados Otros 31/12/2008
Debitos y partidas a pagar (Nota 9.2.1)		124.478.282,91	-	12.402.370,76
Total		124.478.282,91	-	12.402.370,76

9.2.1) Débitos y partidas a pagar

Su detalle 31 de diciembre de 2008 se indica a continuación, euros:

	Saldo a 31/12/2008	
	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones comerciales:		
Proveedores	-	5.160.220,29
Proveedores partes vinculadas (Nota 17)	-	920,88
Acreedores	-	97.857,06
Anticipos de clientes	-	5.143.372,53
Total saldos por operaciones comerciales	-	10.402.370,76
Por operaciones no comerciales:		
Deudas con entidades de crédito	23.021,20	123.891.448,87
Deuda financiera con partes vinculadas (Nota 17)	-	2.000.000,00
Préstamos y otras deudas	23.021,20	125.891.448,87
Deudas por intereses explícitos con entidades de crédito	-	586.834,04
Deudas por intereses explícitos	-	586.834,04
Fianzas recibidas	601,01	-
Total saldos por operaciones no comerciales	23.622,21	126.478.282,91
Total Débitos y partidas a pagar	23.622,21	136.880.653,67

El importe de las deudas con garantía real es de 114.768.133,25 euros según el siguiente detalle:

Deuda	Importe inicial	31/12/2008	Tipo de garantía	Último vencimiento	Activo cedido en garantía	Promoción asociada al Préstamo
Sa Nostra	3.500.000,00	3.057.875,81	Hipotecaria	05/03/2009	Promoción inmobiliaria	Villanueva de la Cañada
BBVA	22.800.000,00	20.500.000,00	Hipotecaria	30/11/2009	Promoción inmobiliaria	Villanueva de la Cañada
B. Popular Hipotecario	11.970.000,00	242.853,68	Hipotecaria	04/10/2020	Promoción inmobiliaria	Vicario II
Cajamar	2.207.159,00	27.052,48	Hipotecaria	31/01/2026	Promoción inmobiliaria	Jazmines
B. Popular Hipotecario	8.967.200,00	5.512.501,88	Hipotecaria	04/08/2037	Promoción inmobiliaria	Vicario III
Caja España	20.127.432,00	20.127.432,00	Hipotecaria	08/05/2009	Promoción inmobiliaria	Dalenas General
Deutsche Bank	4.802.000,00	3.480.000,00	Hipotecaria	26/07/2034	Promoción inmobiliaria	Vicario IV
Sabadell	21.675.810,44	21.675.810,44	Hipotecaria	30/06/2010	Promoción inmobiliaria	Las Moreras
Caja España	28.200.000,00	20.488.637,26	Hipotecaria	08/07/2035	Promoción inmobiliaria	Dalenas fase I
Sabadell	16.500.000,00	16.315.926,35	Hipotecaria	12/02/2009	Promoción inmobiliaria	Moreras - La Dalena
Sa Nostra	3.350.000,00	3.340.043,35	Hipotecaria	28/07/2011	Promoción inmobiliaria	El Puig
		114.768.133,25				

9.2.2) Otra información relativa a pasivos financieros**a) Limite de pólizas de crédito**

Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad tiene pólizas de crédito concedidas con un límite total que asciende a 10.450.000 euros, cuyo importe dispuesto de las mismas a dicha a fecha asciende a 9.116.126,15 euros.

Deuda	Límite	31/12/2008	Tipo de garantía	Último vencimiento	Cobertura tipo
Caja Madrid	2.000.000,00	1.996.074,94	Personal	24/06/2009	Póliza de crédito
Urquijo	1.000.000,00	931.087,39	Personal	13/06/2009	Póliza de crédito
Banco Andalucía	1.500.000,00	1.498.401,27	Personal	08/05/2009	Póliza de crédito
Banco Santander Central Hispano	850.000,00	850.000,00	Personal	19/12/2011	Póliza de crédito
Ibercaja	900.000,00	743.458,68	Personal	15/11/2008	Póliza de crédito (1)
Deutsche Bank	1.200.000,00	313.955,70	Personal	26/03/2009	Póliza de crédito
SA Nostra	3.000.000,00	2.783.148,17	Personal	31/07/2009	Póliza de crédito
	10.450.000,00	9.116.126,1			

Póliza renovada con fecha 2 de febrero de 2009 con un importe inicial de 600.000,00 euros, con las mismas condiciones que el préstamo vencido, y vencimiento en 24 meses.

b) Clasificación por vencimientos

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2008:

	Vencimiento años						Total
	2009	2010	2011	2012	2013	Más de 5	
Deudas	71.899.837,04	-	-	-	-	-	126.521.572,74
Deudas con entidades de crédito	69.849.356,57	22.080.934,85	3.768.067,02	452.222,50	477.794,99	27.842.717,52	124.471.093,45
Acreedores por arrendamiento financiero	7.189,47	-	-	-	-	-	7.189,00
Otros pasivos financieros	2.043.290,74	-	-	-	-	-	2.043.290,74
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.258.998,00	-	-	-	-	-	5.258.998,06
Proveedores	5.160.220,00	-	-	-	-	-	5.160.220,00
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	921,00	-	-	-	-	-	921,00
Acreedores varios	97.857,00	-	-	-	-	-	97.857,06
Deuda con características especiales	473.464,36	-	-	-	-	-	473.464,36
Total	77.632.299,40	22.080.934,85	3.768.067,02	452.222,50	477.794,99	27.842.717,52	132.254.035,16

9.3) Derivados

Los instrumentos derivados de cobertura mantenidos por la Sociedad se detallan a continuación:

Tipo de derivado	Descripción de la Cobertura/Negociación	Valor razonable 31/12/2008	Riesgo cubierto
De tipo de interés	Cobertura de variaciones en el tipo de interés	55.058,36	Tipo de interés
De tipo de interés	Cobertura de variaciones en el tipo de interés	418.406,00	Tipo de interés
		473.464,36	

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

9.3.1) Otra información relativa a derivados y coberturas**a) Valor razonable de los instrumentos financieros designados como instrumentos de cobertura, al cierre del ejercicio**

	Ejercicio 2008	
	Activos	Pasivos
De tipos de interés (Banco Andalucía)	-	55.058,36
De tipos de interés (BBVA)	-	418.406,00
	-	473.,464,36

9.4) Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas

Las participaciones mantenidas al 31 de diciembre de 2008 en Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas se detallan a continuación:

Sociedad	Descripción de la actividad	% de capital		Coste	Deterioro	Valor en libros de la participación	Fecha del balance	"Auditado" (SI/NO)	Capital Social	Reservas	Result. neg. de ej. anteriores	Resultado último ejercicio	Total Patrimonio Neto	V.T.C. particip.	V.T.C.-Val Inv.
		% part. directa	% part. indirecta												
R. Cala Millor	En liquidación	47,00	-	28.247,57	(7.330,00)	20.917,57	31/12/1999	NO	43.243,00	-	-	-	43.243,00	20.324,21	(593,36)
Royalquívir S.A.	En liquidación	100,00	-	96.313,39	(96.312,19)	1,20	31/12/1999	NO	156.263,00	-	(2.308,00)	-	153.955,00	153.955,00	153.953,80
Cofeba-AC J. Mar/H- Cupido	Sin actividad	100,00	-	4.430,66	(4.429,46)	1,20		NO	1,00	-	-	-	1,00	1,00	(0,20)
Altos del Brijan S.A.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100,00	-	4.063.525,19	-	4.063.525,19	31/12/2008	NO	4.060.101,21	-	(128.061,33)	(1.211,79)	3.930.828,09	3.930.828,09	(132.697,10)
Promociones Can Batllu S.L.	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100,00	-	2.200.000,00	-	2.200.000,00	31/12/2008	NO	2.200.000,00	963,04	(23.496,12)	(115,93)	2.177.350,99	2.177.350,99	(22.649,01)
Royalbur España	En liquidación	55,00	-	3.005.060,75	(3.005.060,75)	-	31/12/1999	NO	144.243,00	-	(690.515,00)	-	(546.272,00)	(300.449,60)	(300.449,60)
Residencia Senior Ca'n Picafort, El Encinar del Guadairo, en liquidación	Sin actividad	-	-	3.381,69	-	3.381,69		NO	3.005,00	-	-	-	3,005,00	-	(3.381,69)
Promociones Inmobiliaria, Edificaciones	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100,00	-	3.512.601,02	(3.512.601,02)	-	31/12/2008	NO	3.002.918,62	-	(3.002.158,53)	(25,68)	734,41	734,41	734,41
Promociones y Alojamientos residenciales	Promoción Inmobiliaria, Edificaciones	100,00	-	1.543.475,77	-	1.543.475,77	31/12/2008	NO	1.500.000,00	310.191,24	7,51	(5.784,58)	1.804.414,17	1.804.414,17	260.938,40

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en Bolsa.

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

Según se indica en el informe sobre la política de gestión de riesgos establecida por la Sociedad, las actividades de la misma están expuestas a diferentes tipos de riesgos financieros, destacando fundamentalmente los riesgos de crédito, de liquidez y los riesgos de mercado (tipo de cambio, tipo de interés, y otros riesgos de precio).

9.5.1) Riesgo de crédito

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

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

La Sociedad no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito, estando la exposición distribuida entre un gran número de contrapartes y clientes.

9.5.2) Riesgo de liquidez

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

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

Liquidez de activos monetarios: la colocación de excedentes se realiza siempre a plazos muy cortos. Colocaciones a plazos superiores a tres meses, requieren de autorización explícita.

Diversificación vencimientos de líneas de crédito y control de financiaciones y refinanciaciones.

Control de la vida remanente de líneas de financiación.

Diversificación fuentes de financiación: a nivel corporativo, la financiación bancaria es fundamental debido a la facilidad de acceso a este mercado y a su coste, en muchas ocasiones, sin competencia con otras fuentes alternativas.

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

9.5.3) Riesgo de mercado

La Sociedad opera en un mercado con dificultades debido a la coyuntura actual.

9.5.4) Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

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

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

9.6) Fondos Propios**9.6.1) Capital Social**

Al 31 de diciembre de 2008, el capital social está representado por 4.446.795 acciones al portador de 3,01 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas participaciones 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 Participaciones	% Participación
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Las Baleares (SA NOSTRA)	1.854.497,00	41,70
Grupo Familiar Onofre de Miguel, S.A.	1.334.038,00	30,00
Caja España e Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad	889.351,00	20,00
Resto	368.909,00	8,30
Total	4.446.795,00	100,00

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

9.6.2) Reservas

El detalle de las Reservas es el siguiente:

	2008
Reserva legal	2.676.970,59
Reservas voluntarias	6.386.573,40
Reservas para acciones (o participaciones) de la sociedad dominante	20.426,12
Total	9.083.970,11

a) 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 2008, la Reserva Legal estaba dotada en su totalidad.

9.6.3) Acciones propias

A 31 de diciembre de 2008, la Sociedad posee 1.240 acciones propias, que representan el 0,028% del capital social, adquiridas por un precio total de 20.426,12 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.

NOTA 10. EXISTENCIAS

El detalle de las existencias a 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	31/12/2008
Terrenos	125.617.154,38
Edificación	9.150.741,55
Promociones en curso	21.471.056,36
Deterioros	(17.824.808,04)
	138.414.144,25

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 2008, el detalle de esta partida es el siguiente:

	Euros
Promociones en curso de construcción de ciclo corto	21.471.056,36
Promociones en curso de construcción de ciclo largo	-
Total promociones en curso	21.471.056,36

Gastos financieros capitalizados

El importe capitalizado por estos conceptos como mayor coste de dichos activos en el ejercicio 2008 a 5.987.709,67 euros.

Otra información

Las altas en el ejercicio 2008 corresponden principalmente a trabajos en los solares de Villanueva de la Cañada y Dalena Golf Estepona por importe de 2.252.612,78 y 1.562.130,72 euros respectivamente.

Dentro de la obra en curso, las inversiones más importantes se han realizado en las promociones de Vicario IV Fase por importe de 2.307.276,84 euros, en el proyecto de Dalena Golf Estepona por importe de 6.394.997,43 euros y en la promoción de La Línea por importe de 1.823.706,69 euros.

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 de depreciación de existencias en base a estudios realizados por expertos independientes por importe de 1.500.000,00 euros.

La Sociedad en el ejercicio 2008 ha dotado una provisión de 16.300.405,89 euros de sus promociones en curso por la diferencia entre su valor contable y su valor razonable, basado en tasaciones realizadas por expertos independientes sobre todo el patrimonio inmobiliario.

El detalle de la localización geográfica al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

Nombre	Terrenos	Proyecto	Edificación	Total
Can Picafort (Palma Mallorca)	4.810.036,84	1.291.441,66	-	6.101.478,50
Sa Torre (Palma Mallorca)	-	-	-	-
Ben's D'Aval (Palma Mallorca)	1.869.732,63	159.819,33	-	2.029.551,96
La Manga (Malaga)	29.089,28	-	-	29.089,28
Los Randos (Malaga)	39.940,42	-	-	39.940,42
La Suiza	17.841,86	2.140,56	-	19.982,42
La Línea de la Concepción (Cadiz)	7.294.412,63	1.955.790,90	-	9.250.203,53
Vicario 1 fase	1.213.415,65	-	52.431,22	1.265.846,87
Vicario 2 fase	-	-	644.267,05	644.267,05
Vicario 3 y 4ª fase	-	3.157.186,40	8.401.641,13	11.558.827,53
Vicario V Fase	-	28.747,44	-	28.747,44
Jazmines-CªSuarez (Malaga)	-	-	52.402,15	52.402,15
El Puig (Valencia)	6.589.515,40	65.396,98	-	6.654.912,38
Villanueva de la Cañada (Madrid)	29.229.879,23	1.317.401,46	-	30.547.280,69
Dalena Golf (Estepona) Fase 1	40.514.199,00	11.898.482,95	-	52.412.681,95
Dalena Golf (Estepona) Fase 2	-	1.042.152,12	-	1.042.152,12
Dalena Golf (Estepona) Fase 3	-	397.464,92	-	397.464,92
Las Moreras	34.009.091,44	155.031,64	-	34.164.123,08
	125.617.154,38	21.471.056,36	9.150.741,55	156.238.952,29

El importe de las existencias que se encuentran hipotecadas a 31 de diciembre de 2008 asciende a 156.149.940,17 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 ha iniciado procedimiento judicial para la resolución del citado contrato y se encuentra pendiente de resolución.

NOTA 11. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente, en euros:

	31/12/2008	
	A Cobrar / Compensar	A Pagar
No corriente:		
Activos por impuestos diferidos (efecto impositivo swap)	142.039,31	-
Crédito fiscal por pérdidas ejercicio 2008	5.078.777,69	-
	5.220.817,00	-
Corriente:		
Impuesto sobre el Valor Añadido	186.349,71	-
Devolución de Impuestos	84.682,30	-
Retenciones por IRPF	-	14.805,82
Impuesto sobre Sociedades	-	-
Organismos de la Seguridad Social	-	10.222,49
	271.032,01	25.028,31

Situación fiscal

La Sociedad ha registrado el crédito fiscal por las pérdidas obtenidas en el presente ejercicio. Dicho reconocimiento se ha realizado en virtud de las ganancias fiscales que se obtendrán en los próximos ejercicios que permitirán la aplicación de estos activos.

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, los Administradores de la misma consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no serían significativos en comparación con su patrimonio.

Impuesto sobre beneficios

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

	Cuenta del Pérdidas y Ganancias		
	Aumento	Disminuciones	Efecto neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(16.929.258,97)
Con origen en el ejercicio	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	(16.929.258,97)	-	-

A continuación se presenta la conciliación entre el impuesto sobre beneficios que resultaría de aplicar el tipo impositivo general vigente al total de ingresos y gastos reconocidos, antes de impuestos, y el gasto registrado por el citado impuesto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la conciliación de este con la cuota líquida del Impuesto sobre Sociedades:

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

	Euros
Cuota al 30 % sobre la Base Imponible	(5.078.777,69)
Cuota líquida	-
Cuota a Ingresar	-

El gasto (ingreso) por impuesto por impuesto sobre beneficios en el ejercicio 2008 se desglosa del siguiente modo:

	Euros
1. Impuesto corriente	
Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual:	(5.078.777,69)
- A operaciones continuadas	(5.484.571,54)
- A operaciones interrumpidas	405.793,85

Créditos por bases imponibles negativas pendientes de compensar

Parte de los créditos por bases imponibles han sido registrados al no existir dudas acerca de la capacidad de la Sociedad de generar ganancias fiscales futuras que permitan su recuperación. El importe total activado por dicho concepto asciende a 5.078.777,69 euros. El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensar en futuros ejercicios es el siguiente:

Año de origen	Año límite para compensar	Euros
2008	2023	5.078.777,69
		5.078.777,69

El resto de los activos por impuesto diferidos corresponde a 142.039,31 euros de la valoración del Swap a 31 de diciembre de 2008.

NOTA 12. INGRESOS Y GASTOS**a) Aprovisionamientos**

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

	2008
Consumos de mercaderías	
Variación de existencias de mercaderías	192.245,19
	192.245,19
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	
- Nacionales	13.261.063,48
	13.261.063,48
Var. De deterioro de prod. Terminado y en curso de fabricación	16.324.808,04
	16.324.808,04
Total Aprovisionamientos	29.778.116,71

Como se ha descrito en la Nota 10 la Sociedad en el ejercicio 2008 ha dotado una provisión de 16.300.405,89 euros de sus promociones en curso por la diferencia entre su valor contable y su valor razonable, basado en tasaciones realizadas por expertos independientes sobre todo el patrimonio inmobiliario de la Sociedad.

b) Sueldos, Salarios y Cargas Sociales

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

	2008
Sueldos y Salarios	443.745,66
Seguridad Social a cargo de la empresa	102.442,42
Otros gastos sociales	18.047,68
Cargas sociales	564.235,76

c) Resultados financieros

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

	2008
Ingresos:	
Ingresos de valores de representación de deuda entidades crédito	(4.597,32)
Otros Ingresos Financieros	(511.887,13)
Total ingresos	(516.484,45)
Gastos:	
Intereses de deudas con entidades de Crédito	1.079.010,03
Otros Gastos financieros	98.363,87
Total gastos	1.177.373,90
Resultados	660.889,45

NOTA 13. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**13.1.Provisiones**

El detalle de las provisiones a lo largo del ejercicio, es el siguiente:

Tipo de provisión	Saldo a 31/12/2008
Largo plazo:	
Otras responsabilidades	148.348,35
	148.348,35
Corto plazo:	
Provisiones para otras responsabilidades	240.654,90
	240.654,90

La provisión para otras responsabilidades se refiere a recurso interpuesto ante la Administración concepto de AJD por aplicación del valor de mercado. El recurso se interpuso en el ejercicio 1992 y 1996 y a fecha de hoy no se resuelto por parte del TEAR.

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

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

	Banco	Importe aval
Constituidos a favor de la Sociedad		
Unicaja		229.056,76
Popular		2.319,70
BBVA		565.622,05
Sa Nostra		13.493.896,78
Andalucía		126.158,22
Deutsche Bank		493598,41
Caja España		101.000,00
Constituidos por la Sociedad		
A favor de Altos de Brijan		11.202.710,00
Total		26.214.361,92

- 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".

El procedimiento se encuentra actualmente con la fase intermedia ya concluida, habiendo presentado las partes los respectivos escritos de conclusiones provisionales.

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.

NOTA 14. 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 15. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUMPIDAS

El activo no corriente mantenido para la venta corresponde al edificio situado en la calle Recoletos nº 14 de Madrid. La Sociedad firmó el 27 de noviembre de 2008 un contrato de opción de compra en firme en el que se estipula la venta del edificio para el 2 de febrero de 2009. Adicionalmente se ha firmado una prórroga al mencionado contrato hasta el 15 de abril de 2009.

En el pasivo del balance, en el epígrafe “Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta” se incluye un préstamo hipotecario asociado al edificio por importe de 9.560.252,13 euros, y un anticipo recibido del comprador por importe de 8.500.000 euros.

Las actividades clasificadas como interrumpidas presentan los siguientes datos, en euros:

Actividades clasificadas como interrumpidas	Ejercicio 2008	Ejercicio 2007
Ingresos de las actividades interrumpidas	2.169.550,72	2.122.831,16
Gastos de las actividades interrumpidas	(816.904,55)	(887.801,38)
Resultado neto antes de impuestos de las actividades interrumpidas	1.352.646,17	1.235.029,78
Impuesto de sociedades (30%)	405.793,85	370.508,93
Resultado neto después de impuestos de las actividades interrumpidas	946.852,32	864.520,85

NOTA 16. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Como consecuencia del proceso de revisión realizado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, correspondiente al informe financiero relativo al segundo semestre del ejercicio 2008 de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., el cual coincide con las anteriores cuentas formuladas, y con objeto de aclarar la correcta presentación en la cuenta de resultados individual y consolidada de la operación discontinuada derivada de la firma del contrato de opción de compra sobre el edificio Recoletos nº 14 (Nota 15), el Consejo de Administración de la Sociedad procedió a la reformulación de las cuentas anuales con fecha 14 de abril de 2009. Las presentes cuentas anuales sustituyen a las formuladas por el Consejo de Administración con fecha 13 de marzo de 2009.

Con posterioridad al cierre de las presentes cuentas anuales, el Consejo de Administración de la sociedad en su reunión de fecha 14 de abril de 2009, aprobó aceptar la oferta de venta del edificio Recoletos, 14 presentada por una tercera entidad no vinculada al grupo y cuyas condiciones de pago se consideran más favorables que las de la actual opción de compra concedida a la entidad Sa Nostra de Inversiones.

La opción de compra concedida a la entidad Sa Nostra de Inversiones, ha sido cancelada de mutuo acuerdo por ambas partes, sin ninguna penalización para Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

Adicionalmente no se han producido acontecimientos significativos desde el 31 de diciembre de 2008 hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales que, afectando a las mismas, no se hubiera incluido en ellas, o cuyo conocimiento pudiera resultar útil a un usuario de las mismas.

NOTA 17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

17.1) Saldos entre partes vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2008 se indica a continuación, en euros:

	Euros
B) ACTIVO CORRIENTE	1.907.781,00
1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	47.082,00
b) Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo, de los cuales:	47.082,00
2. Inversiones financieras a corto plazo	1.860.699,00
b) Créditos, de los cuales:	2.166.737,00
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	(306.038,00)
D) PASIVO CORRIENTE	(2.043.611,00)
1. Deudas a corto plazo	(2.042.690,00)
a) Obligaciones y otros valores negociables s	(2.000.000,00)
e) Otros pasivos financieros	(42.690,00)
3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(921,00)
b) Proveedores a corto plazo	(921,00)

17.2) Transacciones entre partes vinculadas

La sociedad no mantiene transacciones significativas con empresas del grupo.

17.3) Saldos y Transacciones con Administradores y Alta dirección

Los importes recibidos por el Consejo de Administración durante el ejercicio 2008 se detallan a continuación, en euros:

	2008
Honorarios de Presidencia	75.000
Dietas	28.500
	103.500

Otra información referente al el Consejo de Administración

En aplicación de la Ley 26/2003, de 17 de julio, en la cual se modifica la Ley de Sociedades Anónimas, el detalle de participaciones en otras sociedades con el mismo, análogo o complementario objeto social cuya titularidad corresponde a los miembros del Órgano de Administración, es el siguiente:

Grupo Onofre Miguel, S.L.

Sociedad	% Participación
Onofre Desarrollo SCR de Régimen Simplificado, S.A.	Directa 100%. Cargo: Presidente del Consejo de administración y Consejero Delegado
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 Inmobiliaria, 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.
H2Onofre Complejo Alcoi, 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.L.	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.
Centro Europeo de Desarrollo y Tecnología Aplicadas al Golf, S.L.	Indirecta del 99% a través de Onofre Desarrollo, S.C.R. de Régimen Simplificado, S.A.

Invergestión Sociedad de Inversión y Gestión, S.A.

Sociedad	% Participación	Actividad	Cargo
Gestión de Inversiones en Alquileres, S.A.	44%	Inmobiliaria	Consejero
Layetana Development Partners, S.A.	5,99%	Inmobiliaria	-
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
Viproelco, S.A.	-	Inmobiliaria	Consejero
San Marcos Cipsa, S.L.	-	Inmobiliaria	Consejero delegado
Cerquia Urbana, S.L.	20%	Inmobiliaria	Consejero
Cuatro Estaciones Inm Siglo, S.L.	10%	Inmobiliaria	-
Lazora II, S.A.	1%	Inmobiliaria	-
Zaphir Logistic Properties, S.A.	12,12%	Inmobiliaria	Vicepresidente
Gestión e Investigación de activos, S.A.	31,71%	Inmobiliaria	-
Patrimonio Inmob. Empresarial, S.A. (en Concurso)	29,09%	Inmobiliaria	Consejero

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

Sociedad	% Participación	Actividad	Cargo
Inmocaja, S.A.	-	Inmobiliaria	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

Asimismo, y de acuerdo con la Ley 26/2003, de 17 de julio, mencionada anteriormente, se informa que los miembros del Órgano de Administración no han realizado ninguna actividad, por cuenta propia o ajena, con la Sociedad que pueda considerarse ajena al tráfico ordinario que no se haya realizado en condiciones normales de mercado.

A nivel informativo, se incluye en la presente memoria las operaciones vinculadas con socios significativos (Sa Nostra y Caja España):

	31/12/2008	31/12/2007
Gastos		
Financieros	2.471.557,88	1.908.987,84
Otros gastos	207.417,11	203.395,04
Arrendamientos	22.407,38	22.154,09
Ingresos	2.701.382,37	2.134.536,97
Financieros	20,85	100.932,29
Arrendamientos	8.524,27	19.604,95
Otras operaciones	8.545,12	120.537,24
Préstamos recibidos	9.850.000,00	28.587.732,00
Avales recibidos	11.400.000,00	-
Compromisos adquiridos	8.500.000,00	-
	29.750.000,00	28.587.732,00
Total Operaciones Vinculadas con Socios significativos	32.459.927,49	30.842.806,21

NOTA 18. OTRA INFORMACIÓN

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2008, distribuido por géneros y categorías, es el siguiente:

	2008		
	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	2	-	2
Técnicos	-	1	1
Empleados de tipo administrativo	1	4	5
Comerciales, vendedores y similares	-	2	2
Trabajadores no cualificados	-	1	1
Chofer	1	-	1
Secretaria	-	1	1
Total	4	9	13

El importe de los honorarios devengados por los servicios de auditoría de las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008 ha ascendido a 35.600,00 euros.

NOTA 19. INFORMACIÓN SEGMENTADA

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

Descripción de la actividad	31/12/2008	
	Euros	%
Venta de terrenos	339.704,00	97,56
Por arrendamiento y alquileres	8.524,27	2,44
Total	348.228,27	100,00

NOTA 20. ASPECTOS DERIVADOS DE LA TRANSICIÓN A LAS NUEVAS NORMAS CONTABLES

Hasta el ejercicio 2007 la Sociedad ha venido formulando sus cuentas anuales de acuerdo con lo establecido en el Plan General de Contabilidad aprobado en el Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre (en adelante “Plan General de Contabilidad de 1990” o “PGC 1990”). Las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2008, han sido formuladas de acuerdo a lo establecido en el Plan General de Contabilidad aprobado en el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre (en adelante, “Actual Plan General de Contabilidad” o “PGC 2007”).

Conforme a lo establecido en la disposición transitoria cuarta del mencionado Real Decreto 1514/2007, se incluye a continuación una explicación de las principales diferencias entre los criterios contables aplicados en las Cuentas Anuales del ejercicio anterior y los actuales, así como la cuantificación del impacto que ha producido esta variación de principios contables en el Patrimonio Neto de apertura de la Sociedad.

	Euros
Patrimonio Neto a 1 de Enero de 2008 (PGC 1990)	35.064.015,21
Reconocimiento de las acciones propias como menor patrimonio de la Sociedad	(20.426,12)
Cancelación gastos de formalización de deudas	(2.268,57)
Patrimonio Neto a 1 de Enero de 2008 (PGC 2007)	35.041.320,52

Cancelación de Gastos de Formalización de Deudas

Conforme al Plan General de Contabilidad de 1990 los gastos incurridos en relación con la formalización de préstamos y otras deudas con vencimiento superior a un año, se registraban en el activo amortizándose sistemáticamente en función de la duración de la deuda. Conforme al Actual Plan General de Contabilidad, este tipo de gastos deben restarse del valor de razonable de la contraprestación de la deuda en el momento de su concesión. No obstante, y, dado que, conforme a lo establecido en la disposición transitoria primera Real Decreto 1514/2007, la Sociedad ha optado por mantener determinados elementos patrimoniales valorados conforme a los principios y normas establecidos por el Plan General de Contabilidad de 1990, el saldo correspondiente a gastos de formalización de deudas existente a la fecha de transición, ha sido cancelado contra reservas voluntarias.

Por otra parte, y con la finalidad de dar cumplimiento igualmente a la Disposición Transitoria Cuarta, del Real Decreto 1514/2007, a continuación se muestran el Balance de Situación y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias incluidos en las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, que fueron preparadas conforme a lo establecido en el Plan General de Contabilidad de 1990.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007
 (Expresado en euros)

ACTIVO	31/12/2007
INMOVILIZADO	31.197.884,87
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 5)	58.270,84
Coste	77.319,06
Amortizaciones	(19.048,22)
Inmovilizaciones materiales (Nota 6)	23.250.376,40
Coste	24.920.677,77
Amortizaciones	(1.670.301,37)
Inmovilizaciones financieras (Nota 7)	7.868.811,51
Coste	14.494.544,93
Provisiones	(6.625.733,42)
Acciones propias (Nota 13)	20.426,12
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (Nota 8)	9.882,72
ACTIVO CIRCULANTE	151.272.405,19
Existencias (Nota 9)	141.666.075,31
Coste	143.166.075,31
Provisiones	(1.500.000,00)
Deudores	5.723.672,86
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 10)	1.087.504,58
Empresas del grupo (Nota 16)	47.082,43
Deudores varios	215.091,46
Administraciones Públicas (Nota 18)	4.373.994,39
Inversiones financieras temporales (Nota 12)	1.054.615,27
Coste	1.360.653,24
Provisiones	(306.037,97)
Tesorería	2.728.512,72
Ajustes por periodificación	99.529,03
TOTAL ACTIVO	182.480.172,78

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007
 (Expresado en euros)

PASIVO	31/12/2007
FONDOS PROPIOS (Nota 13)	35.064.015,21
Capital suscrito	13.384.852,95
Prima de emisión	12.596.569,90
Reservas	8.303.998,89
Pérdidas y Ganancias	778.593,47
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	148.348,35
Otras provisiones (Nota 14)	148.348,35
ACREEDORES A LARGO PLAZO	92.110.864,14
Deudas con entidades de crédito (Nota 15)	92.089.678,47
Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	21.185,67
ACREEDORES A CORTO PLAZO	55.156.945,08
Deudas con entidades de crédito (Nota 15)	43.978.982,85
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	1.943.610,61
Acreedores comerciales (Nota 17)	8.711.198,85
Otras deudas no comerciales	282.497,87
Administraciones Públicas (Nota 18)	278.473,73
Otras deudas	4.247,33
Fianzas y depósitos recibidos	(223,19)
Provisiones para operaciones de tráfico	240.654,90
TOTAL PASIVO	182.480.172,78

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2007
 (Expresada en euros)

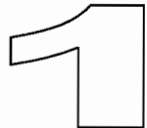
	2007
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 20.e)	9.272.566,25
Aumento de existencias de productos terminados y en curso	46.175.640,08
Otros ingresos de explotación	638,77
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	55.448.845,10
Aprovisionamientos (Nota 20.a)	49.877.833,72
Gastos de personal (Nota 20.b)	514.014,41
Sueldos, salarios y asimilados	406.188,98
Cargas Sociales	107.825,43
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	309.806,25
Variación de las provisiones de tráfico	-
Variación de provisiones de existencias	-
Otros gastos de explotación	2.375.101,21
Servicios exteriores (Nota 20.c)	2.263.120,33
Tributos	111.980,88
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	53.076.755,59
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	2.372.089,51
Ingresos otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	126.598,51
Otros intereses e ingresos asimilados	82.698,10
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	209.296,61
Gastos financieros y asimilados	1.447.006,16
Variación de las provisiones de inversiones financieras	-
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	1.447.006,16
RESULTADO FINANCIERO	(1.237.709,55)
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	1.134.379,96
Beneficios por operaciones con acciones y obligaciones propias	-
Ingresos y beneficios de otros ejercicios (Nota 20.f)	15.199,59
TOTAL INGRESOS EXTRAORDINARIOS	15.199,59
Variación de las provisiones de inmovilizado	-
Gastos extraordinarios (Nota 20.f)	-
Gastos y pérdidas de otros ejercicios (Nota 20.f)	-
TOTAL GASTOS EXTRAORDINARIOS	-
RESULTADO EXTRAORDINARIO	15.199,59
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.149.579,55
Impuesto sobre Sociedades (Nota 18)	370.986,08
RESULTADO DEL EJERCICIO	778.593,47



2008

STIÓN





COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Presidente

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

Vocales

SA NOSTRA Inversiones EFC, SA representado por Doña Pilar Pomar

Grupo Onofre Miguel SL representado por D. Francisco Carbonell

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

Secretario Consejero

D. Rafael Montejo Pérez

2

Informe de Actividad

EJERCICIO 2.008

INTRODUCCIÓN

Las presentes Cuentas Anuales reformulan las cuentas formuladas por el Consejo de Administración de fecha 13 de marzo de 2009 por haberse modificado el criterio de contabilización de los ingresos por arrendamiento, habiéndose contabilizado la totalidad de ellos como operaciones interrumpidas, modificándose también los estados comparativos del ejercicio 2007 en las cuentas consolidadas.

De esta reformulación quedaría el siguiente estado:

La cifra de ingresos consolidada ascendió a 339.704 euros correspondientes a las ventas realizadas 339.704,00 euros. Los ingresos por arrendamientos se reclasifican como Ingresos por actividades interrumpidas y que ascendieron a la cifra de 2.168.550,72 € brutos. El Resultado consolidado neto después de impuestos ha alcanzado la cifra de -11.888.517,32 euros.

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

El resultado negativo viene dado por la depreciación de existencias practicada como consecuencia del menor valor que presentan los activos en el mercado actual.

La valoración de los activos ha sido realizada por Savills adecuando el valor patrimonial de la Compañía a la situación actual del mercado.

Por el resultado de esta valoración se ha procedido a dotar aquellos bienes que hayan sufrido pérdida de valor en función del mercado; Por ello en éste ejercicio se han procedido a realizar dotaciones por importe de 16.324.808 €, si bien esta depreciación se considera reversible cuando mejoren las condiciones de la situación económica actual..

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

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

2.1 ACTIVIDAD INMOBILIARIA

2.1.1 Ventas

Durante el ejercicio 2.008 las ventas se han reducido considerablemente, debido fundamentalmente a la situación económica.

Vicario fase II (Ojén, Málaga)

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

Quedarían, por tanto, 3 viviendas, pendientes de venta.

2.1.2 Promociones en curso

2.1.2.1 El Vicario .- OJEN, Málaga.

Solar ubicado en el termino municipal de Ojen, Málaga,

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



A pocos minutos de Marbella y a 30 minutos del aeropuerto de Málaga.

Cuenta con dos piscinas y zona deportiva con paddle.

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

La fase II de 60 viviendas ha sido

finalizada en el ejercicio 2.005 estando en fase de comercialización (quedan 3 viviendas)

La fase III de 29 viviendas, finalizada en el 2007, se encuentra en fase de comercialización.(quedan 27 viviendas pendientes de venta)

Durante el ejercicio anterior se iniciaron las obras de la Fase IV, para 19 viviendas con acabados de primera calidad. Ésta obra debe finalizarse en el primer semestre del 2.009

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.

El proyecto se encuentra en sus fases iniciales de desarrollo, estando en la

actualidad a la espera de la aprobación del Plan General

Durante este ejercicio se ha procedido a retrotraer la operación de compra de 30 hanegadas por aplicación de la condición resolutoria por incumplimiento de plazos.

La cancelación de esta venta ha generado unos ingresos financieros de 449.149,60 euros en concepto de indemnización por la operación.

La Compañía posee suelo para construir unas 60 viviendas.

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

2.1.2.3 Villanueva de la Cañada– Madrid.

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

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

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

El Proyecto de reparcelación ha sido aprobado definitivamente y la Escritura de reparcelación se firmó en el mes de enero

2009, estando pendiente de la Inscripción en

el Registro de la Propiedad, lo cual debe

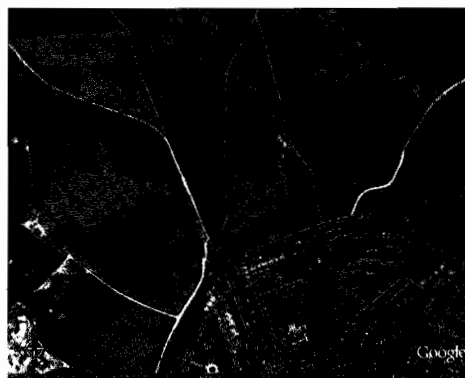
realizarse en los primeros meses del 2009..

Las obras de urbanización están adjudicadas

a Dragados SA, pero las mismas no se

iniciarán hasta que se aprecien indicios de

mejoría en la economía.



2.1.2.4 La Línea de la Concepción.

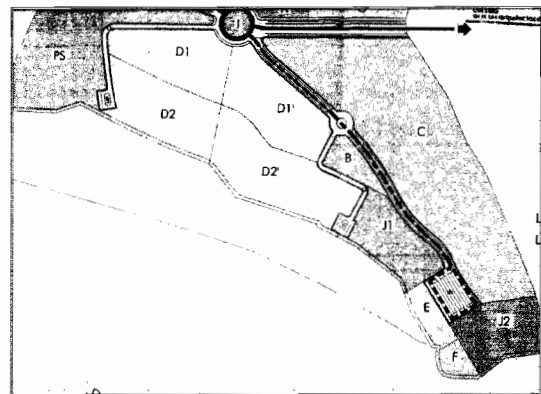
Solar adquirido en el año 2.001

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

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

Durante el ejercicio 2.008 se han continuado con las obras de urbanización, las cuales deberán estar finalizadas en los primeros meses del 2009.

Este suelo está previsto para su venta una vez urbanizado.



2.1.2.5 La Dalena .- Estepona

Solar adquirido en el ejercicio 2006

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

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



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

La primera fase, de 90 viviendas, se inició en el primer trimestre del presente ejercicio, estando actualmente ejecutada en un 68%..

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

La fase IV, para 100 viviendas adosadas está en fase de realización del proyecto. Dada la situación actual, y la dificultad para formalizar ventas se ha negociado la ralentización de las obras fijando como nueva fecha para su finalización el verano 2010.

2.1.2.6.- Las Moreras (Valencia).

Solar adquirido en el año 2007.

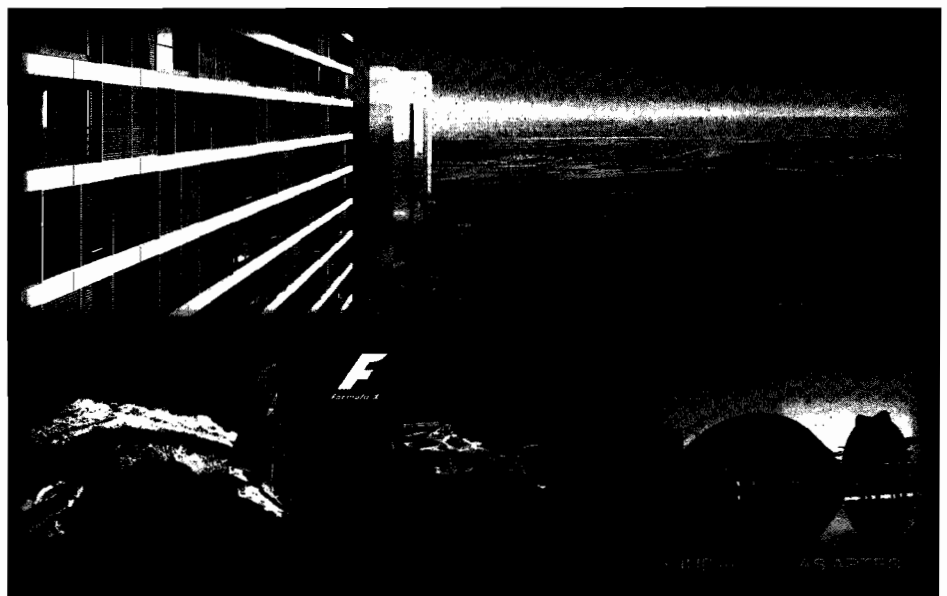
El suelo se adquiere urbanizado por cuenta del vendedor.

Este solar, situado en la zona de

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

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

Durante el 2.008 se han finalizado las obras de urbanización.



La licencia de obras está solicitada pero dada la coyuntura económica no se espera iniciar las obras de este edificio en el ejercicio 2009.

2.1.3. Reservas de suelo

2.1.3.1 Ca'n Picafort.

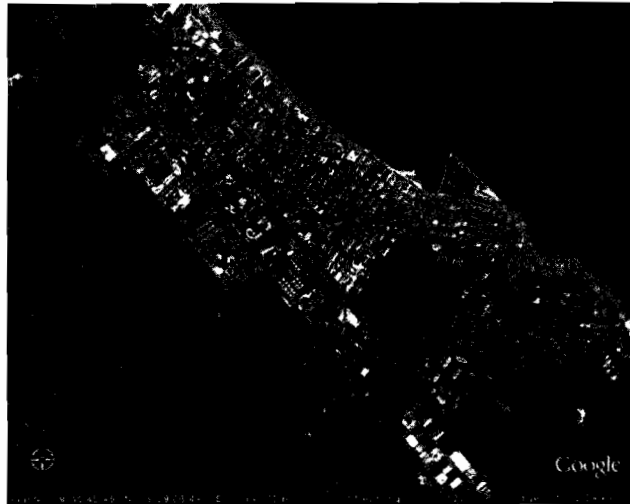
Terreno situado en la bahía de Alcudia, término municipal de Santa Margalida, al norte de la isla de Mallorca.

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

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

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

Suelo previsto para su venta.



2.1.3.2 Bens D'Avall.

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

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

La Compañía es propietaria de 209.047,95 m2.

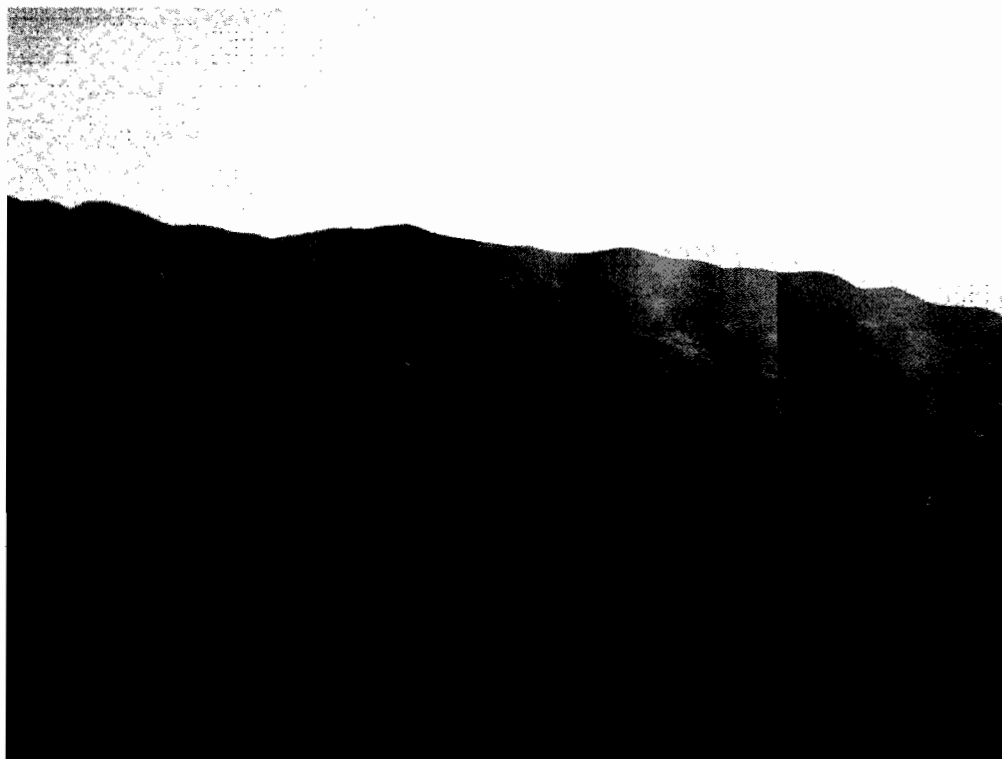
El nuevo Plan Territorial de la Isla de Mallorca ha desclasificado el suelo dándole la calificación de suelo rústico con la máxima protección (ANEI).

La Sociedad ha recurrido esta desclasificación.

2.1.3.3 La Manga y Los Rando (Málaga)

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

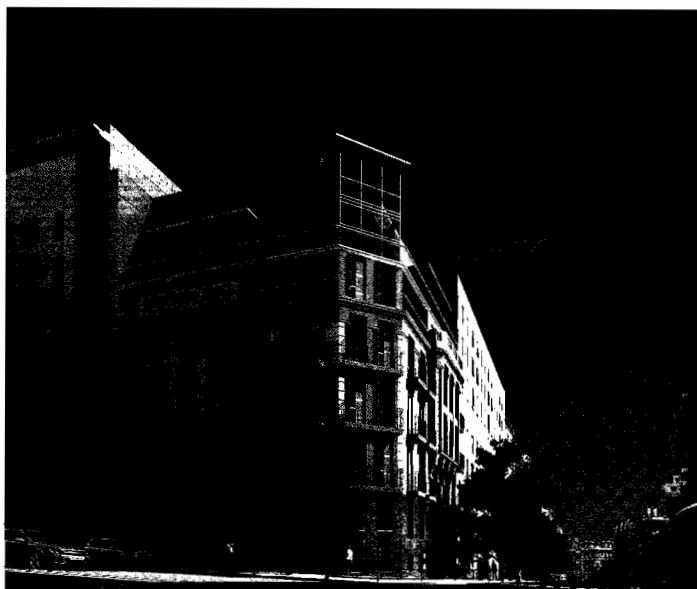
En la actualidad se está trabajando para incluir estas parcelas dentro del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Málaga dotándolas de cierta edificabilidad.



2.2. Promociones desarrolladas por filiales

2.2.1 Altos de Briján SA

2.2.1.1 Velázquez 123, Madrid



La Sociedad Altos de Briján, participada al 100 % por Ayco Grupo Inmobiliario SA, 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 destinándose a viviendas en alquiler.

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

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

El proyecto devuelve el uso del edificio al uso residencial original realizando 16 viviendas de lujo y un local comercial.

La obra de rehabilitación está adjudicada pero su inicio se retrasará hasta que se formalicen al menos un 25 % de reservas.

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

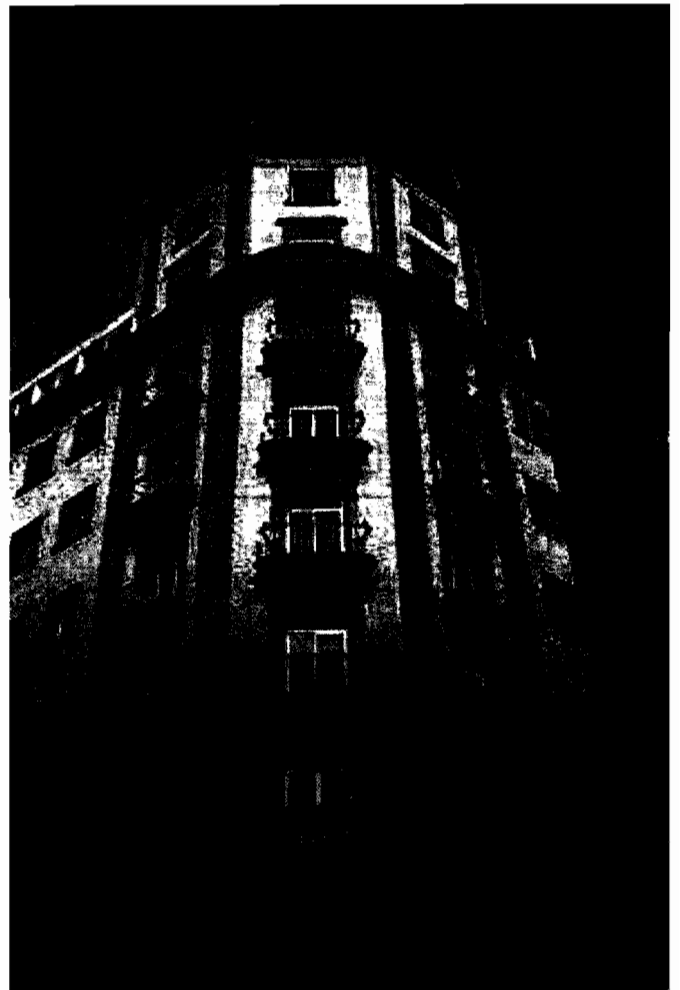
2.3.1. Recoletos 14.

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.



Dada la situación económica actual, la Sociedad, pensando en dotar a la Compañía de liquidez que garantice la viabilidad de la misma para los próximos dos años, ha decidido proceder a enajenar este activo, por lo que se retira de patrimonio para incorporarse a edificios para su venta.

2.4.- Resumen del PATRIMONIO AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y GRUPO

Ubicación	Promoción	Tipología	Superficie terreno	Uso y destino
Madrid	Recoletos 14	Oficinas	6.100 m2	Patrim. En renta
	Velázquez 123	Residencial	2.000 m2	Obra en Curso
	Villanueva de la Cañada	Residencial	135.000 m2	Obra en Curso
Málaga	Vicario III,	Residencial	27 viviendas	Obra terminada
	Vicario IV y V	Residencial	7.000 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 tramitación
Valencia	Golf Mar.- El Puig	Residencial	30.895 m2	Suelo para promover
	Las Moreras	Residencial	8300 m2	En promoción
Mallorca	Ben's D'Avall	Residencial	34.075 m2	Reserva de suelo
	Can Picafort	Residencia Señor	232.204 m2	Suelo en venta
	Inca	Residencial	9.005 m2	Solar en tramitación

3

Información financiera

INFORMACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA

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

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

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 es de 339.704 euros que corresponden a la venta de viviendas en el Vicario II.

Los ingresos por arrendamientos correspondientes al edificio Recoletos, que ascienden a 2.169.550,72 euros brutos se incorporan en Cuenta de Resultados como ingresos por Actividades Interrumpidas

En el Balance Consolidado la cifra de negocios alcanza el importe de 339.704 euros, por las ventas realizadas por la matriz y las filiales.

A continuación se expone gráficamente la distribución de la cifra de negocios por áreas geográficas.

Actividad	Balance Individual	Balance Consolidado
Andalucía		
Ventas viviendas y solares	339.704,00	339.704,00
TOTAL	339.704,00	339.704,00

3.2 - INVERSIONES

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

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

3.3 - RESULTADOS

Ayco Grupo Inmobiliario S.A. ha presentado en este ejercicio un resultado consolidado después de impuestos de -11.888.517,32 euros.

Los resultados obtenidos en el Balance individual de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. han dado una pérdida después de impuestos de -11.850.481,28 euros.

El resultado negativo viene dado por la depreciación de existencias practicada como consecuencia del menor valor que presentan los activos en el mercado actual.

La valoración de los activos ha sido realizada por Savills adecuando el valor patrimonial de la Compañía a la situación actual del mercado..

De esta valoración se obtienen los siguientes resultados:

- El valor patrimonial de la Compañía queda valorado en 198.276.500 € siendo su valor contable de 192.129.099 €.
- Por consiguiente, se ha procedido a dotar aquellos bienes, cuya valoración se encuentre por debajo del valor contable, en función del mercado; Por ello en éste ejercicio se han procedido a realizar dotaciones por importe de 16.324.808 €, si bien esta depreciación se considera reversible cuando mejoren las condiciones de la situación económica actual..

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

Los Fondos Propios de la Compañía a 31/12/08 ascienden a 28.010.368,80 euros en el Balance Individual. En el Balance Consolidado, el Patrimonio atribuido a la Dominante antes de la distribución del resultado, asciende a 28.010.368,80 euros.

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

	Balance individual	Balance Consolidado (NIF)
Capital suscrito	13.384.852,95	13.384.852,95
Prima de emisión	12.596.569,90	
Reservas	8.752.545,06	26.534.459,29
Acciones y part. en patrim propio	(20.426,12)	(20.426,12)
Perdidas y ganancias 2.008	(11.850.481,28)	(11.888.517,80)
TOTAL	22.863.060,51	28.010.368,80

3.5 - PARTICIPACIÓN EN FILIALES

Durante este ejercicio se ha producido la adquisición de la totalidad de las participaciones en la Sociedad Promociones y Alojamientos Residenciales SA.

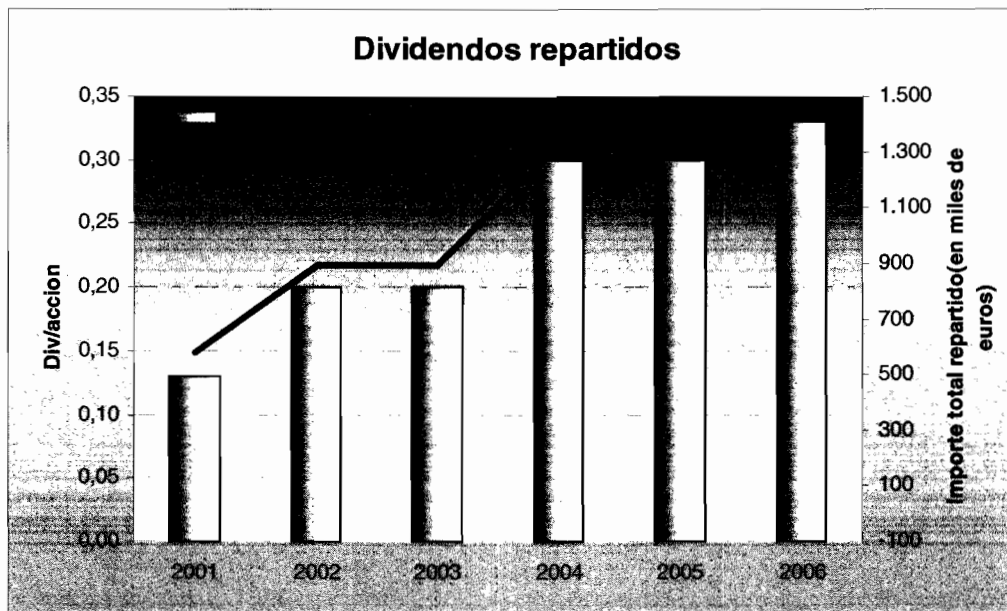
El siguiente cuadro detalla las participaciones financieras a 31 de Diciembre en las Sociedades consolidadas.

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

4

Política de dividendos

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



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

5

Política Gestión de Riesgos

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

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

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

Riesgos de Mercado.

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

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 2.008 es de 13.384.852,95 euros representado por 4.446.795 acciones, de valor nominal de 3,01 euros cada uno, que cotiza en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao.

Durante el ejercicio 2008 la cotización de la acción de Ayco Grupo Inmobiliario quedó establecido en 16,25 €/acc.

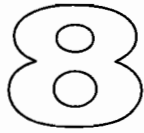
Los títulos de la Compañía cotizan en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao.



Accionariado



Durante el ejercicio 2.008 no se han producido cambios en el accionariado de referencia de la Compañía:



Situación Jurídica

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.

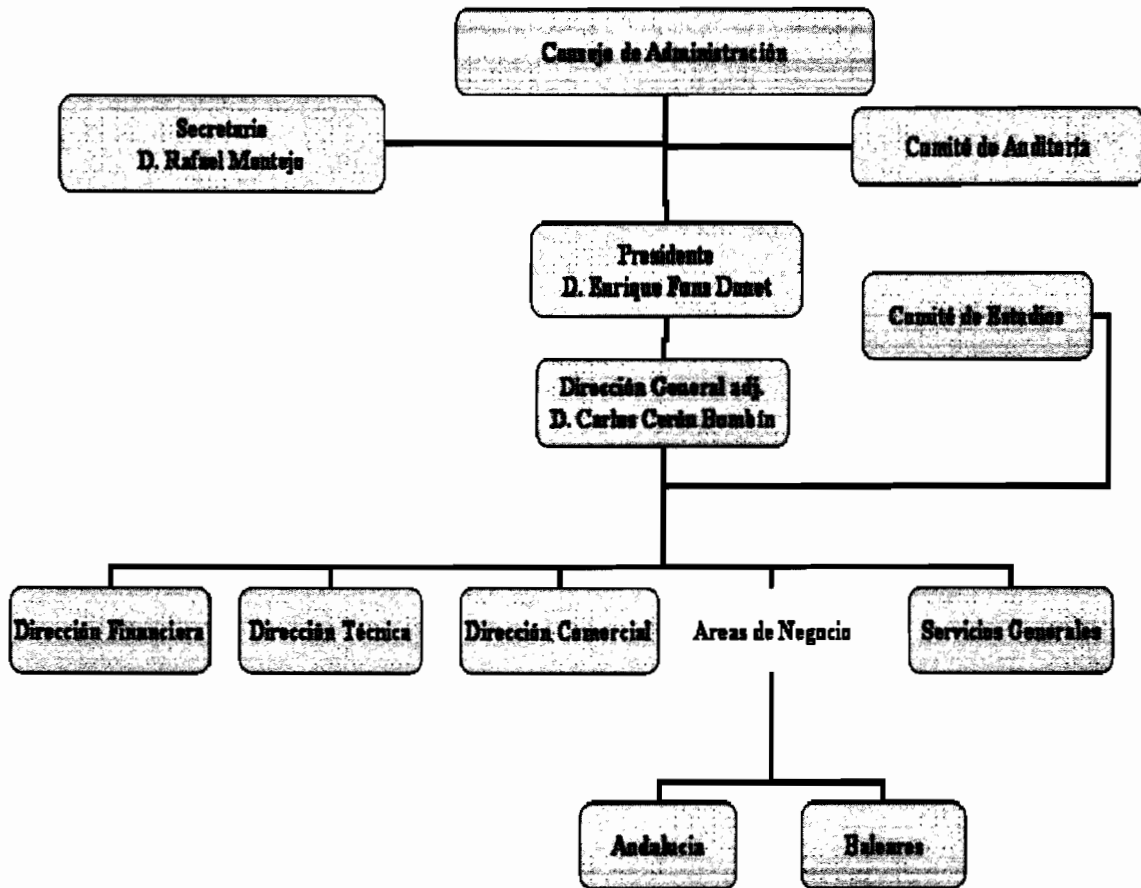
El Juzgado de Instrucción ha ordenado la apertura del Juicio Oral solicitando una fianza de 6 millones de euros. Esta fianza ha sido recurrida nuevamente por todas las partes, incluso por el M^o Fiscal, el cual ha solicitado fianza equivalente al demandante.

Durante el presente ejercicio no se ha producido ninguna actuación con relación a éste Contencioso.

Se espera que a lo largo de este ejercicio se celebre el juicio ante la Audiencia Provincial.

9

Organización y Personal



ORGANIZACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

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

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

	Madrid	Baleares	Andalucía	Total
Directivo	1	1		2
Administrativos	5		1	6
Comercial	1	1	1	3
Técnicos	1			1
TOTAL	8	2	2	12

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

10 Otros hechos relevantes

Durante el ejercicio 2008 se han producido los siguientes hechos relevantes:

Incorporación de D. Francisco Carbonell como representante del Grupo Onofre Miguel SL en sustitución de D. Luis Rupilanchas.

Comunicación por la que se informa que el Consejo de Administración está estudiando la posibilidad de realizar una ampliación de Capital.

Se comunica la realización de una opción de compra sobre el edificio Recoletos, por un precio de 8,5 millones de euros, pudiendo ser cedida a un tercero sin penalización para las partes.

La opción se ha realizado con Sa Nostra Renting, Sociedad vinculada al accionista mayoritario, en condiciones de mercado.

La opción de compra vence el 15 de abril de 2009 pudiendo ser prorrogada por acuerdo de las partes.

La opción de compra ha sido fijada atendiendo a los requisitos recogidos en el artículo 127 de la Ley de Sociedades Anónimas y su precio de venta se fijó en valor de mercado atendiendo a la tasación realizada por la Sociedad Tinsa en la fecha de formalización de la opción.

La Compañía podrá enajenar el bien a un tercero sin que esa venta conlleve penalización para ninguna de las partes.

11 Previsiones Futuras

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

Por otro lado, y buscando liquidez se va a proceder a vender el edificio Recoletos 14 a un grupo inversor así como también se está gestionando la comercialización del edificio Velazquez 123.

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

Con relación al Gastos, se han renegociado todas las igualas de profesionales ajustando los costes con una reducción en torno al 25% .

En cuanto a los gastos fijos de la Compañía, para el presente ejercicio, se propone una reducción drástica. De tal forma la Compañía va a proceder a trasladar la sede social a un local de menor coste, por el que se reduciría el coste de arrendamiento en un 70%, así como otras medidas de ajuste en los gastos propios de estructura con el objeto de reducir el coste anual.

Los gastos financieros, los cuales se están incrementado, debido a las nuevas condiciones que la Banca está aplicando, se espera que, gracias a las ventas de

Recoletos y de Velazquez 123, se reduzca el endeudamiento actual por el que el coste final en gastos financieros se reduzca.

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

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

Con fecha 14 de abril de 2009 el Consejo de Administración de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.** ha reformulado las Cuentas Anuales que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 55 así como el informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008.

Madrid, 14 de abril de 2009
El Consejo de Administración

<p>Caixa Balcars (Representada por D. Enrique Fons Donet) Presidente</p>	<p>D. Rafael Montejo Pérez Secretario Consejero</p>
<p>Grupo Onofre Miguel, S.L. (Representado por D. Francisco Carbonell Ureña) Consejero</p>	<p>Invergestión Sociedad de Inversión y Gestión, S.A. (Representada por D. Francisco Javier Ajenjo Sebastián) Consejero</p>
<p>Sa Nostra de Inversions (Representada por D^a. Pilar Pomar Sancho) Consejero</p>	

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

ANEXO:

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2008

C.I.F.: A-28004240

Denominación social: AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

MODELO DE INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que para su cumplimentación figuran al final del presente informe.

A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital Social (euros)	Número de acciones	Número de derechos de voto
08/07/1991	13.384.852,00	4.446.795	4.446.795

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

NO

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
--	-------------------------------------	---	--------------------------------------

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES	1.854.497	0	41,704
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	1.333.773	0	29,994
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	889.359	0	20,000

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	91,698
--	--------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

NO

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

NO

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

NO

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
1.240	0	0,028

(*) A través de:

Total	0
-------	---

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo (miles de euros)	0
---	---

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 18 de junio de 2008 acordó autorizar la adquisición derivativa, en cualquier momento y cuantas veces se considere oportuno, por parte de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. (bien directamente, bien a través de cualesquiera sociedades filiales de las que ésta sea sociedad dominante) de acciones propias que no superen el 5% del capital social, totalmente desembolsadas, por compraventa o por cualquier otro título jurídico oneroso.

Dicha autorización se concedió por un plazo de 18 meses a contar desde la fecha de celebración de la Junta, con sometimiento expreso a la limitación de que en ningún momento el valor nominal de las acciones propias adquiridas en uso de tal

autorización, sumado al de las que ya posea Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y cualesquiera de sus sociedades filiales dominadas, pueda exceder del 5 por ciento del capital social de aquélla en el momento de la adquisición.

Asimismo, la Junta General acuerdo facultar al Consejo de Administración, en los mas amplios terminos, para el ejercicio de la autorizacion pudiendo dichas facultades ser delegadas por el Consejo de Administración a favor de persona a la que el Consejo de Administración apodere expresamente al efecto.

A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social. Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal	0
--	---

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria	0
--	---

Descripción de las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto

Para asistir a la Junta General, es preciso que el accionista sea titular de al menos 50 acciones. Los poseedores de menos de 50 acciones podran agruparse a nombre de uno de ellos para la asistencia a la Junta.
--

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

NO

A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

NO

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

B.1 Consejo de Administración

B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:

Número máximo de consejeros	20
Número mínimo de consejeros	3

B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Último nombram	Procedimiento de elección
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES	ENRIQUE FONS DONET	PRESIDENTE	21/08/2002	20/06/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	JUAN FRANCISCO CARBONELL UREÑA	CONSEJERO	06/07/2005	06/07/2005	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	FRANCISCO JAVIER AJENJO SEBASTIÁN	CONSEJERO	14/06/2006	14/06/2006	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.	MARIA DEL PILAR POMAR SANCHO	CONSEJERO	12/05/2004	12/05/2004	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON RAFAEL MONTEJO PEREZ	--	SECRETARIO CONSEJERO	12/05/2004	12/05/2004	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	5
----------------------------	---

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES		CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	COMITÉ DE AUDITORÍA	GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.		INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.
SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.	COMITÉ DE AUDITORÍA	SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.

Número total de consejeros dominicales	4
% total del Consejo	80,000

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Número total de consejeros independientes	0
% total del consejo	0,000

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento
DON RAFAEL MONTEJO PEREZ	--

Número total de otros consejeros externos	1
---	---

% total del consejo	20,000
---------------------	--------

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Nombre o denominación social del consejero

DON RAFAEL MONTEJO PEREZ

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo

--

Motivos

La recomendación Novena del Código de Buen Gobierno exige como requisito de independencia que el Consejero haya sido propuesto por la Comisión de Nombramientos.

En consecuencia el Secretario del Consejo de Administración, Don Rafael Montejo Pérez, no puede considerarse como independiente en aplicación de tal exigencia, toda vez que no existe creada una Comisión de Nombramiento (dada la magnitud de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.) Sin embargo, ello no afecta a la independencia y profesionalidad del referido Consejero.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital.

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido.

NO

B.1.5 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

NO

B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

B.1.7 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

B.1.8 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

B.1.9 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

NO

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

La política de inversiones y financiación	SI
La definición de la estructura del grupo de sociedades	SI
La política de gobierno corporativo	SI
La política de responsabilidad social corporativa	SI
El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	SI
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	SI
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	SI
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	SI

B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:

a) En la sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	75
Retribucion Variable	0

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Dietas	29
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

Total	104
--------------	-----

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

b) Por la pertenencia de los consejeros de la sociedad a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de sociedades del grupo:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	0
Retribucion Variable	0
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

Total	0
--------------	---

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantias constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

c) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	0	0
Externos Dominicales	104	0
Externos Independientes	0	0
Otros Externos	0	0
Total	104	0

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	104
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	0,1

B.1.12 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
DON CARLOS CERON BOMBIN	DIRECTOR GENERAL ADJUNTO

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	90
---	----

B.1.13 Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

Número de beneficiarios	0
-------------------------	---

	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	NO	NO

¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?	NO
---	----

B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias
<p>La Junta General Ordinaria podrá establecer la forma y cuantía de remuneración de los administradores, dentro de los límites establecidos en la Ley.</p> <p>Dicha retribución podrá consistir en una asignación fija mensual, en dietas por asistencia a las reuniones o en una participación en beneficios líquidos, pudiendo ser simultaneables estas modalidades. Si se trata de participación en beneficios líquidos, su cuantía máxima será la de un 10%; en este último supuesto, se cumplirán las prioridades señaladas por el art. 130 y concordantes de la Ley de sociedades Anónimas.</p> <p>Si alguno de los administradores prestase a la sociedad servicios por cargos para los que hubiere sido nombrado como Gerente o Director, o por trabajos profesionales o de cualquier otra índole que en la misma realice, la remuneración que por este concepto reciba lo será en función del trabajo que desarrolle, con independencia de lo que deba percibir como administrador.</p> <p>(Artículo 23 de los Estatutos Sociales)</p>

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones.

A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.	SI
--	----

La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.	SI
--	----

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

SI

Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen	SI
Conceptos retributivos de carácter variable	SI
Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente.	SI
Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos	SI

B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

NO

¿Ha utilizado asesoramiento externo?	
---	--

Identidad de los consultores externos
--

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

B.1.18 Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

NO

B.1.19 Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Los Consejeros serán designados por la Junta General o, con carácter provisional, por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas y los Estatutos Sociales.

Las propuestas de nombramiento de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y los acuerdos de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán ser respetuosos con lo dispuesto en el presente Reglamento.

El Consejo de Administración procurará, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, que la elección de los candidatos recaiga sobre personas de reconocida competencia y experiencia.

(Art. 16 del Reglamento Interno del Consejo de Administración)

Los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de cinco (5) años, pudiendo ser reelegidos. Los Consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de reunión de la primera Junta General.

(Art. 17 del Reglamento Interno del Consejo de Administración)

Los Consejeros cesarán en el cargo, cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados o cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente.

(Art. 18 del Reglamento Interno del Consejo de Administración)

B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- (i) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- (ii) Cuando por causa de delito doloso se haya dictado contra ellos un auto de procesamiento firme en un proceso ordinario por delitos graves o una sentencia condenatoria en un proceso abreviado.
- (iii) Cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados.

Los miembros de los Comités que pudieran existir cesarán, en todo caso, cuando lo hagan en su condición de Consejero.

(Art. 18 del Reglamento Interno del Consejo de Administración)

B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

NO

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

NO

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

SI

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

Descripción del acuerdo :

Delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en la Comisión Ejecutiva o en los Consejeros Delegados y la designación de los administradores que hayan de ocupar tales cargos.

Quórum	%
El Consejo se considerará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de los miembros.	51,00

Tipo de mayoría	%
Dos terceras partes de los componentes del Consejo.	0

Descripción del acuerdo :

Todo tipo de acuerdo, excepto, la delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en la Comisión Ejecutiva o en los Consejeros Delegados y la designación de los administradores que hayan de ocupar tales cargos.

Quórum	%
El Consejo se considerará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de los miembros.	51,00

Tipo de mayoría	%
Mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes a la sesión, decidiendo en caso de empate el voto de calidad de quien fuera Presidente.	0

B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

NO

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

SI

Materias en las que existe voto de calidad
El Presidente tiene voto de calidad en caso de empate en el resultado de la votación de cualquier acuerdo sometido a aprobación por parte del Consejo de Administración.

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

NO

Edad límite presidente	Edad límite consejero delegado	Edad límite consejero
0	0	0

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

NO

Número máximo de años de mandato
0

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación

Explicación de los motivos y de las iniciativas
Con excepción del Secretario del Consejo de Administración, el resto de miembros del Consejo son personas jurídicas. Sin embargo, un 20 % de los Consejeros personas jurídicas tiene designado como representante persona física en la Sociedad a una mujer.

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

NO

Señale los principales procedimientos

B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

Cada Consejero podrá conferir su representación a otro Consejero, sin que esté limitado el número de representaciones que cada uno puede ostentar para la asistencia al Consejo. La representación de los Consejeros ausentes podrá conferirse por cualquier medio escrito, siendo válido el telegrama, el correo electrónico o el telefax dirigido a la Presidencia. Cada Consejero presente o debidamente representado dispondrá de un voto.

B.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su Presidente:

Número de reuniones del consejo	12
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	1

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada	0
Número de reuniones del comité de auditoría	2
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	0
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	0
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	0

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	1
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	2,000

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

NO

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

El Comité de Auditoría tiene la facultad, entre otras, de

- supervisar los servicios de auditoría interna.
- conocer el proceso de información financiera y de los sistemas internos de control
- mantener las relaciones con el Auditor de Cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éste, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como mantener con el Auditor de Cuentas aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

B.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

SI

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese
No existe un procedimiento específico de nombramiento y cese del Secretario distinto al del resto de Consejeros.

¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento?	NO
¿La Comisión de Nombramientos informa del cese?	NO
¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	NO
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	NO

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

SI

B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

El Comité de Auditoría tiene entre sus funciones la de proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General, la designación del Auditor de Cuentas al que se refiere el artículo 204 de la Ley de Sociedades Anónimas, supervisar los servicios de auditoría interna, conocer el proceso de información financiera y de los sistemas internos de control así como mantener las relaciones con el Auditor de Cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de este, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, además de mantener con el Auditor de Cuentas aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

(Art. 21 del Reglamento Interno del Consejo de Administración)

B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

NO

Auditor saliente	Auditor entrante

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

NO

B.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

NO

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	0	0	0
Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en%)	0,000	0,000	0,000

B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

SI

Explicación de las razones
Como única salvedad está la relativa al pleito Moll, que los auditores se ven obligados a mantener en tanto no se despeje la incertidumbre en cuanto a su resultado, a pesar de los informes favorables de los abogados.

B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	6	6

	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	0,1	0,1

B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ONOFRE MIGUEL CONSTRUCCIÓN, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ALTIPLA, S.L.	90,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ONOFRE VALORES, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ONOFRE GESTIÓN, S.L.	100,000	NO EJERCE

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
			CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	OROPEAK, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ESPACIOS PARA VIVIR, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ONOFRE MIGUEL INMOBILIARIA, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	CIUDAD JARDIN BETERA, S.L.	90,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	H2ONOFRE CAMPANAR, S.L.	85,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	VIA TOSCANA, S.L.	35,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	H2ONOFRE COMPLEJO ALCOY, S.L.	70,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	NUEVO CAMPANAR, S.A.	40,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	AGO MEDITERRANEO HOTELES, S.L.	35,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	NUEVO SANTA BARBARA, S.A.	100,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	CENTRO EUROPEO DE DESARROLLO Y TECNOLOGÍA APLICADAS AL GOLF, S.L.	99,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ONOFRE DESARROLLO, S.C.R, DE REGIMEN SIMPLIFICADO, S.A.	100,000	Presidente del Consejo de administración y Consejero Delegado
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	LAYETANA DEVELOPMENT PARTNERS	5,990	NO EJERCE CARGO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	LICO INMUEBLES, S.A.	8,890	NO EJERCE CARGO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	LICASA 1, S.A.	13,610	CONSEJERO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	GESTIÓN E INVESTIGACIÓN DE ACTIVOS, S.A.	31,710	NO EJERCE CARGO

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	GESTION DE INVERSIONES EN ALQUILERES, S.A.	44,000	CONSEJERO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	PATIMONIO INMOBILIARIO EMPRESARIAL, S.A. EN LIQUIDACIÓN	29,090	CONSEJERO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	VIPROELCO, S.A.	0,000	CONSEJERO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	CERRO DEL BAILE, S.A.	0,000	PRESIDENTE DEL CONSJO DE ADMINISTRACIÓN
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	LAZORA II, S.A.	1,000	NO EJERCE CARGO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	ZAPHIR LOGISTIC PROPERTIES, S.A.	12,120	VIEPRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	CUATRO ESTACIONES INM SIGLO XXI,	10,000	NO EJERCE CARGO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	CERQUIA URBANIA, S.L.	20,000	CONSEJERO

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

SI

Detalle del procedimiento
<p>Cada Consejero podrá recabar, con las más amplias facultades, la información y asesoramiento que precise sobre cualquier aspecto de la Compañía, siempre que así lo exija el desempeño de sus funciones. El derecho de información se extiende a las sociedades filiales, sean nacionales o extranjeras y se canalizará a través del Presidente del Consejo de Administración, quien atenderá las solicitudes del Consejero, facilitándole directamente la información, ofreciéndole los interlocutores apropiados o arbitrando cuantas medidas sean necesarias para el examen solicitado.</p> <p>El Presidente del Consejo de Administración podrá restringir excepcionalmente y de manera temporal el acceso a informaciones determinadas, dando cuenta de esta decisión al Consejo de Administración.</p>

B.1.42 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

SI

Detalle del procedimiento
Con anterioridad suficiente a la celebración de la reunión, se envía a cada Consejero la documentación necesaria para preparar la misma.

B.1.43 Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

SI

Explique las reglas
En cumplimiento de las modificaciones normativas introducidas por la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, en las materias relativas, fundamentalmente, al tratamiento de la Información Relevante e Información Privilegiada de los mercados de valores, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó en reunión del 10 de marzo de 2004 el Reglamento Interno de Conducta en el que se regulan las obligaciones referidas en el presente apartado.

B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

NO

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

NO

Decisión tomada	Explicación razonada

B.2 Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.	PRESIDENTE	DOMINICAL
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	VOCAL	DOMINICAL
DON RAFAEL MONTEJO PEREZ	SECRETARIO-VOCAL	OTRO EXTERNO

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	SI
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	SI
Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes	SI
Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa	SI
Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	SI
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	SI
Asegurar la independencia del auditor externo	SI
En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren	SI

B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

Formada por un mínimo de tres y un máximo de cinco Consejeros nombrados por el Consejo de Administración que cesarán en el cargo cuando lo hagan en su condición de Consejeros o cuando así lo acuerde el Consejo de Administración.

La mayoría de los integrantes de la Comisión de Auditoría deben ser Consejeros no ejecutivos, entendiéndose como tales los administradores que no desempeñen responsabilidades de gestión dentro de la Sociedad y limiten su actividad a las funciones de supervisión y decisión colegiada propias de los Consejeros.

El Presidente de la Comisión de Auditoría será elegido por el Consejo de Administración de entre los Consejeros no ejecutivos a los que se refiere el párrafo anterior y deberá ser sustituido cada cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de un año desde su cese. La Comisión de Auditoría contará asimismo con un Secretario, cargo que ostentará el Secretario del Consejo de Administración, que extenderá actas de las sesiones del Comité en los términos previstos para el Consejo de Administración.

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

Las competencias de la Comisión de Auditoría serán, como mínimo:

I. Informar, a través de su Presidente y/o su Secretario, en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.

II. Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General, la designación del Auditor de Cuentas al que se refiere el artículo 204 de la Ley de Sociedades Anónimas.

III. Supervisar los servicios de auditoría interna.

IV. Conocer el proceso de información financiera y de los sistemas internos de control.

V. Mantener las relaciones con el Auditor de Cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éste, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como mantener con el Auditor de Cuentas aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

VI. Elevar informes y propuestas al Consejo de Administración, sobre los asuntos de su competencia.

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

Regulado en el artículo 24.bis de los Estatutos Sociales de la Sociedad, los cuales están disponibles en la página web de la Sociedad: www.ayco.es.

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

NO

En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva
No hay designada comisión ejecutiva alguna.

C - OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

SI

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	GASTOS	Arrendamientos	22.407
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	CONTRATO	Gastos financieros	664.356
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	CONTRATO	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	9.850.000
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	CONTRATO	Garantías y avales recibidos	11.400.000

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
PIEDAD DE BALEARES				
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	CONTRATO	Otros gastos	206.672
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	CONTRATO	Ingresos financieros	8.524
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	CONTRATO	Compromisos adquiridos	8.500.000

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

NO

C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

Segun se dispone en el Reglamento Interno del Consejo de Administracion:

Articulo 25.- Conflictos de interes.

- 1.- El Consejero debera ausentarse de la reunion del organo social del que forme parte cuando se delibere sobre cuestiones en las que, a juicio del mismo o del Consejo de Administracion, tenga, directa o indirectamente intereses personales.
- 2.- El Consejero no podra realizar directa o indirectamente transacciones profesionales o comerciales con la Compañia ni con cualquiera de sus Sociedades filiales, a no ser que informe anticipadamente de ellas al Consejo de Administracion.

Articulo 26.- Deber de confidencialidad del Consejero.

- 1.- Cada Consejero debera guardar el mas riguroso secreto sobre las deliberaciones del Consejo de Administracion y de todas aquellas materias de naturaleza reservada o confidencial que conozca como consecuencia del desempeño de su cargo, aun despues de cesar en el mismo. En ningun caso podra utilizar tales informaciones mientras no sean de conocimiento general.

2.- El Consejero debera preservar, asimismo, la confidencialidad de toda aquella documentacion que se le facilite como consecuencia de las reuniones del Consejo y el ejercicio de su cargo.

Articulo 27.- Obligacion de no competencia.

El Consejero no puede prestar sus servicios profesionales en Sociedades competidoras de la Compañia o de sus filiales y participadas. Quedan a salvo los cargos que pueda desempeñar en Sociedades que ostenten una participacion significativa estable en el accionariado de la Compañia.

Articulo 28.- Uso de informacion y activos sociales.

El Consejero debera abstenerse de realizar uso indebido de los activos de la Compañia, asi como de valerse de su posicion en esta ultima para obtener una ventaja patrimonial, a no ser que haya satisfecho una contraprestacion adecuada.

Excepcionalmente podra dispensarse al Consejero de la obligacion de satisfacer la contraprestacion, pero en ese caso la ventaja patrimonial sera considerada como retribucion indirecta y debera ser autorizada por los organos sociales competentes.

Articulo 29.- Oportunidades de negocios.

Salvo que la Compañia desista de explotar oportunidades de negocio previamente ofrecidas por el Consejero, el Consejero no podra aprovechar en beneficio propio cualquier posibilidad de realizar una inversion u operacion comercial que haya surgido o se haya descubierto en el ejercicio de su cargo, utilizando los medios de informacion de la Sociedad o en circunstancias tales que permitan razonablemente suponer que el ofrecimiento del tercero estaba en realidad dirigido a la Compañia.

C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

D - SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

Analizar cada operación en relación a los informes de mercado.

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo,

NO

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control.

NO

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

El modelo de control interno incluye el cumplimiento de aquellas leyes y normas que afectan al Grupo en su actividad.

E - JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General

NO

	% de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103
Quórum exigido en 1ª convocatoria	0	0
Quórum exigido en 2ª convocatoria	0	0

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

NO

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

No se dan.

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

Podrán establecerse, de conformidad con lo dispuesto en los estatutos, sistemas de delegación y/o votación postal, electrónica o a través de cualquier otro sistema de comunicación a distancia, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto que ejerce el derecho al voto, su condición de accionista o representante y que se manifieste de forma clara e inequívoca el número de acciones con las que votan y el sentido del voto o, en su caso, la abstención. Los accionistas que emitan sus votos a distancia deberán ser tenidos en cuenta a los efectos de constitución de la Junta como presentes.

(Art. 11.6 del Reglamento de la Junta General de Accionistas).

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

SI

Detalles las medidas
La Junta General será presidida por el Presidente del Consejo de Administración, a falta de éste, por un Vicepresidente y, en defecto de todos, por el accionista que en cada caso elijan los socios asistentes a la reunión.
El Presidente estará asistido por un Secretario, que será el del Consejo de Administración. En su defecto, actuará el Vicesecretario del Consejo de Administración y, a falta de éste, la persona que designe la propia Junta.
Corresponde al Presidente dirigir y establecer el orden de las deliberaciones e intervenciones; decidir la forma de la votación de los acuerdos; resolver las dudas, aclaraciones o reclamaciones que se susciten en relación con el Orden del Día, la lista de asistentes, la titularidad de las acciones, las delegaciones o representaciones, los requisitos para la válida constitución y adopción de acuerdos por la Junta, o sobre el límite estatutario del derecho de voto. Asimismo le corresponde al Presidente el conceder el uso de la palabra a los accionistas que lo soliciten, retirándola o no concediéndola y poniendo término a los debates cuando estime suficientemente discutido el asunto objeto de aquellos.
(Art. 9 del Reglamento de la Junta General de Accionistas).

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

El Reglamento de la Junta General de Accionistas de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. no ha sufrido variaciones desde su aprobación por la Junta General de Accionistas de 12 de mayo de 2004.

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

Datos de asistencia					
Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
18/06/2008	95,530	0,000	0,000	0,000	95,530

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

Los siguientes puntos tratados según lo previsto en el Orden del Día de la Junta General de Accionistas celebrada el 18 de junio de 2008, fueron aprobados con el voto favorable del 95,53 % de los accionistas de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., salvo que expresamente se indique lo contrario:

1. Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales (Balance, Cuentas de Pérdidas y Ganancias y Memoria) e Informe de Gestión individuales de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2007.
2. Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales (Balance, Cuentas de Pérdidas y Ganancias y Memoria) e Informe de Gestión consolidados del grupo de compañías del que AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. es entidad dominante, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2007.
- 3.- Propuesta de aplicación del resultado de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. a reservas voluntarias.
4. Aprobación, en su caso, de la gestión del Consejo de Administración durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2007.
5. Nombramiento de Auditores.
6. Aprobación, si procede, de la autorización a la Compañía para la compra del 5% de acciones propias en autocartera.
7. Delegación de facultades en el Consejo de Administración para la subsanación, complemento, ejecución, desarrollo y formalización de los acuerdos que se adopten por la Junta General.
8. Aprobación del acta de la reunión.

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

SI

Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General	50
---	----

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, que no necesitará ser accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta, y estará sujeta a los términos, condiciones y limitaciones establecidos en la Ley.

(Art. 7 del Reglamento de la Junta General de Accionistas).

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

La dirección de la página web de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., es www.ayco.es.

La información de interés para el accionista es accesible desde la página de inicio, y cumple con lo previsto en el artículo 117.3 de la Ley del Mercado de Valores y de la Orden ECO/3722/2003, de 26 de diciembre y para adaptarlos a los requisitos de la Circular 1/2004, de 17 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Además, dispone de una sección sobre Gobierno Corporativo que se encuentra accesible directamente desde la página principal.

F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno. En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: C.4 y C.7

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

- a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;
- b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;
- c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Cumple

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Explique

Desde el mismo momento de la publicación del anuncio de convocatoria de la Junta General se ponen a disposición de los accionistas las propuestas de acuerdos que se someten a la Junta General sobre cada uno de los puntos del Orden del Día.

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

- a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
- b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Ver epígrafe: E.8

Cumple

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Ver epígrafe: E.4

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

- i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
- ii) La política de inversiones y financiación;
- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
- iv) La política de gobierno corporativo;
- v) La política de responsabilidad social corporativa;
- vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
- vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
- viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3

b) Las siguientes decisiones :

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

Ver epígrafe: B.1.14

- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

Ver epígrafe: B.1.14

- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
- iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;
- v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

- 1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;
- 2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;
- 3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple Parcialmente

El Consejo de Administración no tiene reservadas, entre otras, las siguientes competencias: La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos; La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la

retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: B.1.1

Cumple

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14

Cumple

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Ver epígrafe: B.1.3

Explique

La recomendación Novena del Código de Buen Gobierno exige como requisito de independencia que el Consejero haya sido propuesto por la Comisión de Nombramientos.

En consecuencia el Secretario del Consejo de Administración, Don Rafael Montejo Pérez, no puede considerarse como independiente en aplicación de tal exigencia, toda vez que no existe creada una Comisión de Nombramiento (dada la magnitud de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.) Sin embargo, ello no afecta a la independencia y profesionalidad del referido Consejero.

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3

Cumple

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: B.1.3

Explique

Como se ha explicado en el punto F.11 anterior, no existen Consejeros independientes en la Sociedad.

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya

participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4

Cumple Parcialmente

Como se ha referido en el epígrafe F.11 anterior, la Sociedad no cuenta con Comisión de Nombramientos, por lo que la presente recomendación se cumple excepto en lo que se refiere a la verificación de la Comisión de Nombramientos.

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
- b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Explique

Con excepción del Secretario del Consejo de Administración, el resto de miembros del Consejo son personas jurídicas. Sin embargo, un 20 % de los Consejeros personas jurídicas tiene designado como representante persona física en la Sociedad a una mujer.

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

No Aplicable

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34

Cumple Parcialmente

Al no existir Comisión de Nombramientos, el nombramiento o cese del Secretario del Consejo de Administración no puede ser informado por la referida Comisión.

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: B.1.29

Cumple

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafe: B.1.19

Cumple Parcialmente

Por la no existencia de Comisión de Nombramientos, no puede darse cumplimiento a lo indicado en el apartado b).

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: B.1.41

Cumple

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan

también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17

Cumple Parcialmente

Al no existir Comisión de Nombramientos, no puede darse cumplimiento a lo indicado en la letra a).

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: B.1.2

Explique

No se cumple al no existir Comisión de Nombramientos.

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa,

apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26

Cumple

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: B.1.5

No Aplicable

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;

b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:

i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.

- ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
- iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
 - iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
 - i) Duración;
 - ii) Plazos de preaviso; y
 - iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3 y B.1.3

Cumple

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

No Aplicable

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

No Aplicable

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epígrafe: B.1.16

Explique

A pesar de no existir Comisión de Retribuciones, la remuneración de los miembros del Consejo de Administración se recoge en el artículo 23 de los Estatutos Sociales. La remuneración consiste en una participación en los beneficios líquidos con una cuantía máxima del 10 % de los mismos, debiéndose cumplir las prioridades señaladas por el artículo 130 y concordantes de la Ley de Sociedades Anónimas. Por ello, no se requiere una política específica cada ejercicio.

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

- a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:
 - i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
 - ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
 - iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
 - iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
 - v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
 - vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
 - vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
 - viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.
- b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:
 - i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
 - ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
 - iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
 - iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
- c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Cumple

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

No Aplicable

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

No Aplicable

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;
- b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.
- c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.
- d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3

Explique

Como se ha expuesto a lo largo del presente Informe, no existe Comisión de Nombramientos ni de Retribuciones.

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Cumple

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.
- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
 - i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;
 - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.
- d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3

Cumple

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: B.2.1

No Aplicable

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

No Aplicable

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

No Aplicable

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) Proponer al Consejo de Administración:

- i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
- ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
- iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

No Aplicable

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

No Aplicable

G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

A continuación se indica la identidad de los representantes de los miembros del Consejo que son, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostentan participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o entidades del grupo:

1. D. Francisco Javier Ajenjo Sebastián, representante del miembro del Consejo y accionista significativo INVERGESTIÓN SOCIEDADES DE INVERSIONES DE GESTIÓN, S.A., ostenta los siguientes cargos en las siguientes sociedades participadas por INVERGESTIÓN:

1.a. INMOCAJA, S.A. - Apoderado.

1.b. CERRO DEL BAILE, S.A. - Representante del Presidente (INVERGESTIÓN)

1.c. PATRIMONIO INMOBILIARIO EMPRESARIAL, S.A. - Representante del Consejero (INVERGESTIÓN)

2. D. Enrique Fons Donet, representante del miembro del Consejo y accionista significativo CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE LAS BALEARES, ostenta los siguientes cargos en las siguientes sociedades participadas por CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE LAS BALEARES:

2.a. SA NOSTRA DE RENTING - Consejero

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

NO

Fecha y firma:

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha

13/03/2009

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

NO

Fecha y firma:

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha

13/03/2009

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO

C N M V
Registro de Auditorías
Emisoras
Nº 44474

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL
EJERCICIO 2008 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 2008
JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS
ANUALES CONSOLIDADAS**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL
EJERCICIO 2008:**

Balances de Situación Consolidados al 31 de diciembre de 2008 y de 2007

Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas correspondientes a los ejercicios
2008 y 2007

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente a los ejercicios 2008
y 2007

Memoria Consolidada del ejercicio 2008

Estado de Variaciones en el Patrimonio Neto

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO 2008**

ANEXO:

Informe Anual de Gobierno Corporativo

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

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas

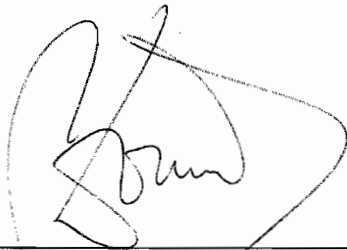
A los Accionistas de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes:**

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 2008, 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 de los estados financieros consolidados, además de las cifras del ejercicio 2008, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008. Con fecha 11 de marzo de 2008 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 en el que expresamos una opinión con salvedad.

Según se explica en la Nota 18, los administradores de la Sociedad dominante han reformulado las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2008 con fecha 14 de abril de 2009 que sustituyen a las formuladas inicialmente con fecha 13 de marzo de 2009.

3. Tal y como se menciona en la Nota 13 de la Memoria consolidada, los antiguos gestores están inmersos en un procedimiento judicial promovido por terceras personas, que podría implicar subsidiariamente a la Sociedad Dominante. 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 2008 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 2008 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 2008 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 2008 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 2008. 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 las entidades del Grupo.

BDO Audiberia Auditores, S.L.

Emilio Domenech Amezarri
Socio - Auditor de Cuentas

Madrid, 16 de abril de 2009



AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL
EJERCICIO 2008

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y DE 2007**

(Expresados en euros)

	31/12/2008	31/12/2007
Inmovilizado Material (Nota 6)	129.449,15	160.316,86
Inversiones Inmobiliarias (Nota 7)	-	30.462.549,11
Otros Activos Intangibles (Nota 5)	1.544,29	3.859,01
Activos Financieros no Corrientes (Nota 8)	61.600,84	61.810,55
Activos por Impuestos Diferidos (Nota 12)	5.228.052,76	14.029,68
ACTIVOS NO CORRIENTES	5.420.647,04	30.702.565,21
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 17)	30.241.159,48	
Existencias (Nota 9)	158.011.702,66	160.201.189,21
Deudores Comerciales y otras Cuentas a Cobrar (Nota 8)	3.259.129,79	7.661.815,48
Otros Activos Financieros Corrientes (Nota 8)	227.166,62	275.934,07
Otros Activos Corrientes	90.775,46	99.529,03
Efectivo y Medios Líquidos (Nota 8)	1.549.202,90	3.671.432,43
ACTIVOS CORRIENTES	193.379.136,91	171.909.900,22
TOTAL ACTIVO	198.799.783,95	202.612.465,43

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances de Situación Consolidados, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria Anual Consolidada adjunta que consta de 18 Notas.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y DE 2006**

(Expresados en euros)

	31/12/08	31/12/2007
Capital (Nota 8)	13.384.852,95	13.384.852,95
Otras Reservas (Nota 8)	17.834.672,92	17.647.597,82
Ganancias Acumuladas (Nota 8)	(2.857.305,90)	9.041.594,78
Valores Propios (Nota 8)	(20.426,12)	(20.426,12)
Ajustes por cambio de valor (Nota 8)	(331.425,05)	-
PATRIMONIO ATRIBUIDO A LA DOMINANTE (Nota 12)	28.010.368,80	40.053.619,43
Intereses Minoritarios	-	-
PATRIMONIO NETO	28.010.368,80	40.053.619,43
Deudas con Entidades de Cdto (Nota 8)	23.622,21	9.560.252,13
Derivados (Nota 8)	473.464,36	
Otro pasivo no corriente	21.185,67	2.431.976,40
Provisiones (Nota 10)	148.348,35	148.348,35
PASIVOS NO CORRIENTES	666.620,59	12.140.576,88
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la vta (Nota 17)	20.305.153,43	-
Deudas con Entidades de Cdto (Nota 8)	139.099.069,13	141.112.522,32
Acreedores Comerciales y otras Cuentas a Pagar (Nota 8)	10.477.917,10	9.065.091,90
Provisiones (Nota 10)	240.654,90	240.654,90
PASIVOS CORRIENTES	170.122.794,56	150.418.269,12
TOTAL PASIVO	198.799.783,95	202.612.465,43

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances de Situación Consolidados, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria Anual Consolidada adjunta que consta de 18 Notas.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2008 Y 2007**

(Expresadas en euros)

	2008	2007
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 14.c)	348.228,27	7.150.495,83
Aumento de existencias de productos terminados y en curso	14.323.507,99	47.055.286,00
Otros ingresos	19.965,32	7.115,67
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	14.691.701,58	54.212.897,50
Aprovisionamientos (Nota 14.e)	30.840.561,22	50.757.479,64
Gastos de personal (Nota 14.a)	564.235,76	514.014,41
Sueldos, salarios y asimilados	443.745,66	406.188,98
Cargas sociales	120.490,10	107.825,43
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	35.713,21	32.466,45
Otros gastos de explotación	879.418,49	2.331.451,62
Servicios exteriores (Nota 14.b)	834.762,49	2.284.468,90
Deterioros de valor de activos corrientes	-	(50.952,45)
Tributos	44.656,00	97.935,17
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	32.319.928,61	53.635.412,12
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(17.628.227,10)	577.485,38
Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	516.725,03	126.598,51
Otros intereses e ingresos asimilados	-	84.080,88
Beneficio con valores propios	-	-
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS (Nota 14.d)	516.725,03	210.679,39
TOTAL GASTOS FINANCIEROS (Nota 14.d)	1.179.893,45	864.661,44
RESULTADO FINANCIERO	(663.168,42)	(653.982,05)
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS	(18.291.395,52)	(76.496,67)
Impuesto sobre Sociedades (Nota 12)	5.486.949,62	2.031,60
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS	(12.804.445,90)	(74.465,07)
Resultado procedentes de operaciones Interrumpidas (Nota 17)	915.928,58	823.289,22
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(11.888.517,32)	748.824,15
Resultado atribuido a socios intereses minoritarios	-	-
RESULTADO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE	(11.888.517,32)	748.824,15

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo, que forman una sola unidad, comprenden estas Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas, los Balances de Situación Consolidados, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria Anual Consolidada adjunta que consta de 18 Notas.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2008

(Expresado en euros)

	Notas en la Memoria	2008
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(11.888.517,32)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(331.425,05)
- Por coberturas de flujos de efectivo.	(Nota 8.3)	(473.464,36)
- Efecto impositivo.		142.039,31
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		(331.425,05)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B)		(12.219.942,37)

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2007

(Expresado en euros)

	Notas en la Memoria	2007
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		748.824,15
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B)		748.824,15

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE A LOS
EJERCICIOS 2008 Y 2007
(Expresados en euros)

	Nota	2008	2007
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		(16.969.673,09)	1.117.301,48
2. Ajustes al resultado		17.698.089,90	3.889.674,78
a) Amortización del inmovilizado	(Notas 5,6,7)	35.713,21	32.466,45
b) Correcciones valorativas por deterioro	(Nota 9)	16.324.808,04	-
g) Ingresos financieros	(Nota 14d)	(516.725,03)	(209.279,12)
h) Gastos financieros	(Nota 14d)	1.615.365,09	3.747.916,02
k) Otros gastos (Operaciones interrumpidas)	(Nota 17)	238.928,59	318.571,43
3. Cambios en el capital corriente		1.608.820,65	(49.352.522,09)
a) Existencias	(Nota9)	(14.135.321,49)	(39.998.692,56)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar	(Nota8)	4.488.773,76	718.140,14
c) Otros activos corrientes		8.753,57	-
d) Acreedores y otras cuentas a pagar	(Nota8)	1.684.074,44	(10.071.969,67)
e) Otros pasivos corrientes		2.288,24	-
f) Otros activos y pasivos no corrientes		9.560.252,13	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(980.348,25)	(4.177.623,30)
a) Pago de intereses		(1.023.491,95)	(3.636.709,96)
c) Cobro de intereses		516.725,03	209.279,12
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(473.581,33)	(272.519,86)
e) Otros pagos (cobros)		-	(477.672,60)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación		1.356.889,21	(48.523.169,13)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones		(1.099.778,21)	10.467.597,81
b) Inmovilizado intangible	(Nota5)	(850,00)	-
c) Inmovilizado material	(Nota6)	(8.315,96)	-
d) Inversiones inmobiliarias	(Nota7)	(17.538,96)	-
e) Otros activos financieros		(1.073.073,29)	10.467.597,81
7. Cobros por desinversiones		8.658.725,01	-
e) Otros activos financieros		158.725,01	-
f) Activos no corrientes mantenidos para la venta		8.500.000,00	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		7.558.946,80	10.467.597,81
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(11.038.065,54)	36.299.706,21
a) Emisión	(Nota8)	103.973.977,96	45.506.886,25
2. Deudas con entidades de crédito		103.873.977,96	45.506.886,25
3. Deudas con empresas del Grupo y Asociadas		100.000,00	-
b) Devolución y amortización de		(115.012.043,50)	(9.207.180,04)
2. Deudas con entidades de crédito	(Nota8)	(115.014.793,54)	(9.207.180,04)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(11.038.065,54)	36.299.706,21
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
		(2.122.229,53)	(1.755.865,11)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		3.671.432,43	5.427.297,54
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		1.549.202,90	3.671.432,43

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo, que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Flujos de Efectivo, los Balances de Situación Consolidados, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas y la Memoria Anual Consolidada adjunta que consta de 18 Notas.

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

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2008

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 2008, 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.

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.

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 2008, se indicará para simplificar "ejercicio 2008".

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 miércoles, 31 de diciembre de 2008 y 2007 asciende a 16,25 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.
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos de importe indeterminado o contingencias.

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 2008, se ha efectuado la consolidación de las sociedades integrantes del Grupo, a excepción de diversas sociedades que por su pequeña importancia relativa no afectan sustancialmente a la situación patrimonial global, figurando su detalle en la Nota 8.4

El detalle de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2008 y 2007, es el siguiente:

Sociedad	Porcentaje de Participación	Grado de Gestión	Método de Consolidación Aplicado
Altos deBriján S.A.U.	100,00	Alto	Integración global
Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L.	100,00	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 2008 y 2007, es la que se indica a continuación.

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

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

a) Imagen Fiel

Las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas del ejercicio 2008 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 2008.

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 2007 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 2008. 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 2008, 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 razonable, si este último fuera inferior.

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

- Los criterios utilizados en la elaboración de los Balances de Situación y de las Cuentas de Pérdidas y Ganancias individuales de cada una de las sociedades consolidadas son, en general y en sus aspectos básicos, homogéneos.
- El 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. Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 esta partida es atribuida la Sociedad dominante por haberse adquirido el 100% de las participaciones durante el ejercicio 2007 de la sociedad dependiente Promociones y Alojamientos Residenciales.

NOTA 4. NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio 2008 y 2007, 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 2008 por este concepto ha ascendido a 3.164,72 euros y a 5.071,00 euros en el ejercicio 2007.

b) Inmovilizaciones Materiales e Inmuebles 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 actualizado, en los casos que procede, 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 para proceso de información	25	4
Elementos de transporte	16	6,25

Inmueble de inversión

A 31 de diciembre de 2008 la Sociedad no es propietaria de ningún inmueble de inversión conforme a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad 40, no obstante hasta el mes de Octubre de 2008, se ha mantenido en este epígrafe el edificio del Paseo Recoletos que se encuentra, a 31 de Diciembre de 2008, en activos no corrientes mantenidos para la venta por encontrarse el mismo en venta cumpliendo todos los requisitos para su calificación como tal conforme a la NIIF 5.

Como consecuencia de la aplicación por primera vez de las Normas Internacionales de Contabilidad, el edificio del Paseo Recoletos 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 2008 en concepto de amortización correspondiente a la revalorización del referido inmueble de inversión hasta su reclasificación a activos mantenidos para la venta, ha ascendido a 30.923,74 euros. En el ejercicio 2007 ascendió a 41.231,65 euros.

El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada del ejercicio 2008 en concepto de amortización del inmovilizado material, ha ascendido a 271.477,08 euros. El cargo en la cuenta de resultados del ejercicio 2007 por estos conceptos ascendió a 345.966,88 euros. Estos saldos incluyen la amortización del inmueble de inversión que figura netas de impuesto en actividades interrumpidas.

c) Instrumentos financieros

La Sociedad únicamente reconoce un instrumento financiero en su balance cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico en cuestión, conforme a las disposiciones del mismo.

La Sociedad determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial y, cuando está permitido y es apropiado, se reevalúa dicha clasificación en cada cierre del balance.

Los instrumentos financieros, a efectos de su valoración, se clasificarán en alguna de las siguientes categorías:

1. Préstamos y partidas a cobrar y debitos y partidas a pagar.
2. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.
3. Activos y pasivos financieros mantenidos para negociar.
4. Otros activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
5. Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
6. Activos financieros disponibles para la venta.

Préstamos y partidas a cobrar y debitos y partidas a pagar

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se clasifican:

- a) Créditos por operaciones comerciales: activos financieros originados por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico,
- b) Créditos por operaciones no comerciales: activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, y que no se negocian en un mercado activo. No incluyen aquellos activos financieros para los cuales la Sociedad pueda no recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio. Estos últimos se clasifican como disponibles para la venta.

Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasifican:

- a) Débitos por operaciones comerciales: pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial.

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

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

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

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

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

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Corresponden a valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, que comportan cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo, y para los que la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

En valoraciones posteriores, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo, se ha deteriorado. La pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor de mercado del instrumento.

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

Se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le son directamente atribuibles.

Posteriormente, se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Al cierre del ejercicio, y cuando existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable, se efectúan las correcciones valorativas necesarias. Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 los deterioros de valoración registrados de participaciones en empresas del grupo ascienden a 6.625.733,42 euros.

El importe de la corrección valorativa se determina como la diferencia entre el valor en libros y el importe recuperable, salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se toma en consideración la parte proporcional del patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que corresponden a elementos identificables en el balance de la participada.

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.

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 aplicándose los procedimientos explicados en la (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.

Reclasificación de activos financieros

Los activos financieros incluidos inicialmente en la categoría de mantenidos para negociar o a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, no pueden ser reclasificados a otras categorías, ni de éstas a aquéllas, salvo cuando proceda calificar al activo como inversión en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo o asociadas.

Baja de activos financieros

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

Cuando un activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Baja de pasivos financieros

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

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se ha dado de baja y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles así como cualquier activo cedido diferente del efectivo, o pasivo asumido, se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que tiene lugar.

Contratos de garantía financiera

Inicialmente, se valoran por su valor razonable, que se corresponde con la prima recibida más, en su caso, el valor actual de las primas a recibir.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, y salvo que en dicho momento se hubiese clasificado como otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, se valoran por el mayor de los importes siguientes:

- a) El valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para transferir a un tercero la obligación asumida en el contrato.
- b) El inicialmente reconocido menos, si procede, la parte del mismo imputada a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias porque corresponde a ingresos devengados.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Por el contrario, cuando los dividendos recibidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición se registran minorando el valor contable de la inversión.

Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho del socio a recibirlo. A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Instrumentos de patrimonio propio

Figuran registrados en el patrimonio neto, como una variación de los fondos propios, no reconociéndose en ningún caso como activos financieros ni registrándose resultado alguno en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias como consecuencia de las operaciones realizadas con los mismos.

Los gastos derivados de estas transacciones, incluidos los gastos de emisión de estos instrumentos, tales como honorarios de letrados, notarios, y registradores; impresión de memorias, boletines y títulos; tributos; publicidad; comisiones y otros gastos de colocación, se registran directamente contra el Patrimonio Neto como menores Reservas.

Fianzas entregadas y recibidas

Las fianzas entregadas y recibidas por arrendamientos operativos y prestación de servicios se valoran por la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado y se registra como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento de la prestación del servicio. En caso de fianzas entregadas y recibidas a corto plazo se valoran por el importe desembolsado.

Cobertura de los flujos de efectivo:

Corresponde a las coberturas sobre la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción prevista altamente probable, siempre que pueda afectar a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

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, constituyéndose la correspondiente reserva indisponible. Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el porcentaje del capital social de la Sociedad Dominante, que se encuentra en poder de las sociedades consolidadas asciende al 0,028%.

El saldo correspondiente a esta partida, el cual asciende a 20.426,12 euros, se presenta como menor valor de los fondos propios del Grupo a 31 de diciembre de 2008 y 2007.

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 2008 asciende a 6.843.684,47 euros y durante el ejercicio 2007 asciende a 4.627.561,90 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. En el ejercicio 2008 la sociedad ha dotado los deterioros necesarios para ajustarse a dicho valor razonable.

f) Inversiones Financieras Temporales

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

Corresponden, fundamentalmente, a Letras del Tesoro, 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 formalización 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 2008 y 2007, 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, en este ejercicio todas las sociedades han incurrido en pérdidas.

Al 31 de diciembre de 2008, han sido efectuados por parte de la Dirección de las sociedades los cálculos necesarios para determinar los Impuestos sobre sociedades devengados, que ascienden a (5.081.155,77) euros.

Al 31 de diciembre de 2007, han sido efectuados por parte de la Dirección de las sociedades los cálculos necesarios para determinar los Impuestos sobre sociedades devengados, que ascienden a 368.477,33 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.

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.

q) Activos no corrientes mantenidos para la venta

Se clasifican en este apartado aquellos activos no corrientes cuyo valor contable se recuperará fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, siempre que, además, se cumplan los siguientes requisitos:

- a) El activo esta disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata; y
- b) Su venta es altamente probable, porque concurren las siguientes circunstancias:
 - b 1) La Sociedad esta comprometida por un plan para vender el activo y ha iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan.
 - b 2) La venta del activo se negocia activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.
 - b 3) Se espera completar la venta dentro del año siguiente a la fecha de clasificación del activo como mantenido para la venta.
 - b 4) Las acciones para completar el plan indican que es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran, en el momento de su clasificación en esta categoría, por el menor entre su valor contable y su valor razonable menos los costes estimados de venta.

Para la determinación del valor contable en el momento de la reclasificación, se determina el deterioro del valor en ese momento y se registra, si procede, una corrección valorativa por deterioro de ese activo.

Mientras un activo se encuentra clasificado como no corriente mantenido para la venta, no se amortiza, dotándose, en su caso, las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Cuando un activo deja de cumplir los requisitos para ser clasificado como mantenido para la venta se reclasifica en la partida del balance que corresponde a su naturaleza y se valora por el menor importe, en la fecha en que procede la reclasificación, entre su valor contable anterior a su calificación como activo no corriente en venta, ajustado, si procede, por las amortizaciones y correcciones de valor que se hubiesen reconocido de no haberse clasificado como mantenido para la venta, y su importe recuperable, registrando cualquier diferencia en la partida de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias que corresponda a su naturaleza.

El criterio de valoración previsto anteriormente no es aplicable a los siguientes activos, que, aunque se clasifiquen a efectos de su presentación en esta categoría, se rigen en cuanto a la valoración por sus normas específicas:

- a) Activos por impuesto diferido, a los que resulta de aplicación la norma relativa a impuestos sobre beneficios.
- b) Activos procedentes de retribuciones a los empleados, que se rigen por la norma sobre pasivos por retribuciones a largo plazo al personal.
- c) Activos financieros, excepto inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que estén dentro del alcance de la norma sobre instrumentos financieros.

r) Operaciones interrumpidas

La sociedad contabiliza en este epígrafe los ingresos y gastos derivados de la explotación de los activos corrientes mantenidos para la venta.

NOTA 5. OTROS ACTIVOS INTANGIBLES

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2008 y 2007, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/2006	Altas	31/12/2007	Altas	31/12/2008
Coste					
Aplicaciones Informáticas	20.681,41	-	20.681,41	850,00	21.531,41
	20.681,41	-	20.681,41	850,00	21.531,41
Amortización Acumulada					
Aplicaciones Informáticas	(11.751,40)	(5.071,00)	(16.822,40)	(3.164,72)	(19.987,12)
	(11.751,40)	(5.071,00)	(16.822,40)	(3.164,72)	(19.987,12)
Inmov. Intangible, Neto	8.930,01	(5.071,00)	3.859,01	(2.314,72)	1.544,29

NOTA 6. INMOVILIZACIONES MATERIALES

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2008 y 2007, son los que se muestran a continuación, en euros:

Inmovilizado Material	31/12/2006	Altas	31/12/2007	Altas	31/12/2008
Coste					
Construcciones	47.620,77	-	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	67.038,98	-	67.038,98	-	67.038,98
Equipos de proceso de información	130.685,64	925,00	131.610,64	1.680,78	133.291,42
Elementos de transporte	15.565,60	56.637,65	72.203,25	-	72.203,25
Otro inmovilizado material	394,23	-	394,23	-	394,23
	388.621,29	57.562,65	446.183,94	1.680,78	447.864,72
Amortización Acumulada					
Construcciones	(22.489,54)	-	(22.489,54)	-	(22.489,54)
Maquinaria	(2.001,37)	-	(2.001,37)	-	(2.001,37)
Otras instalaciones	(66.872,83)	(11.078,54)	(77.951,37)	(11.078,54)	(89.029,91)
Mobiliario	(39.162,61)	(6.703,92)	(45.866,53)	(6.703,92)	(52.570,45)
Equipos de proceso de información	(123.097,39)	(3.479,43)	(126.576,82)	(1.971,12)	(128.547,94)
Elementos de transporte	(4.847,89)	(6.133,56)	(10.981,45)	(12.794,91)	(23.776,36)
	(258.471,63)	(27.395,45)	(285.867,08)	(32.548,49)	(318.415,57)
Inmovilizado Material, Neto	130.149,66	30.167,20	160.316,86	(30.867,71)	129.449,15

El desglose, por epígrafes, de los activos que, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, estaban totalmente amortizados y en uso, se muestra a continuación, con indicación de su valor de coste:

	2008	2007
Construcciones	22.489,54	22.489,54
Maquinaria	2.001,37	2.001,37
Otras instalaciones	15.753,66	14.529,42
Mobiliario	11.852,15	11.852,15
Equipos proceso de información	124.847,87	119.831,12
	176.944,59	170.703,60

ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR**Arrendamientos financieros (la Sociedad como arrendatario)**

La Sociedad tiene los siguientes activos financiados mediante contratos de arrendamiento financiero:

	Reconocimiento inicial Valor actual de los pagos mínimos acordados	Valor Razonable	Valor Opción de Compra	Duración del Contrato (Años)	Tiempo Transcurrido (Años)
Elementos de transporte	56.637,65	24.480,51	780,00	5,30	1,50
Inmovilizado Material	56.637,65	24.480,51	780,00	-	-
Total	56.637,65	24.480,51	780,00	-	-

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

	Ejercicio 2008
Valor actual al cierre del ejercicio	24.481,07
Valor de la opción de compra	780,60

El detalle de los vencimientos de los contratos de arrendamiento financiero es el siguiente:

	Cuotas pendientes	
	Pagos mínimos 2008	Valor actual 2008
Hasta 1 año	7.189,47	6.595,77
Entre uno y cinco años	23.021,20	17.885,30
	30.210,67	24.481,07

NOTA 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

La sociedad poseía a 31 de diciembre de 2007 inversiones inmobiliarias por valor neto de 30.462.549,11 euros por el arrendamiento de edificio de Recoletos. Con fecha 27 de Octubre 2008 se firma un contrato sobre la opción de compra de dicho edificio, por lo que la sociedad procede a reclasificar dicho edificio dentro del epígrafe Activos no corrientes mantenidos para la venta

El detalle y movimiento de las inversiones inmobiliarias a lo largo de los ejercicios 2008 y 2007 es el siguiente:

	31/12/2006	Altas	31/12/2007	Altas	Traspasos	31/12/2008
Coste						
Inmuebles de inversión	32.014.135,80	-	32.014.135,80	17.538,96	(32.031.674,76)	-
	32.014.135,80	-	32.014.135,80	17.538,96	(32.031.674,76)	-
Amortización Acumulada						
Inmuebles de inversión	(1.233.015,26)	(318.571,43)	(1.551.586,69)	(238.928,59)	1.790.515,28	-
	(1.233.015,26)	(318.571,43)	(1.551.586,69)	(238.928,59)	1.790.515,28	-
Inmovilizado Material, Neto	30.781.120,54	(318.571,43)	30.462.549,11	(221.389,63)	(30.241.159,48)	-

A 31 de diciembre de 2008 ver nota relativa a Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 17).

Al 31 de diciembre de 2007, 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 8). Asimismo, dicho inmueble al 31 de diciembre de 2007, 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, 2.122.734,00 euros anuales.

La totalidad de los ingresos relacionados con inversiones inmobiliarias han sido incluidos netos de impuestos dentro del epígrafe de operaciones interrumpidas tanto en el ejercicio 2008 como 2007.

NOTA 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

8.1) Activos Financieros

El detalle de activos financieros a largo plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que se muestran en la Nota 8.4, es el siguiente para el ejercicio 2008:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a largo plazo		
		Instrumentos de Patrimonio 31/12/2008	Valores representativos de deuda 31/12/2008	Otros 31/12/2008
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.1.3)		-	-	37.299,18
Total		-	-	37.299,18

Y el siguiente para el ejercicio 2007:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a largo plazo		
		Instrumentos de Patrimonio 31/12/2007	Valores representativos de deuda 31/12/2007	Otros 31/12/2007
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.1.3)		-	-	37.508,89
Total		-	-	37.508,89

El detalle de activos financieros a corto plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que se muestran en la Nota 8.4, es el siguiente para el ejercicio 2008:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a corto plazo		
		Instrumentos de Patrimonio 31/12/2008	Valores representativos de deuda 31/12/2008	Cuentas, Derivados y otros 31/12/2008
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		-	-	1.549.202,90
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 8.1.1.a)		-	-	1.549.202,90
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (Nota 8.1.2)		-	104.000,00	-
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.1.3)		-	-	1.085.663,23
Total		-	104.000,00	2.634.866,13

Y el siguiente para el ejercicio 2007:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a corto plazo		
		Instrumentos de Patrimonio 31/12/2007	Valores representativos de deuda 31/12/2007	Créditos Derivados otros 31/12/2007
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		-	-	3.671.432,43
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 8.1.1.a)		-	-	3.671.432,43
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (Nota 8.1.2)		-	153.020,44	-
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.1.3)		-	-	1.427.021,88
Total		-	153.020,44	5.098.454,31

8.1.1) Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias

a) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El detalle de dichos activos a 31 de diciembre de 2008 y de 2007 es como sigue:

Tesorería y Activos Equivalentes:	Saldo a 31/12/07	Saldo a 31/12/2008
Cuentas corrientes	3.670.975,70	1.548.539,09
Caja	456,73	663,81
Importe Tesorería y Activos equivalentes	3.671.432,43	1.549.202,90

8.1.2) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

	Saldo a 31/12/2008		Saldo a 31/12/2007	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Valores representativos de deuda e intereses con entidades de crédito	-	104.000,00	-	153.020,44
Total	-	104.000,00	-	153.020,44

8.1.3) Préstamos y partidas a cobrar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2008 y de 2007 es la siguiente:

Activo Financiero	Saldo a 31/12/2008		Saldo a 31/12/2007	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Créditos por operaciones comerciales				
Clientes terceros	-	691.099,70	-	1.087.504,58
Deudores terceros	-	271.396,91	-	216.603,67
Total créditos por operaciones comerciales	-	962.496,61	-	1.304.108,35
Créditos por operaciones no comerciales				
Créditos e intereses a empresas del grupo	-	118.254,68	-	118.224,88
Fianzas y depósitos	37.299,18	4.911,94	37.508,89	4.688,75
Total créditos por operaciones no comerciales	37.299,18	123.166,62	37.299,18	122.913,63
Total	37.299,18	1.085.663,23	37.299,18	1.427.021,88

Los saldos deudores comerciales y otras cuentas a cobrar incluyen deterioros causados por riesgos de insolvencia, según el detalle adjunto:

Deterioros	Saldo a 31/12/07	Corrección deterioro	Reversión del deterioro	Salidas y reducciones	Saldo 31/12/2008
Créditos por operaciones no comerciales					
Créditos a empresas del grupo	306.037,97	-	-	-	306.037,97
Total	306.037,97	-	-	-	306.037,97

Los créditos por operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2008, 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 691.099,70 euros.
- Asimismo, incluye provisiones de fondos a abogados y procuradores por importe de 100.992,06 euros, así como otros deudores por importe de 170.404,85 euros.
- También se incluyen en este epígrafe los saldos deudores mantenidos con las administraciones públicas. El saldo por este concepto asciende a 2.296.633,18 euros.

Bajo esta misma rúbrica, al 31 de diciembre de 2007, 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 1.087.504,58 euros
- Asimismo, incluye provisiones de fondos a abogados y procuradores por importe de 81.085,16 euros, así como otros deudores por importe de 135.518,51 euros.
- También se incluyen en este epígrafe los saldos deudores mantenidos con las administraciones públicas. El saldo por este concepto asciende a 6.371.736,91 euros.

8.1.4) Otra información relativa a activos financieros

Clasificación por vencimientos

Los únicos activos clasificados a largo plazo corresponden a fianzas constituidas por la sociedad. No se incorpora el vencimiento de las mismas por ser un importe irrelevante del balance.

El vencimiento de los instrumentos financieros de activo corriente al cierre del ejercicio 2008:

	Vencimiento años						Total
	1	2	3	4	5	Mas de 5	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	118.254,68	-	-	-	-	-	118.254,68
Créditos a empresas	118.254,68	-	-	-	-	-	118.254,68
Inversiones financieras	108.911,94	-	-	-	-	-	108.911,94
Valores representativos de deuda	104.000,00	-	-	-	-	-	104.000,00
Otros activos financieros	4.911,94	-	-	-	-	-	4.911,94
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	962.496,61	-	-	-	-	-	962.496,61
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	691.099,70	-	-	-	-	-	691.099,70
Deudores varios	271.396,91	-	-	-	-	-	271.396,91
Total	1.189.663,23	-	-	-	-	-	1.189.663,23

El vencimiento de los instrumentos financieros de activo corriente al cierre del ejercicio 2007:

		Vencimiento años				
		5	6	7	8	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	118.224,88	-	-	-	-	118.224,88
Créditos a empresas	118.224,88	-	-	-	-	118.224,88
Inversiones financieras	157.709,19	-	-	-	-	157.709,19
Valores representativos de deuda	153.020,44	-	-	-	-	153.020,44
Otros activos financieros	4.688,75	-	-	-	-	4.688,75
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.304.108,25	-	-	-	-	1.304.108,25
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.087.504,58	-	-	-	-	1.087.504,58
Deudores varios	216.603,67	-	-	-	-	216.603,67
Total	1.580.042,32	-	-	-	-	1.580.042,32

8.2) Pasivos Financieros

El detalle de pasivos financieros no corrientes, es el siguiente a 31 de diciembre de 2008:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a largo plazo		
		Deudas con entidades de crédito 31/12/2008	Obligaciones y otros valores negociables 31/12/2008	Derivados, Otros 31/12/2008
Debitos y partidas a pagar (Nota 8.2.1)		23.021,20	-	601,01
Derivados de cobertura (Nota 8.3)		-	-	473.464,36
Total		23.021,20	-	474.065,37

El detalle de pasivos financieros no corrientes era el siguiente a 31 de diciembre de 2007:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a largo plazo		
		Deudas con entidades de crédito 31/12/2007	Obligaciones y otros valores negociables 31/12/2007	Derivados, Otros 31/12/2007
Debitos y partidas a pagar (Nota 8.2.1)		9.590.857,98	-	-
Derivados de cobertura (Nota 8.3)		-	-	-
Total		9.590.857,98	-	-

El detalle de pasivos financieros corriente, es el siguiente a 31 de diciembre de 2008:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a corto plazo		
		Deudas con entidades de crédito 31/12/2008	Obligaciones y otros valores negociables 31/12/2008	Derivados Otros 31/12/2008
Debitos y partidas a pagar (Nota 8.2.1)		139.099.069,13	-	10.407.793,02
Total		139.099.069,13	-	10.407.793,02

El detalle de pasivos financieros corriente, es el siguiente a 31 de diciembre de 2007:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a corto plazo		
		Deudas con entidades de crédito 31/12/2007	Obligaciones y otros valores negociables 31/12/2007	Derivados Otros 31/12/2007
Debitos y partidas a pagar (Nota 8.2.1)		141.081.916,47	-	9.065.091,90
Total		141.081.916,47	-	9.065.091,90

8.2.1) Débitos y partidas a pagar

Su detalle 31 de diciembre de 2008 y de 2007 se indica a continuación, euros:

	Saldo a 31/12/2008		Saldo a 31/12/2007	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones comerciales:				
Proveedores	-	5.165.642,55	-	3.486.198,85
Proveedores partes vinculadas (Nota 11)	-	920,88	-	920,88
Acreeedores	-	97.857,06	-	111.238,03
Anticipos de clientes	-	5.143.372,53	-	5.143.372,53
Total saldos por operaciones comerciales	-	10.407.793,02	-	8.741.730,29
Por operaciones no comerciales:				
Deudas con entidades de crédito	23.021,20	138.512.235,09	9.590.857,98	140.970.710,41
Préstamos y otras deudas	23.021,20	138.512.235,09	9.590.857,98	140.970.710,41
Deudas por intereses explícitos con entidades de crédito	-	586.834,04	-	111.206,06
Deudas por intereses explícitos	-	586.834,04	-	111.206,06
Fianzas recibidas	601,01	-	-	-
Total saldos por operaciones no comerciales	23.622,21	139.099.069,13	9.590.857,98	141.081.916,47
Total Débitos y partidas a pagar	23.622,21	149.506.862,15	9.590.857,98	136.880.653,67

El epígrafe de "Anticipos de clientes", recoge en ambos ejercicios, 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 resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2008 se indica a continuación, en euros:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	138.505.045,62	-	138.505.045,62
Deudas por leasings	7.189,47	23.021,20	30.210,67
Deudas por intereses	586.834,04	-	586.834,04
Otras	-	601,01	-
Total	139.099.069,13	23.622,21	139.122.691,34

El importe de las deudas con garantía real es de 127.515.693,25 euros según el siguiente detalle:

Deuda	Importe inicial	31/12/2008	Tipo de garantía	Último vencimiento	Activo cedido en garantía	Promoción asociada al Préstamo
Sa Nostra	3.500.000,00	3.057.875,81	Hipotecaria	05/03/2009	Promoción inmobiliaria	Villanueva de la Cañada
BBVA	22.800.000,00	20.500.000,00	Hipotecaria	30/11/2009	Promoción inmobiliaria	Villanueva de la Cañada
B. Popular Hipotecario	11.970.000,00	242.853,68	Hipotecaria	04/10/2020	Promoción inmobiliaria	Vicario II
Cajamar B. Popular Hipotecario	2.207.159,00	27.052,48	Hipotecaria	31/01/2026	Promoción inmobiliaria	Jazmines
	8.967.200,00	5.512.501,88	Hipotecaria	04/08/2037	Promoción inmobiliaria	Vicario III
Caja España Deutsche Bank	20.127.432,00	20.127.432,00	Hipotecaria	08/05/2009	Promoción inmobiliaria	Dalenas General
	4.802.000,00	3.480.000,00	Hipotecaria	26/07/2034	Promoción inmobiliaria	Vicario IV
Sabadell	21.675.810,44	21.675.810,44	Hipotecaria	30/06/2010	Promoción inmobiliaria	Las Moreras
Caja España	28.200.000,00	20.488.637,26	Hipotecaria	08/07/2035	Promoción inmobiliaria	Dalenas fase I
Sabadell	16.500.000,00	16.315.926,35	Hipotecaria	12/02/2009	Promoción inmobiliaria	Moreras - La Dalena
Sa Nostra	3.350.000,00	3.340.043,35	Hipotecaria	28/07/2011	Promoción inmobiliaria	El Puig
Caja España	9.327.560,00	9.327.560,00	Hipotecaria	04/07/2009	Promoción inmobiliaria	Altos del Briján
Sa Nostra	3.420.000,00	3.420.000,00	Hipotecaria	31/05/2009	Promoción inmobiliaria	Can Batlliu
		127.515.693,25				

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2007 se indica a continuación, en euros:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	140.964.470,41	9.560.252,13	150.524.722,54
Deudas por leasings	6.240,00	30.605,85	36.845,85
Deudas por intereses	111.206,06	-	111.206,06
	141.081.916,47	9.590.857,98	150.672.774,45

El mismo detalle para el ejercicio 2007 es el siguiente:

Deuda	Importe inicial	31/12/2008	Tipo de garantía	Último vencimiento	Activo cedido en garantía	Promoción asociada al Préstamo
Sa Nostra	3.420.000,00	3.420.000,00	Hipotecaria	20/04/2008	Promoción inmobiliaria	Can Batliu
B. Popular Hipotecario	11.970.000,00	486.555,45	Hipotecaria	04/10/2020	Promoción inmobiliaria	Vicario II
Cajamar	2.207.159,00	27.908,45	Hipotecaria	31/01/2026	Promoción inmobiliaria	Jazmines
B. Popular Hipotecario	8.967.200,00	5.534.182,74	Hipotecaria	04/08/2037	Promoción inmobiliaria	Vicario III
Caja España	20.127.432,00	20.127.432,00	Hipotecaria	08/05/2009	Promoción inmobiliaria	Dalenas General
Deutsche Bank	4.802.000,00	2.000.000,00	Hipotecaria	26/07/2034	Promoción inmobiliaria	Vicario IV
Sabadell	21.675.810,44	21.675.810,44	Hipotecaria	30/06/2010	Promoción inmobiliaria	Las Moreras
Caja España	20.011.732,00	13.033.637,26	Hipotecaria	08/07/2035	Promoción inmobiliaria	Dalenas General
Sabadell (1)	19.605.680,00	19.605.680,00	Hipotecaria	01/12/2007	Promoción inmobiliaria	Villanueva de la Cañada
Sabadell	3.350.000,00	3.342.291,49	Hipotecaria	28/07/2011	Promoción inmobiliaria	El Puig
Caja España	11.330.254,48	9.327.560,00	Hipotecaria	04/07/2008	Promoción inmobiliaria	Altos del Briján
Sabadell	11.174.275,51	9.038.529,31	Hipotecaria	31/12/2015	Promoción inmobiliaria	Recoletos
Sabadell	2.234.765,92	1.807.633,70	Hipotecaria	31/12/2015	Promoción inmobiliaria	Recoletos
		109.427.220,74				

- (1) Préstamo renovado con fecha 7 de febrero de 2008 por BBVA con un importe inicial de 22.800.800,00 euros, con las mismas condiciones que el préstamo vencido.

8.2.2) Otra información relativa a pasivos financieros**a) Limite de pólizas de crédito**

Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad tiene pólizas de crédito concedidas con un límite total que asciende a 12.325.000,00 euros, cuyo importe dispuesto de las mismas a dicha a fecha asciende a 10.989.352,37 euros.

Deuda	Límite	31/12/2008	Tipo de garantía	Último vencimiento	Cobertura tipo
Caja Madrid	2.000.000,00	1.996.074,94	Personal	24/06/2009	Póliza de crédito
Urquijo	1.000.000,00	931.087,39	Personal	13/06/2009	Póliza de crédito
Banco Andalucía	1.500.000,00	1.498.401,27	Personal	08/05/2009	Póliza de crédito
Banco Santander Central Hispano	850.000,00	850.000,00	Personal	19/12/2011	Póliza de crédito
Ibercaja	900.000,00	743.458,68	Personal	15/11/2008	Póliza de crédito (1)
Deutsche Bank	1.200.000,00	313.955,70	Personal	26/03/2009	Póliza de crédito
SA Nostra	3.000.000,00	2.783.148,17	Personal	31/07/2009	Póliza de crédito
Caja España	1.875.000,00	1.873.226,22	Personal	17/09/2009	Póliza de crédito
	10.450.000,00	10.989.352,37			

- (1) Póliza renovada con fecha 2 de febrero de 2009 con un importe inicial de 600.000,00 euros, con las mismas condiciones que el préstamo vencido, y vencimiento en 24 meses.

Al 31 de diciembre de 2007, el detalle de las pólizas de crédito es el siguiente:

Deuda	Límite	31/12/2008	Tipo de garantía	Último vencimiento	Cobertura tipo
SA Nostra	3.000.000,00	2.362.005,70	Personal	31/08/2008	Póliza de crédito
Sabadell	18.000.000,00	18.000.000,00	Personal	21/12/2008	Póliza de crédito
SA Nostra	3.500.000,00	2.860.052,51	Personal	12/03/2008	Póliza de crédito
Unicaja	1.000.000,00	508.437,30	Personal	26/09/2008	Póliza de crédito
IberCaja	1.202.000,00	1.202.000,00	Personal	15/05/2008	Póliza de crédito
BBVA	1.000.000,00	998.930,80	Personal	20/12/2008	Póliza de crédito
Caja Madrid	2.800.000,00	2.795.029,55	Personal	20/06/2008	Póliza de crédito
Bsch	1.000.000,00	687.345,53	Personal	17/12/2008	Póliza de crédito
Caja Madrid	2.800.000,00	2.500.000,00	Personal	04/05/2008	Póliza de crédito
Banco Andalucía	1.500.000,00	14.605,82	Personal	08/05/2008	Póliza de crédito
Sabadell	4.725.000,00	4.725.000,00	Personal	28/11/2008	Póliza de crédito
Banco Urquijo	1.000.000,00	860.636,42	Personal	13/06/2008	Póliza de crédito
Sabadell	192.541,08	192.541,08	Personal	31/12/2008	Póliza de crédito
Banesto	587.134,42	587.134,42	Personal	31/12/2008	Póliza de crédito
Deutsche Bank	1.500.000,00	939.615,29	Personal	28/03/2008	Póliza de crédito
Caja España	1.875.150,00	1.864.167,28	Personal	27/07/2008	Póliza de crédito
	45.681.825,50	41.097.501,80			

c) Clasificación por vencimientos

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2008:

	Vencimientos años						Total
	2009	2010	2011	2012	2013	Más de 5	
Deudas	84.477.933,27	21.088.724,90	3.776.507,83	459.012,84	477.794,99	27.842.717,51	139.122.691,34
Deudas con entidades de crédito	84.470.142,79	21.081.535,43	3.769.318,36	451.823,37	476.342,20	27.842.717,51	139.091.879,66
Acreeedores por arrendamiento financiero	7.189,47	7.189,47	7.189,47	7.189,47	1.452,79	-	30.210,67
Otros	601,01	-	-	-	-	-	601,01
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.264.240,49	-	-	-	-	-	5.264.240,49
Proveedores	5.165.462,55	-	-	-	-	-	5.165.462,55
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	920,88	-	-	-	-	-	920,88
Acreeedores varios	97.857,06	-	-	-	-	-	97.857,06
Deuda con características especiales	473.464,36	-	-	-	-	-	473.464,36
Total	90.215.638,12	22.088.724,90	3.776.507,83	459.012,84	477.794,99	27.842.717,52	144.860.396,19

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2007:

	Vencimientos años						Total
	2008	2009	2010	2011	2012	Más de 5	
Deudas	84.144.101,41	19.534.605,54	5.005.111,00	2.249.571,27	1.789.297,26	37.948.635,18	150.672.774,45
Deudas con entidades de crédito	84.137.861,41	19.527.416,07	4.997.921,53	2.242.381,80	1.782.107,79	37.948.635,18	150.636.323,78
Acreeedores por arrendamiento financiero	6.240,00	7.189,47	7.189,47	7.189,47	1.452,79	-	36.450,67
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.598.357,76	-	-	-	-	-	3.598.357,76
Proveedores	3.486.198,85	-	-	-	-	-	3.486.198,85
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	920,88	-	-	-	-	-	920,88
Acreeedores varios	111.238,03	-	-	-	-	-	111.238,03
Total	87.742.459,17	19.534.605,54	5.005.111,00	2.249.571,27	1.789.297,26	37.948.635,18	154.271.132,21

8.3) Derivados

Los instrumentos derivados de cobertura mantenidos por la Sociedad se detallan a continuación:

Tipo de derivado	Descripción de la Cobertura/Negociación	Valor razonable 31/12/2008	Riesgo cubierto
De tipo de interés	Cobertura de variaciones en el tipo de interés	55.058,36	Tipo de interés
De tipo de interés	Cobertura de variaciones en el tipo de interés	418.406,00	Tipo de interés
		473.464,36	

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

8.3.1) Otra información relativa a derivados y coberturas

a) Valor razonable de los instrumentos financieros designados como instrumentos de cobertura, al cierre del ejercicio

	Ejercicio 2008	
	Activos	Pasivos
De tipos de interés (Banco Andalucía)	-	55.058,36
De tipos de interés (BBVA)	-	418.406,00
		473.464,36
		-

8.4) Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas

Al 31 de diciembre de 2008, 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	20.324,21
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
Royaltur España, S.A., en liquidación	55,00	3.005.060,75	(3.005.060,75)	-	(300.449,60)
Residencia Senior CañPicafort, sin actividad	100,00	3.381,69	-	3.381,69	-
El Encinar de Guadiaro, en liquidación	100,00	3.512.601,02	(3.512.601,02)	-	734,41
		6.650.035,08	(6.625.733,42)	24.301,66	(125.434,98)

El desglose de la composición de los fondos propios de estas sociedades participadas no consolidadas al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente, en euros:

	Fecha Último Balance Disp.	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio	Resultado Negativos Ej anteriores	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)	1,00	-	-	-	1,00
Royaltur España, S.A., en liquidación	(1)	144.243,00	-	-	(690.515,00)	(546.272,00)
Residencia Senior Ca'nPicafort, sin actividad	(3)	3.005,00	-	-	-	3.005,00
El Encinar de Guadiaro, en liquidación	31/12/2007	3.002.918,62	-	(25,68)	(3.002.158,53)	734,41
		3.349.853,62	-	(25,68)	(3.694.981,53)	(345.153,59)

Al 31 de diciembre de 2007, 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
Royaltur España, S.A., en liquidación	55,00	3.005.060,75	(3.005.060,75)	-	(300.449,60)
Residencia Senior Ca'nPicafort, 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)	-	28.637,60
		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 al 31 de diciembre de 2007 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)	1,00	-	-	1,00
Royaltur España, S.A., en liquidación	(1)	144.243,00	(690.515,00)	-	(546.272,00)
Residencia Senior Ca'nPicafort, sin actividad	(3)	3.005,00	-	-	3.005,00
El Encinar de Guadiaro, en liquidación	31/12/2007	3.002.918,62	(2.973.051,59)	(1.229,43)	28.637,60
		3.349.853,62	(3.665.874,59)	(1.229,43)	(317.250,40)

- (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 2008 y 2007, no se han recibido dividendos de sociedades del grupo.

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

Según se indica en el informe sobre la política de gestión de riesgos establecida por la Sociedad, las actividades de la misma están expuestas a diferentes tipos de riesgos financieros, destacando fundamentalmente los riesgos de crédito, de liquidez y los riesgos de mercado (tipo de cambio, tipo de interés, y otros riesgos de precio).

8.5.1) Riesgo de crédito

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

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

La Sociedad no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito, estando la exposición distribuida entre un gran número de contrapartes y clientes.

8.5.2) Riesgo de liquidez

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

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

Liquidez de activos monetarios: la colocación de excedentes se realiza siempre a plazos muy cortos. Colocaciones a plazos superiores a tres meses, requieren de autorización explícita.

Diversificación vencimientos de líneas de crédito y control de financiaciones y refinanciaciones.

Control de la vida remanente de líneas de financiación.

Diversificación fuentes de financiación: a nivel corporativo, la financiación bancaria es fundamenta! debido a la facilidad de acceso a este mercado y a su coste, en muchas ocasiones, sin competencia con otras filenles alternativas.

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

8.5.3) Riesgo de mercado

La S^oociedad opera en un mercado con dificultades debido a la coyuntura actual.

8.5.4) Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

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

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

8.6) Patrimonio atribuido a la sociedad dominante

El patrimonio atribuido a la Sociedad Dominante, asciende, a 31 de diciembre de 2008 y 2007, a 40.057.265,75 euros y 40.779.012,11 euros respectivamente, de acuerdo al siguiente resumen:

	2008	2007
Capital Social suscrito de la Sociedad Dominante	13.384.852,95	13.384.852,95
Reservas:	26.845.458,22	25.919.942,33
De la Sociedad Dominante	26.865.884,34	25.940.368,45
Valores propios	(20.426,12)	(20.426,12)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	(11.888.517,32)	748.824,15
Ajustes por cambios de valor	(331.425,05)	-
	28.010.368,80	40.053.619,43

Capital Social de la Sociedad Dominante

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

La composición del accionariado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2008, es la siguiente:

	Nº Acciones	% Participación
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Las Baleares (SA NOSTRA)	1.854.497	41,70
Grupo Familiar Onofre de Miguel, S.A.	1.334.038	30,00
Caja España e Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad	889.351	20,00
Resto	368.909	8,30

La composición del accionariado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2007, es la siguiente:

	Nº Acciones	% Participación
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Las Baleares (SA NOSTRA)	1.854.497	41,70
Grupo Familiar Onofre de Miguel, S.A.	1.334.038	30,00
Caja España e Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad	889.351	20,00
Resto	368.909	8,30

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

Acciones de la Sociedad Dominante

Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad Dominante posee 1.240 acciones propias, que representan el 0,028% del capital social, adquiridas por un precio total de 20.426,12 euros.

Así mismo, 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 31/12/2006	19.760,97
Adiciones del ejercicio	665,15
Saldo al 31/12/2007	20.426,12
Saldo al 31/12/08	20.426,12

Prima de Emisión

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

Reservas de la Sociedad Dominante

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

	31/12/2008	31/12/2007
Prima de emisión	12.596.569,90	12.596.569,90
Reserva revalorización (NIC 40)	5.238.103,02	5.051.027,92
Otras reservas	17.834.672,92	17.647.597,82
Reserva legal	2.676.970,59	2.676.970,59
Reserva voluntaria	6.242.072,94	5.469.333,39
Reserva en sociedades consolidadas	112.167,89	146.466,64
Perdidas y Ganancias	(11.888.517,32)	748.824,16
Ganancias acumuladas	(2.857.305,90)	9.041.594,78
Valores propios	(20.426,12)	(20.426,12)
	14.956.940,90	26.668.766,48

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 2008, la Reserva Legal estaba dotada en su totalidad.

Ajustes por cambios de valor

Corresponde a la valoración de 2 instrumentos de cobertura de tipo de interés por un importe de 38.540,85 euros referentes al Banco de Andalucía, y otro en el BBVA por valor de 292.884,20 euros.

A 31 de diciembre de 2008 y de 2007, la Sociedad posee 1.240 acciones propias, que representan el 0,028% del capital social, adquiridas por un precio total de 20.426,12 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.

NOTA 9. EXISTENCIAS

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 2008 y 2007, se muestra a continuación:

	31/12/2007	Altas	Bajas	Trasposos	31/12/2008
Terrenos	128.257.228,34	2.448.256,81	-	-	130.705.485,15
Edificación	9.342.986,74	-	(192.245,19)	-	9.150.741,55
Promociones en curso	24.100.974,13	11.879.309,87	-	-	35.980.284,00
Anticipos	-	-	-	-	-
	161.701.189,21	14.327.566,68	(192.245,19)	-	175.836.510,70
Prov Depr Existencias	(1.500.000,00)	(16.324.808,04)	-	-	(17.824.808,04)
Total Existencias	160.201.189,21	(1.997.241,36)	(192.245,19)	-	158.011.702,66

	31/12/2006	Altas	Bajas	Trasposos	31/12/2007
Terrenos	93.748.958,50	35.805.059,84	(142.500,00)	(1.154.290,00)	128.257.228,34
Edificación	3.949.956,83	-	(3.559.693,64)	8.952.723,55	9.342.986,74
Promociones en curso	20.649.181,11	11.250.226,57	-	(7.798.433,55)	24.100.974,13
Anticipos	3.354.400,21	-	(3.354.400,21)	-	-
	121.702.496,65	47.055.286,41	(7.056.593,85)	-	161.701.189,21
Prov Depr Existencias	(1.500.000,00)	-	-	-	(1.500.000,00)
Total Existencias	120.202.496,65	47.055.286,41	(7.056.593,85)	-	160.201.189,21

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 2008 y 2007, el detalle de esta partida es el siguiente:

	2008	2007
Promociones en curso de construcción de ciclo corto	35.980.284,00	24.100.974,13
Promociones en curso de construcción de ciclo largo	-	-
Total promociones en curso	35.980.284,00	24.100.974,13

Ejercicio 2008:

Las altas de la Sociedad en el ejercicio 2008 corresponden principalmente a trabajos en los solares de Villanueva de la Cañada y Dalena Golf Estepona por importe de 2.252.612,78 y 1.562.130,72 euros respectivamente.

Dentro de la obra en curso, las inversiones más importantes se han realizado en las promociones de Vicario IV Fase por importe de 2.307.276,84 euros, en el proyecto de Dalena Golf Estepona por importe de 6.394.997,43 euros y en la promoción de La Línea por importe de 1.823.706,69 euros.

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 de depreciación de existencias en base a estudios realizados por expertos independientes.

La Sociedad en el ejercicio 2008 ha dotado una provisión de 16.300.405,89 euros de su patrimonio inmobiliario por la diferencia entre su valor contable y la tasación de las promociones realizadas por expertos independientes que refleja su valor razonable.

El detalle por localización geográfica al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	Terrenos	Proyecto	Edificación	Total
Can Picafort (Palma Mallorca)	4.810.036,84	1.291.441,66	-	6.101.478,50
Sa Torre (Palma Mallorca)	-	-	-	-
Ben's D'Aval (Palma Mallorca)	1.869.732,63	159.819,33	-	2.029.551,96
La Manga (Málaga)	29.089,28	-	-	29.089,28
Los Randos (Málaga)	39.940,42	-	-	39.940,42
La Suiza	17.841,86	2.140,56	-	19.982,42
La Línea de la Concepción (Cadiz)	7.294.412,63	1.955.790,90	-	9.250.203,53
Vicario 1 fase	1.213.415,65	-	52.431,22	1.265.846,87
Vicario 2 fase	-	-	644.267,05	644.267,05
Vicario 3 y 4ª fase	-	3.157.186,40	8.401.641,13	11.558.827,53
Vicario V Fase	-	28.747,44	-	28.747,44
Jazmines-CªSuarez (Málaga)	-	-	52.402,15	52.402,15
El Puig (Valencia)	6.589.515,40	65.396,98	-	6.654.912,38
Villanueva de la Cañada (Madrid)	29.229.879,23	1.317.401,46	-	30.547.280,69
Dalena Golf (Estepona) Fase 1	40.514.199,00	11.898.482,95	-	52.412.681,95
Dalena Golf (Estepona) Fase 2	-	1.042.152,12	-	1.042.152,12
Dalena Golf (Estepona) Fase 3	-	397.464,92	-	397.464,92
Las Moreras	34.009.091,44	155.031,64	-	34.164.123,08
Terrenos INCA Palma de Mallorca	5.088.330,77	-	-	5.088.330,77
Edificio Velásquez	-	14.509.227,64	-	14.509.227,64
	130.705.485,15	35.980.284,00	9.150.741,55	175.836.510,70

El importe de las existencias que se encuentran hipotecadas en garantía de préstamos recibidos a 31 de diciembre de 2008, asciende a 114.768.133,25 euros.

Ejercicio 2007

Las altas del ejercicio corresponden principalmente a:

- La adquisición de terrenos ubicados en el término municipal de Valencia por importe de 29.537.319,36 euros, para la construcción de viviendas.
- Así mismo, y por valor de 1.219.012,82 euros, la Sociedad ha realizado trabajos en el solar de Villanueva de la Cañada

Respecto a las altas de promociones en curso, éstas corresponden principalmente a las obras de los proyectos residenciales en Vivario III y IV Fase, en Ojén (Málaga) y en el proyecto de Dalena Golf, en Estepona (Málaga).

Los traspasos a edificaciones corresponden a la finalización en el ejercicio 2007 de las obras de Vicario III Fase.

Las bajas registradas en el presente ejercicio del epígrafe de edificación corresponden prácticamente en su totalidad a la venta de la promoción Vicario II y Vicario III, y a la venta de los derechos urbanísticos de Villanueva de la Cañada.

El detalle por localización geográfica al 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

	Terrenos	Proyecto	Edificación	Total
Can Picafort (Palma Mallorca)	4.810.036,84	1.291.441,66	-	6.101.478,50
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)	7.289.045,54	132.084,21	-	7.421.129,75
Vicario 1 fase	-	-	52.431,22	52.431,22
Vicario 2 fase	-	-	836.512,24	836.512,24
Vicario 3 y 4ª fase	1.213.415,65	849.909,56	8.401.641,13	10.464.966,34
Vicario V Fase	-	28.747,44	-	28.747,44
Jazmines-CªSuarez (Málaga)	-	-	52.402,15	52.402,15
El Puig (Valencia)	10.188.183,23	65.396,98	-	10.253.580,21
Villanueva de la Cañada (Madrid)	26.977.266,45	927.827,19	-	27.905.093,64
Dalena Golf (Estepona) Fase 1	38.952.068,28	5.503.485,52	-	44.455.553,80
Dalena Golf (Estepona) Fase 2	-	1.028.640,82	-	1.028.640,82
Dalena Golf (Estepona) Fase 3	-	388.075,42	-	388.075,42
Las Moreras	32.013.741,56	70.053,57	-	32.083.795,13
Terrenos INCA Palma de Mallorca	4.881.762,03	-	-	4.881.762,03
Edificio Velázquez	-	13.653.351,87	-	13.653.351,87
	128.257.228,34	24.100.974,13	9.342.986,74	161.701.189,21

El importe de las existencias que se encuentran hipotecadas en garantía de préstamos recibidos a 31 de diciembre de 2007, asciende a 146.084.912,31 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. PROVISIONES

El movimiento de estas provisiones durante el ejercicio 2008 y 2007 se indica a continuación, en euros:

Tipo de provisión	Saldo a 31/12/2008 y 31/12/07
Largo plazo:	
Otras responsabilidades	148.348,35
	148.348,35
Corto plazo:	
Provisiones para otras responsabilidades	240.654,90
	240.654,90

La provisión para otras responsabilidades se refiere a recurso interpuesto ante la Administración concepto de AJD por aplicación del valor de mercado. El recurso se interpuso en el ejercicio 1992 y 1996 y a fecha de hoy no se resuelto por parte del TEAR.

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

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

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del grupo, asociadas y vinculadas no consolidadas al 31 de diciembre de 2008 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	424.292,65	-
Provisión para insolvencias de créditos	(306.037,97)	-
Total Empresas del Grupo	118.254,68	-
Total Inversiones Financieras Temporales	118.254,68	-
Total Corto Plazo	118.254,68	43.610,61

La totalidad de los saldos mantenidos con empresas del grupo corresponden a las detalladas en la Nota 8a).

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del grupo, asociadas y vinculadas no consolidadas al 31 de diciembre de 2007 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	424.262,85	-
Provisión para insolvencias de créditos	(306.037,97)	-
Total Empresas del Grupo	118.224,88	-
Total Inversiones Financieras Temporales	118.224,88	-
Total Corto Plazo	118.224,88	43.610,61

La totalidad de los saldos mantenidos con empresas del grupo corresponden a las detalladas en la Nota 8.4).

A nivel informativo, se incluye en la presente memoria las operaciones vinculadas con socios significativos (Sa Nostra y Caja España):

	31/12/2008	31/12/2007
Gastos		
Financieros	2.471.557,88	1.908.987,84
Otros gastos	207.417,11	203.395,04
Arrendamientos	22.407,38	22.154,09
Ingresos	2.701.382,37	2.134.536,97
Financieros	20,85	100.932,29
Arrendamientos	8.524,27	19.604,95
Otras operaciones	8.545,12	120.537,24
Préstamos recibidos	9.850.000,00	28.587.732,00
Avales recibidos	11.400.000,00	-
Compromisos adquiridos	8.500.000,00	-
	29.750.000,00	28.587.732,00
Total Operaciones Vinculadas con Socios significativos	32.459.927,49	30.842.806,21

NOTA 12. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente, en euros:

	A Cobrar	A Pagar
A corto plazo:		
Impuesto sobre el Valor Añadido	2.203.975,12	16.081,62
Retenciones y pagos a cuenta del Impuesto sobre Sociedades	-	1.130,24
Devolución de impuestos	84.682,30	-
Retenciones por IRPF	7.975,76	-
Organismos de la Seguridad Social	-	10.222,49
	2.296.633,18	2.272.335,65

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2007 es el siguiente, en euros:

	A Cobrar	A Pagar
A corto plazo:		
Impuesto sobre el Valor Añadido	6.352.649,45	874,45
Retenciones y pagos a cuenta del Impuesto sobre Sociedades	194,67	-
Impuesto sobre beneficios anticipado	18.892,79	-
Retenciones por IRPF	-	22.243,54
Impuesto sobre Sociedades	-	248.218,90
Organismos de la Seguridad Social	-	9.334,99
Diferencia temporaria de pasivo	-	2.431.976,40
	6.371.736,91	2.712.648,28

Situación Fiscal

El detalle de activos por Impuestos Diferidos es el siguiente:

	31/12/2008	31/12/2007
Activos por impuestos diferidos (efecto impositivo swap)	142.039,31	-
Crédito fiscal por pérdidas ejercicio 2008	5.086.013,45	-
Diferencias temporarias	-	14.029,68
	5.228.052,76	14.029,68

La Sociedad ha registrado el crédito fiscal por las pérdidas obtenidas en el presente ejercicio. Dicho reconocimiento se ha realizado en virtud de las ganancias fiscales que se obtendrán en los próximos ejercicios que permitirán la aplicación de estos activos.

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 para el ejercicio 2008 es como sigue, en euros:

	Operaciones continuadas	Operaciones interrumpidas
Resultado contable por sociedades		
Ayco Grupo Inmobiliario	(18.281.905,14)	1.352.646,17
Promociones y Alojamientos	(7.712,77)	-
Altos de Brijan	(1.615,72)	-
Promociones Can Batliu	(161,89)	-
Total sociedades antes de ajustes	(18.291.395,52)	1.352.646,17
Ajustes de consolidación y efecto NIIF	(30.923,74)	-
Ajustes NIC	(30.923,74)	-
Resultado contable del ejercicio antes del gasto en concepto de Impuesto sobre Sociedades	(18.322.319,26)	1.352.646,17
Gasto del ejercicio de impuesto sobre sociedades	(5.486.949,62)	405.793,85
30% s/resultado de las sociedades que tributan	(5.484.571,54)	405.793,85
25% s/resultado de las sociedades que tributan	(2.378,08)	-
Base imponible resultado fiscal	(18.322.319,26)	1.352.646,17
Cuota al 30% y 25% sobre la Base Imponible	5.486.949,62	(405.793,85)
Resultado despues de impuestos	(12.835.369,64)	946.852,32
Resultado Final	(11.888.517,32)	

El detalle por sociedades, del importe registrado en concepto de gasto por Impuesto sobre Sociedades y, su cuota a pagar para el ejercicio 2007 es como sigue:

	Euros
Resultado contable por sociedades	
Ayco Grupo Inmobiliario	1.149.579,55
Promociones y Alojamientos	15.859,02
Altos de Brijan	(12.375,33)
Promociones Can Batliu	608,20
Total sociedades antes de ajustes	1.153.671,44
Ajustes de consolidación y efecto NIIF	
Ajustes NIC	(36.369,95)
Resultado contable del ejercicio antes del gasto en concepto de Impuesto sobre Sociedades	1.117.301,49
Resultado que han tributado por IS en el ejercicio 2007:	1.166.046,77
Diferencias permanentes Ayco individual	(8.083,92)
Diferencias permanentes Promociones y Alojamientos	2.878,89
Diferencias permanentes Promociones y Alojamientos	(14.300,00)
Resultado ajustado de sociedades que tributan por IS en 2007	1.146.541,74
Gasto del ejercicio en concepto de impuesto sobre sociedades	368.477,33
32,5% s/resultado de las sociedades que tributan	366.964,10
30% s/resultado de las sociedades que tributan	1.513,23
Base imponible resultado fiscal	1.146.541,74
Cuota al 32,5% y 30% sobre la Base Imponible	372.499,31
Menos retenciones y pagos a cuenta	(124.280,41)
Cuota a pagar	248.218,90

NOTA 13. GARANTÍAS Y CONTINGENCIAS

El Grupo en el ejercicio 2008 y 2007 solo ha prestado avales ante entidades bancarias según el siguiente detalle:

Banco	Importe Aval
Constituidos a favor de la Sociedad	
Unicaza	229.056,76
Popular	2.319,70
BBVA	565.622,05
Sa Nostra	13.493.896,78
Andalucía	126.158,22
Deutsche Bank	493.598,41
Caja España	101.000,00
Total	15.011.651,92
Constituidos por la Sociedad	
A favor de Altos de Brijan	11.202.710,00

- 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.

NOTA 14. INGRESOS Y GASTOS**a) Gastos de Personal**

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

	2008	2007
Sueldos y salarios	443.745,66	406.188,98
Seguridad Social a cargo de la empresa	102.442,42	90.492,35
Otros gastos sociales	18.047,68	17.333,08
Cargas Sociales	120.490,10	107.825,43
Total Gastos de Personal	564.235,76	514.014,41

El número medio de personas empleadas por el Grupo durante el ejercicio 2008, distribuido por categorías, es el siguiente:

	Número de Empleados	Hombres	Mujeres
Dirección	2	2	-
Administración	9	2	7
Mantenimiento	2	1	1
	13	5	8

El número medio de personas empleadas por el Grupo durante el ejercicio 2007, distribuido por categorías, es el siguiente:

	Número de Empleados	Hombres	Mujeres
Dirección	2	2	-
Administración	7	1	6
Mantenimiento	2	1	1
	11	4	7

b) Servicios Exteriores

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

	2008	2007
Arrendamientos y cánones	66.782,36	229.054,25
Reparaciones y conservación	8.324,08	10.432,36
Servicios de profesionales independientes	360.478,59	505.646,84
Transportes	883,58	1.073,75
Primas de seguros	60.474,51	68.548,71
Servicios bancarios y similares	3.753,11	25.594,79
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	40.840,00	5.250,00
Suministros	21.535,95	29.720,84
Otros servicios	271.690,31	1.409.147,36
Total Servicios Exteriores	834.762,49	2.284.468,90

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 así como por mercados geográficos, para el ejercicio 2008, se muestra a continuación:

	2008	%	2007	%
Por actividades:				
Venta de terrenos y edificios.	339.704,00	97,55	7.112.226,34	99,46
Ingresos por arrendamientos	8.524,27	2,45	19.507,95	0,28
Ingresos por prestaciones de servicios.	-	-	18.761,54	0,26
	348.228,27	100,00	7.150.495,83	100,00

d) Resultados financieros

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

	31/12/2008	31/12/2007
Ingresos:		
Ingresos de valores de representación de deuda, entidades crédito	(4.597,32)	-
Otros Ingresos Financieros	(512.127,71)	(210.679,39)
Total ingresos	(516.725,03)	(210.679,39)
Gastos:		
Intereses de deudas con entidades de Crédito	1.081.529,58	852.030,82
Otros Gastos financieros	98.363,87	12.630,62
Total gastos	1.179.893,45	864.661,44
Resultados	663.168,42	653.982,05

e) Aprovisionamientos

	2008	2007
Consumos de mercaderías		
Variación de existencias de mercaderías	192.245,19	3.702.193,64
	192.245,19	3.702.193,64
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		
- Nacionales	14.323.507,99	47.055.286,00
	14.323.507,99	47.055.286,00
Var. De deterioro de prod. Terminado y en curso de fabricación	16.324.808,04	-
	16.324.808,04	-
Total Aprovisionamientos	30.840.561,22	50.757.479,64

NOTA 15. REMUNERACIONES, PARTICIPACIONES Y SALDOS MANTENIDOS CON EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD DOMINANTE Y CON LOS AUDITORES DE CUENTAS**Remuneraciones al Consejo de Administración**

Las remuneraciones devengadas durante el ejercicio 2008 por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante son las siguientes:

	Euros
Honorarios Presidencia	75.000,00
Dietas	28.500,00
	103.500,00

Las remuneraciones devengadas durante el ejercicio 2007 por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante son las siguientes:

	Euros
Honorarios Presidencia	45.000,00
Dietas	20.548,04
	65.548,04

Anticipos y Créditos

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, no existen créditos ni anticipos mantenidos con el Consejo de Administración.

Otras Obligaciones

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, 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 Desarrollo SCR de Régimen Simplificado, S.A.	Directa 100%. Cargo: Presidente del Consejo de administración y Consejero Delegado
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 Inmobiliaria, 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.
H2Onofre Complejo Alcoi, 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.L.	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.
Centro Europeo de Desarrollo y Tecnología Aplicadas al Golf, S.L.	Indirecta del 99% a través de Onofre Desarrollo, S.C.R. de Régimen Simplificado, S.A.

Invergestión Sociedad de Inversión y Gestión, S.A.

Sociedad	% Participación	Actividad	Cargo
Gestión de Inversiones en Alquileres, S.A.	44%	Inmobiliaria	Consejero
Layetana Development Partners, S.A.	5,99%	Inmobiliaria	-
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
Viproelco, S.A.	-	Inmobiliaria	Consejero
San Marcos Cipsa, S.L.	-	Inmobiliaria	Consejero delegado
Cerquia Urbana, S.L.	20%	Inmobiliaria	Consejero
Cuatro Estaciones Inm Siglo, S.L.	10%	Inmobiliaria	-
Lazora II, S.A.	1%	Inmobiliaria	-
Zaphir Logistic Properties, S.A.	12,12%	Inmobiliaria	Vicepresidente
Gestión e Investigación de activos, S.A.	31,71%	Inmobiliaria	-
Patrimonio Inmob. Empresarial, S.A. (en Concurso)	29,09%	Inmobiliaria	Consejero

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

Sociedad	% Participación	Actividad	Cargo
Inmocaaja, S.A.	-	Inmobiliaria	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 Individuales y Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008 y 2007 ha ascendido a 35.600 euros y 34.258,50 euros respectivamente.

NOTA 16. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

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

NOTA 17. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUMPIDAS

El activo no corriente mantenido para la venta corresponde al edificio situado en la calle Recoletos nº 14 de Madrid. La Sociedad firmó el 27 de noviembre de 2008 un contrato de opción de compra en firme en el que se estipula la venta del edificio para el 2 de febrero de 2009. Adicionalmente se ha firmado una prórroga al mencionado contrato hasta el 15 de abril de 2009.

En el pasivo del balance, en el epígrafe “Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta” se incluye un préstamo hipotecario asociado al edificio por importe de 9.560.252,13 euros, un anticipo recibido del comprador por importe de 8.500.000 euros y un pasivo por impuesto diferido por ajustes NIIF de revalorización por importe de 2.244.901,30.

Las actividades clasificadas como interrumpidas presentan los siguientes datos, en euros:

	Ejercicio 2008	Ejercicio 2007
Ingresos de las actividades interrumpidas	2.169.550,72	2.122.831,16
Gastos de las actividades interrumpidas	(847.828,29)	(929.033,01)
Resultado neto antes de impuestos de las actividades interrumpidas	1.321.722,43	1.193.798,15
Impuesto de sociedades (30%)	(405.793,85)	370.508,93
Resultado neto después de impuestos de las actividades interrumpidas	915.928,58	823.289,22

NOTA 18. HECHOS POSTERIORES

Como consecuencia del proceso de revisión realizado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, correspondiente al informe financiero relativo al segundo semestre del ejercicio 2008 de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., el cual coincide con las anteriores cuentas anuales consolidadas formuladas, y con objeto de aclarar la correcta presentación en la cuenta de resultados individual y consolidada de la operación discontinuada derivada de la firma del contrato de opción de compra sobre el edificio Recoletos nº 14 (Nota 15), el Consejo de Administración de la Sociedad procedió a la reformulación de las cuentas anuales consolidadas con fecha 14 de abril de 2009. Las presentes cuentas anuales consolidadas sustituyen a las formuladas por el Consejo de Administración con fecha 13 de marzo de 2009.

Con posterioridad al cierre de las presentes cuentas anuales, el Consejo de Administración de la sociedad en su reunión de fecha 14 de abril de 2009, aprobó aceptar la oferta de venta del edificio Recoletos, 14 presentada por una tercera entidad no vinculada al grupo y cuyas condiciones de pago se consideran más favorables que las de la actual opción de compra concedida a la entidad Sa Nostra de Inversiones.

La opción de compra concedida a la entidad Sa Nostra de Inversiones, ha sido cancelada de mutuo acuerdo por ambas partes, sin ninguna penalización para Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

Adicionalmente no se han producido acontecimientos significativos desde el 31 de diciembre de 2008 hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas que, afectando a las mismas, no se hubiera incluido en ellas, o cuyo conocimiento pudiera resultar útil a un usuario de las mismas.

ESTADO DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO NETO 2008

	Capital Suscrito	Otras Reservas	Ganancias Acumuladas	Valores Propios	Ajustes por cambio valor	Total
31/12/2007 PGC	13.384.852,95	12.596.569,90	9.240.521,32	(20.426,12)	-	35.201.518,05
Aplicación NIC 40 (1)	-	5.051.027,92	-	-	-	5.051.027,92
Amortización inmueble de inversión (2)	-	-	(164.926,58)	-	-	(164.926,58)
Eliminación activos ficticios NIC 38 (3)	-	-	(33.999,96)	-	-	(33.999,96)
31/12/2007 NIIF	13.384.852,95	17.647.597,82	9.041.594,78	(20.426,12)	-	40.053.619,43
Ajustes reservas revalorización (4)	-	187.075,10	-	-	-	187.075,10
Resultado Ejercicio	-	-	(11.888.517,32)	-	-	(11.888.517,32)
Valor razonable permuta financiera (5)	-	-	-	-	(331.425,05)	(331.425,05)
Otros movimientos	-	-	(10.383,36)	-	-	(10.383,36)
31/12/2008 NIIF	13.384.852,95	17.834.672,92	(2.857.305,90)	(20.426,12)	(331.425,05)	28.010.368,80

- (1) Revalorización de inmuebles de inversión.
- (2) Amortización de inmuebles de inversión de los ejercicios 2004 a 2007 (41.231,65 por ejercicio)
- (3) Eliminación de activos no realizables -Gastos de constitución, Gastos de ampliación de capital, Gastos de formalización de deudas
- (4) Como consecuencia del ajuste de la diferencia temporaria del 32,5 al 30% (tipo de gravamen del impuesto de sociedades) se genera un incremento de la reserva de revalorización y una disminución de la diferencia temporaria
- (5) Ver Nota 15.1

ESTADO DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO NETO 2007

	Capital Suscrito	Otras Reservas	Ganancias Acumuladas	Valores Propios	Intereses Minoritarios	Total
31/12/2006 PGC	13.384.852,95	12.783.645,01	9.921.236,52	(19.760,97)	406.984,86	36.476.958,37
Aplicación NIC 40 (6)	-	4.863.952,81	-	-	-	4.863.952,81
Amortización inmueble de inversión (7)	-	-	(123.694,95)	-	-	(123.694,95)
Eliminación activos ficticios NIC 38 (8)	-	-	(31.219,26)	-	-	(31.219,26)
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
Distribución de dividendos	-	-	(1.467.442,35)	-	-	(1.467.442,35)
Adquisición acciones propias	-	-	-	(665,15)	-	(665,15)
Otros movimientos	-	-	(6.109,33)	-	-	(6.109,33)
Variación socios externos (9)	-	-	-	-	(406.984,86)	(406.984,86)
Resultado del ejercicio.	-	-	748.824,15	-	-	748.824,15
31/12/2007 NIIF	13.384.852,95	17.647.597,82	9.041.594,78	(20.426,12)	-	40.053.619,43

- (6) Revalorización de inmuebles de inversión.
- (7) Amortización de inmuebles de inversión de los ejercicios 2004 a 2007
- (8) Eliminación de activos no realizables -Gastos de constitución, Gastos de ampliación de capital, Gastos de formalización de deudas
- (9) Consecuencia de la adquisición de un 22,5% de participación adicional en la sociedad dependiente Promociones y Alojamientos Residenciales alcanzando así el 100% de participación. Ha supuesto una minoración del saldo de Socios Externos por importe de 406.984,86 euros.





COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Presidente

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

Vocales

SA NOSTRA Inversiones EFC, SA representado por Doña Pilar Pomar

Grupo Onofre Miguel SL representado por D. Francisco Carbonell

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

Secretario Consejero

D. Rafael Montejo Pérez

2

Informe de Actividad

EJERCICIO 2.008

INTRODUCCIÓN

Las presentes Cuentas Anuales reformulan las cuentas formuladas por el Consejo de Administración de fecha 13 de marzo de 2009 por haberse modificado el criterio de contabilización de los ingresos por arrendamiento, habiéndose contabilizado la totalidad de ellos como operaciones interrumpidas, modificándose también los estados comparativos del ejercicio 2007 en las cuentas consolidadas.

De esta reformulación quedaría el siguiente estado:

La cifra de ingresos consolidada ascendió a 339.704 euros correspondientes a las ventas realizadas 339.704,00 euros. Los ingresos por arrendamientos se reclasifican como Ingresos por actividades interrumpidas y que ascendieron a la cifra de 2.168.550,72 € brutos. El Resultado consolidado neto después de impuestos ha alcanzado la cifra de -11.888.517,32 euros.

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

El resultado negativo viene dado por la depreciación de existencias practicada como consecuencia del menor valor que presentan los activos en el mercado actual.

La valoración de los activos ha sido realizada por Savills adecuando el valor patrimonial de la Compañía a la situación actual del mercado.

Por el resultado de esta valoración se ha procedido a dotar aquellos bienes que hayan sufrido pérdida de valor en función del mercado; Por ello en éste ejercicio se han procedido a realizar dotaciones por importe de 16.324.808 €, si bien esta depreciación se considera reversible cuando mejoren las condiciones de la situación económica actual..

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

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

2.1 ACTIVIDAD INMOBILIARIA

2.1.1 Ventas

Durante el ejercicio 2.008 las ventas se han reducido considerablemente, debido fundamentalmente a la situación económica.

Vicario fase II (Ojén, Málaga)

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

Quedarían, por tanto, 3 viviendas, pendientes de venta.

2.1.2 Promociones en curso

2.1.2.1 El Vicario .- OJEN, Málaga.

Solar ubicado en el termino municipal de Ojen, Málaga,

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



A pocos minutos de Marbella y a 30 minutos del aeropuerto de Málaga.

Cuenta con dos piscinas y zona deportiva con paddle.

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

La fase II de 60 viviendas ha sido

finalizada en el ejercicio 2.005 estando en fase de comercialización (quedan 3 viviendas)

La fase III de 29 viviendas, finalizada en el 2007, se encuentra en fase de comercialización.(quedan 27 viviendas pendientes de venta)

Durante el ejercicio anterior se iniciaron las obras de la Fase IV, para 19 viviendas con acabados de primera calidad. Ésta obra debe finalizarse en el primer semestre del 2.009

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.

El proyecto se encuentra en sus fases iniciales de desarrollo, estando en la

actualidad a la espera de la aprobación del Plan General

Durante este ejercicio se ha procedido a retrotraer la operación de compra de 30 hanegadas por aplicación de la condición resolutoria por incumplimiento de plazos.

La cancelación de esta venta ha generado unos ingresos financieros de 449.149,60 euros en concepto de indemnización por la operación.

La Compañía posee suelo para construir unas 60 viviendas.

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

2.1.2.3 Villanueva de la Cañada– Madrid.

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

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

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

El Proyecto de reparcelación ha sido aprobado definitivamente y la Escritura de reparcelación se firmó en el mes de enero

2009, estando pendiente de la Inscripción en

el Registro de la Propiedad, lo cual debe

realizarse en los primeros meses del 2009..

Las obras de urbanización están adjudicadas

a Dragados SA, pero las mismas no se

iniciarán hasta que se aprecien indicios de

mejoría en la economía.



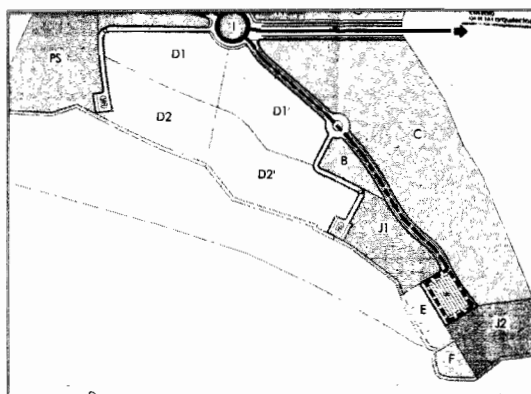
2.1.2.4 La Línea de la Concepción.

Solar adquirido en el año 2.001

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

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

Durante el ejercicio 2.008 se han continuado con las obras de urbanización, las cuales deberán estar finalizadas en los primeros meses del 2009.



Este suelo está previsto para su venta una vez urbanizado.

2.1.2.5 La Dalena .- Estepona

Solar adquirido en el ejercicio 2006

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

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



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

La primera fase, de 90 viviendas, se inició en el primer trimestre del presente ejercicio, estando actualmente ejecutada en un 68%..

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

La fase IV, para 100 viviendas adosadas está en fase de realización del proyecto. Dada la situación actual, y la dificultad para formalizar ventas se ha negociado la ralentización de las obras fijando como nueva fecha para su finalización el verano 2010.

2.1.2.6.- Las Moreras (Valencia).

Solar adquirido en el año 2007.

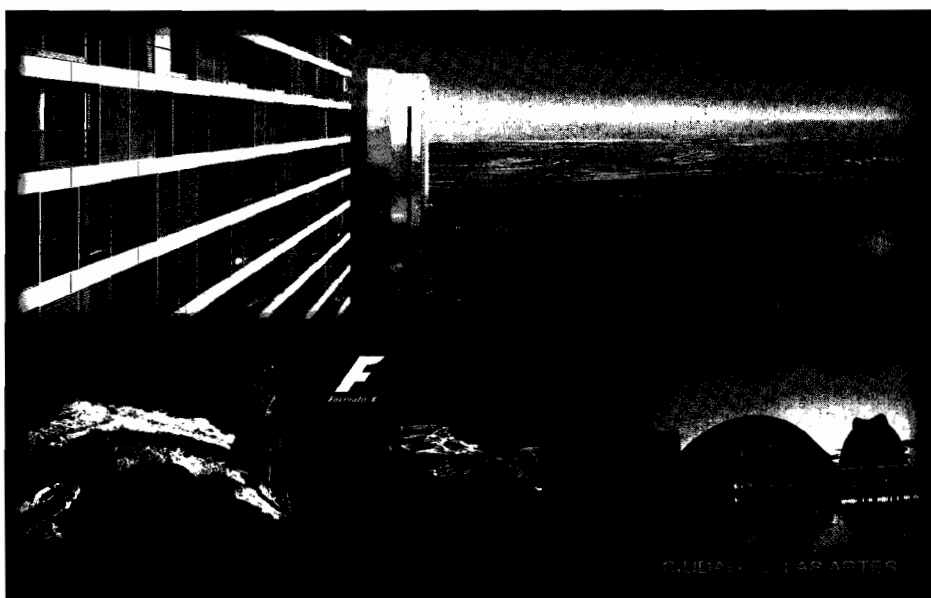
El suelo se adquiere urbanizado por cuenta del vendedor.

Este solar, situado en la zona de

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

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

Durante el 2.008 se han finalizado las obras de urbanización.



La licencia de obras está solicitada pero dada la coyuntura económica no se espera iniciar las obras de este edificio en el ejercicio 2009.

2.1.3. Reservas de suelo

2.1.3.1 Ca'n Picafort.

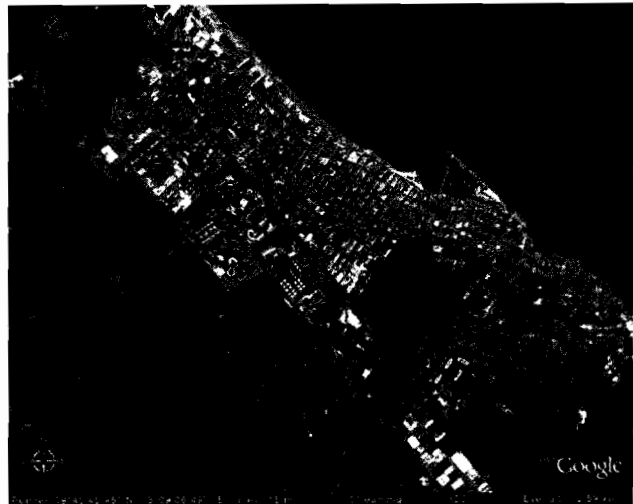
Terreno situado en la bahía de Alcudia, término municipal de Santa Margalida, al norte de la isla de Mallorca.

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

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

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

Suelo previsto para su venta.



2.1.3.2 Bens D'Avall.

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

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

La Compañía es propietaria de 209.047,95 m2.

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

La Sociedad ha recurrido esta desclasificación.

2.1.3.3 La Manga y Los Rando (Málaga)

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

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



2.2. Promociones desarrolladas por filiales

2.2.1 Altos de Briján SA

2.2.1.1 Velázquez 123, Madrid



La Sociedad Altos de 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 destinándose a viviendas en alquiler.

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

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

El proyecto devuelve el uso del edificio al uso residencial original realizando 16 viviendas de lujo y un local comercial.

La obra de rehabilitación está adjudicada pero su inicio se retrasará hasta que se formalicen al menos un 25 % de reservas.

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.



Dada la situación económica actual, la Sociedad, pensando en dotar a la Compañía de liquidez que garantice la viabilidad de la misma para los próximos dos años, ha decidido proceder a enajenar este activo, por lo que se retira de patrimonio para incorporarse a edificios para su venta.

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	Obra en Curso
	Villanueva de la Cañada	Residencial	135.000 m2	Obra en Curso
Málaga	Vicario III,	Residencial	27 viviendas	Obra terminada
	Vicario IV y V	Residencial	7.000 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 tramitación
Valencia	Golf Mar.- El Puig	Residencial	30.895 m2	Suelo para promover
	Las Moreras	Residencial	8300 m2	En promoción
Mallorca	Ben's D'Avall	Residencial	34.075 m2	Reserva de suelo
	Can Picafort	Residencia Señor	232.204 m2	Suelo en venta
	Inca	Residencial	9.005 m2	Solar en tramitación

3

Información financiera

INFORMACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA

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

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

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 es de 339.704 euros que corresponden a la venta de viviendas en el Vicario II.

Los ingresos por arrendamientos correspondientes al edificio Recoletos, que ascienden a 2.169.550,72 euros brutos se incorporan en Cuenta de Resultados como ingresos por Actividades Interrumpidas

En el Balance Consolidado la cifra de negocios alcanza el importe de 339.704 euros, por las ventas realizadas por la matriz y las filiales.

A continuación se expone gráficamente la distribución de la cifra de negocios por áreas geográficas.

Actividad	Balance Individual	Balance Consolidado
Andalucía		
Ventas viviendas y solares	339.704,00	339.704,00
TOTAL	339.704,00	339.704,00

3.2 - INVERSIONES

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

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

3.3 - RESULTADOS

Ayco Grupo Inmobiliario S.A. ha presentado en este ejercicio un resultado consolidado después de impuestos de -11.888.517,32 euros.

Los resultados obtenidos en el Balance individual de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. han dado una pérdida después de impuestos de -11.850.481,28 euros.

El resultado negativo viene dado por la depreciación de existencias practicada como consecuencia del menor valor que presentan los activos en el mercado actual.

La valoración de los activos ha sido realizada por Savills adecuando el valor patrimonial de la Compañía a la situación actual del mercado..

De esta valoración se obtienen los siguientes resultados:

- El valor patrimonial de la Compañía queda valorado en 198.276.500 € siendo su valor contable de 192.129.099 €.
- Por consiguiente, se ha procedido a dotar aquellos bienes, cuya valoración se encuentre por debajo del valor contable, en función del mercado; Por ello en éste ejercicio se han procedido a realizar dotaciones por importe de 16.324.808 €, si bien esta depreciación se considera reversible cuando mejoren las condiciones de la situación económica actual..

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

Los Fondos Propios de la Compañía a 31/12/08 ascienden a 28.010.368,80 euros en el Balance Individual. En el Balance Consolidado, el Patrimonio atribuido a la Dominante antes de la distribución del resultado, asciende a 28.010.368,80 euros.

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

Concepto	Balance individual	Balance Consolidado (NIF)
Capital suscrito	13.384.852,95	13.384.852,95
Prima de emisión	12.596.569,90	
Reservas	8.752.545,06	26.534.459,29
Acciones y part. en patrim propio	(20.426,12)	(20.426,12)
Perdidas y ganancias 2.008	(11.850.481,28)	(11.888.517,80)
TOTAL	22.863.060,51	28.010.368,80

3.5 - PARTICIPACIÓN EN FILIALES

Durante este ejercicio se ha producido la adquisición de la totalidad de las participaciones en la Sociedad Promociones y Alojamientos Residenciales SA.

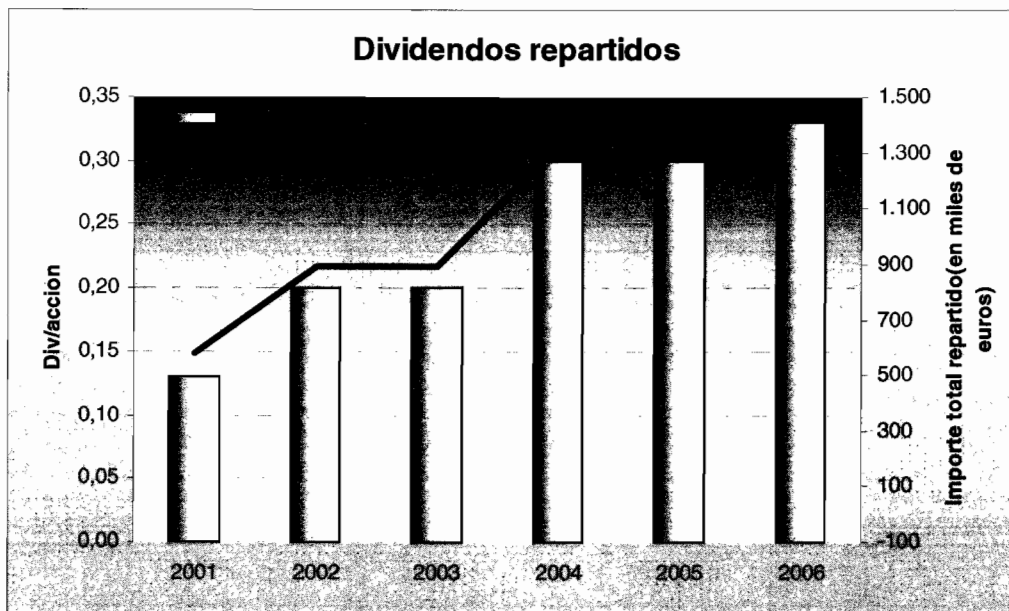
El siguiente cuadro detalla las participaciones financieras a 31 de Diciembre en las Sociedades consolidadas.

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

4

Política de dividendos

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



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

5

Política Gestión de Riesgos

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

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

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

Riesgos de Mercado.

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

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

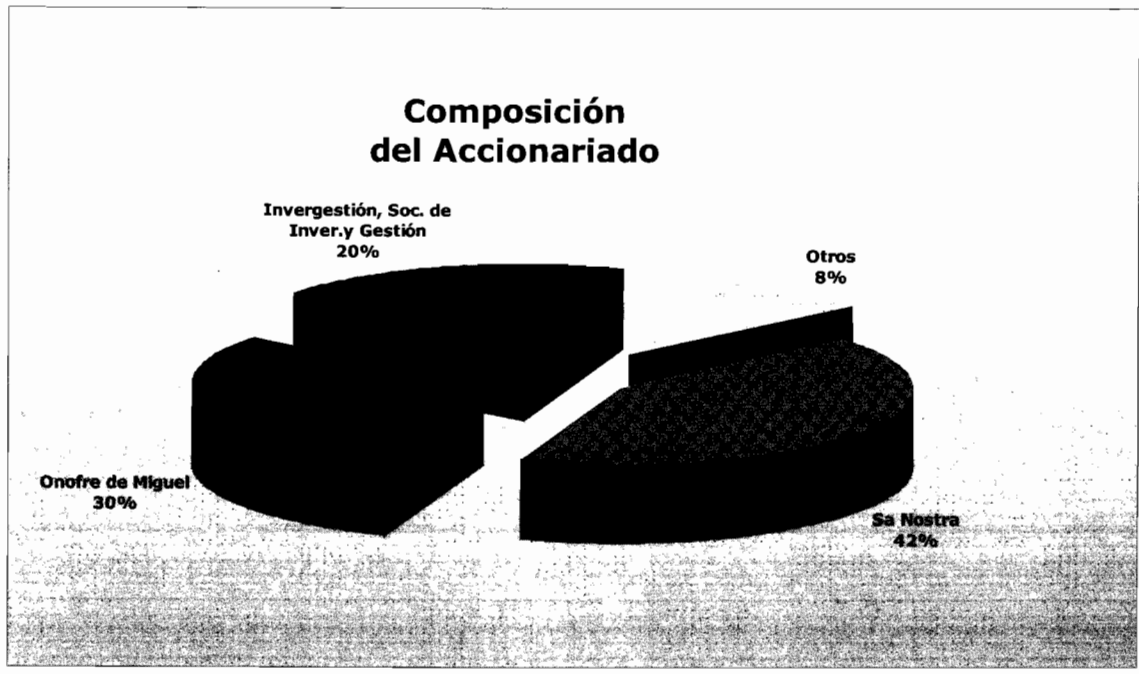
MERCADO DE CAPITALLES E INFORMACIÓN BURSÁTIL

El capital social de la compañía, a 31 de diciembre de 2.008 es de 13.384.852,95 euros representado por 4.446.795 acciones, de valor nominal de 3,01 euros cada uno, que cotiza en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao.

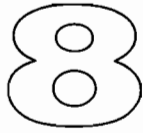
Durante el ejercicio 2008 la cotización de la acción de Ayco Grupo Inmobiliario quedó establecido en 16,25 €/acc.

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

7 Accionariado



Durante el ejercicio 2.008 no se han producido cambios en el accionariado de referencia de la Compañía:



Situación Jurídica

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.

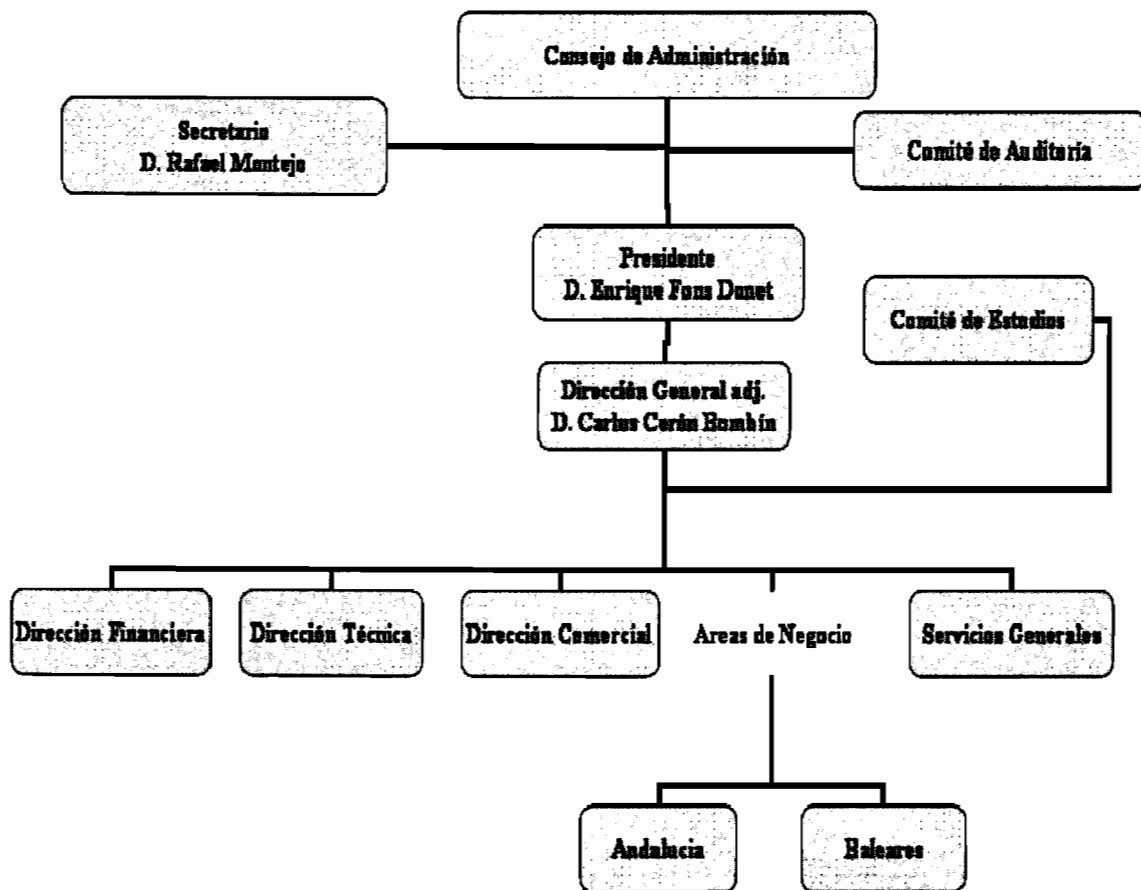
Tanto la Fiscalía como la parte demandada han pedido reiteradamente el archivo de las diligencias al desestimar las acusaciones. No obstante, la Audiencia Provincial ha devuelto los autos al Juzgado de Instrucción solicitando que, dada la complejidad de la causa, se prosiga con la apertura del juicio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

Durante el presente ejercicio no se ha producido ninguna actuación con relación a éste Contencioso.

Se espera que a lo largo de este ejercicio se celebre el juicio ante la Audiencia Provincial.

9 Organización y Personal



ORGANIZACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

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

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

Personal	Madrid	Baleares	Andalucía	Total
Directivo	1	1		2
Administrativos	5		1	6
Comercial	1	1	1	3
Técnicos	1			1
TOTAL	8	2	2	12

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

10 **Otros hechos relevantes**

Durante el ejercicio 2008 se han producido los siguientes hechos relevantes:

Incorporación de D. Francisco Carbonell como representante del Grupo Onofre Miguel SL en sustitución de D. Luis Rupilanchas.

Comunicación por la que se informa que el Consejo de Administración está estudiando la posibilidad de realizar una ampliación de Capital.

Se comunica la realización de una opción de compra sobre el edificio Recoletos, por un precio de 8,5 millones de euros, pudiendo ser cedida a un tercero sin penalización para las partes.

La opción se ha realizado con Sa Nostra Renting, Sociedad vinculada al accionista mayoritario, en condiciones de mercado.

La opción de compra vence el 15 de abril de 2009 pudiendo ser prorrogada por acuerdo de las partes.

La opción de compra ha sido fijada atendiendo a los requisitos recogidos en el artículo 127 de la Ley de Sociedades Anónimas y su precio de venta se fijó en valor de mercado atendiendo a la tasación realizada por la Sociedad Tinsa en la fecha de formalización de la opción.

La Compañía podrá enajenar el bien a un tercero sin que esa venta conlleve penalización para ninguna de las partes.

11 Previsiones Futuras

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

Por otro lado, y buscando liquidez se va a proceder a vender el edificio Recoletos 14 a un grupo inversor así como también se está gestionando la comercialización del edificio Velazquez 123.

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

Con relación al Gastos, se han renegociado todas las igualas de profesionales ajustando los costes con una reducción en torno al 25% .

En cuanto a los gastos fijos de la Compañía, para el presente ejercicio, se propone una reducción drástica. De tal forma la Compañía va a proceder a trasladar la sede social a un local de menor coste, por el que se reduciría el coste de arrendamiento en un 70%, así como otras medidas de ajuste en los gastos propios de estructura con el objeto de reducir el coste anual.

Los gastos financieros, los cuales se están incrementado, debido a las nuevas condiciones que la Banca está aplicando, se espera que, gracias a las ventas de

Recoletos y de Velazquez 123, se reduzca el endeudamiento actual por el que el coste final en gastos financieros se reduzca.

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

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CONSOLIDADOS

Con fecha 14 de abril de 2009 el Consejo de Administración de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y sociedades dependientes** ha reformulado las Cuentas Anuales Consolidadas que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 55 así como el informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008.

Madrid, 14 de abril de 2009
El Consejo de Administración

<p>Caixa de Balears (Sa Nostra) Representada por: D. Enrique Fons Donet Presidente</p>	<p>Grupo Onofre Miguel, S.L. Representada por: D. Francisco Carbonell Ureña Consejero</p>
<p>Invergestión Sociedad de Inversión y Gestión, S.A. Representada por: D. Francisco Javier Ajenjo Sebastián Consejero</p>	<p>D. Rafael Montejo Pérez Secretario Consejero</p>
<p>Sa Nostra de Inversiones Representada por: D^a. Pilar Pomar Sancho Consejero</p>	

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ANEXO:

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2008

C.I.F.: A-28004240

Denominación social: AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

MODELO DE INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que para su cumplimentación figuran al final del presente informe.

A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital Social (euros)	Número de acciones	Número de derechos de voto
08/07/1991	13.384.852,00	4.446.795	4.446.795

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

NO

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
--	-------------------------------------	---	--------------------------------------

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES	1.854.497	0	41,704
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	1.333.773	0	29,994
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	889.359	0	20,000

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	91,698
--	--------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

NO

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

NO

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

NO

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
1.240	0	0,028

(*) A través de:

Total	0
-------	---

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo (miles de euros)	0
---	---

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 18 de junio de 2008 acordó autorizar la adquisición derivativa, en cualquier momento y cuantas veces se considere oportuno, por parte de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. (bien directamente, bien a través de cualesquiera sociedades filiales de las que ésta sea sociedad dominante) de acciones propias que no superen el 5% del capital social, totalmente desembolsadas, por compraventa o por cualquier otro título jurídico oneroso.

Dicha autorización se concedió por un plazo de 18 meses a contar desde la fecha de celebración de la Junta, con sometimiento expreso a la limitación de que en ningún momento el valor nominal de las acciones propias adquiridas en uso de tal

autorización, sumado al de las que ya posea Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y cualesquiera de sus sociedades filiales dominadas, pueda exceder del 5 por ciento del capital social de aquélla en el momento de la adquisición.

Asimismo, la Junta General acuerdo facultar al Consejo de Administracion, en los mas amplios terminos, para el ejercicio de la autorizacion pudiendo dichas facultades ser delegadas por el Consejo de Administracion a favor de persona a la que el Consejo de Administracion apodere expresamente al efecto.

A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social. Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal	0
--	---

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria	0
--	---

Descripción de las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto

Para asistir a la Junta General, es preciso que el accionista sea titular de al menos 50 acciones. Los poseedores de menos de 50 acciones podran agruparse a nombre de uno de ellos para la asistencia a la Junta.
--

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

NO

A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

NO

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

B.1 Consejo de Administración

B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:

Número máximo de consejeros	20
Número mínimo de consejeros	3

B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Último nombram	Procedimiento de elección
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES	ENRIQUE FONS DONET	PRESIDENTE	21/08/2002	20/06/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	JUAN FRANCISCO CARBONELL UREÑA	CONSEJERO	06/07/2005	06/07/2005	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	FRANCISCO JAVIER AJENJO SEBASTIÁN	CONSEJERO	14/06/2006	14/06/2006	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.	MARIA DEL PILAR POMAR SANCHO	CONSEJERO	12/05/2004	12/05/2004	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON RAFAEL MONTEJO PEREZ	--	SECRETARIO CONSEJERO	12/05/2004	12/05/2004	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
Número total de consejeros					5

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES		CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	COMITÉ DE AUDITORÍA	GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.		INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.
SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.	COMITÉ DE AUDITORÍA	SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.

Número total de consejeros dominicales	4
% total del Consejo	80,000

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Número total de consejeros independientes	0
% total del consejo	0,000

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento
DON RAFAEL MONTEJO PEREZ	--

Número total de otros consejeros externos	1
---	---

% total del consejo	20,000
----------------------------	--------

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Nombre o denominación social del consejero

DON RAFAEL MONTEJO PEREZ

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo

--

Motivos

La recomendación Novena del Código de Buen Gobierno exige como requisito de independencia que el Consejero haya sido propuesto por la Comisión de Nombramientos.

En consecuencia el Secretario del Consejo de Administración, Don Rafael Montejó Pérez, no puede considerarse como independiente en aplicación de tal exigencia, toda vez que no existe creada una Comisión de Nombramiento (dada la magnitud de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.) Sin embargo, ello no afecta a la independencia y profesionalidad del referido Consejero.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital.

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido.

NO

B.1.5 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

NO

B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

B.1.7 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

B.1.8 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

B.1.9 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

NO

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

La política de inversiones y financiación	SI
La definición de la estructura del grupo de sociedades	SI
La política de gobierno corporativo	SI
La política de responsabilidad social corporativa	SI
El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	SI
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	SI
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	SI
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	SI

B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:

a) En la sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	75
Retribucion Variable	0

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Dietas	29
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

Total	104
--------------	-----

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

b) Por la pertenencia de los consejeros de la sociedad a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de sociedades del grupo:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	0
Retribucion Variable	0
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

Total	0
--------------	---

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

c) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	0	0
Externos Dominicales	104	0
Externos Independientes	0	0
Otros Externos	0	0
Total	104	0

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	104
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	0,1

B.1.12 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
DON CARLOS CERON BOMBIN	DIRECTOR GENERAL ADJUNTO

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	90
---	----

B.1.13 Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

Número de beneficiarios	0
-------------------------	---

	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	NO	NO

¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?	NO
---	----

B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias
<p>La Junta General Ordinaria podrá establecer la forma y cuantía de remuneración de los administradores, dentro de los límites establecidos en la Ley.</p> <p>Dicha retribución podrá consistir en una asignación fija mensual, en dietas por asistencia a las reuniones o en una participación en beneficios líquidos, pudiendo ser simultaneables estas modalidades. Si se trata de participación en beneficios líquidos, su cuantía máxima será la de un 10%; en este último supuesto, se cumplirán las prioridades señaladas por el art. 130 y concordantes de la Ley de sociedades Anónimas.</p> <p>Si alguno de los administradores prestase a la sociedad servicios por cargos para los que hubiere sido nombrado como Gerente o Director, o por trabajos profesionales o de cualquier otra índole que en la misma realice, la remuneración que por este concepto reciba lo será en función del trabajo que desarrolle, con independencia de lo que deba percibir como administrador.</p> <p>(Artículo 23 de los Estatutos Sociales)</p>

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones.

A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.	SI
--	----

La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.	SI
--	----

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

SI

Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen	SI
Conceptos retributivos de carácter variable	SI
Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente.	SI
Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos	SI

B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

NO

¿Ha utilizado asesoramiento externo?	
---	--

Identidad de los consultores externos
--

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

B.1.18 Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

NO

B.1.19 Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Los Consejeros serán designados por la Junta General o, con carácter provisional, por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas y los Estatutos Sociales.

Las propuestas de nombramiento de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y los acuerdos de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán ser respetuosos con lo dispuesto en el presente Reglamento.

El Consejo de Administración procurará, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, que la elección de los candidatos recaiga sobre personas de reconocida competencia y experiencia.

(Art. 16 del Reglamento Interno del Consejo de Administración)

Los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de cinco (5) años, pudiendo ser reelegidos. Los Consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de reunión de la primera Junta General.

(Art. 17 del Reglamento Interno del Consejo de Administración)

Los Consejeros cesarán en el cargo, cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados o cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente.

(Art. 18 del Reglamento Interno del Consejo de Administración)

B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- (i) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- (ii) Cuando por causa de delito doloso se haya dictado contra ellos un auto de procesamiento firme en un proceso ordinario por delitos graves o una sentencia condenatoria en un proceso abreviado.
- (iii) Cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados.

Los miembros de los Comités que pudieran existir cesarán, en todo caso, cuando lo hagan en su condición de Consejero.

(Art. 18 del Reglamento Interno del Consejo de Administración)

B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

NO

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

NO

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

SI

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

Descripción del acuerdo :

Delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en la Comisión Ejecutiva o en los Consejeros Delegados y la designación de los administradores que hayan de ocupar tales cargos.

Quórum	%
El Consejo se considerará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de los miembros.	51,00

Tipo de mayoría	%
Dos terceras partes de los componentes del Consejo.	0

Descripción del acuerdo :

Todo tipo de acuerdo, excepto, la delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en la Comisión Ejecutiva o en los Consejeros Delegados y la designación de los administradores que hayan de ocupar tales cargos.

Quórum	%
El Consejo se considerará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de los miembros.	51,00

Tipo de mayoría	%
Mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes a la sesión, decidiendo en caso de empate el voto de calidad de quien fuera Presidente.	0

B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

NO

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

SI

Materias en las que existe voto de calidad
El Presidente tiene voto de calidad en caso de empate en el resultado de la votación de cualquier acuerdo sometido a aprobación por parte del Consejo de Administración.

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

NO

Edad límite presidente	Edad límite consejero delegado	Edad límite consejero
0	0	0

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

NO

Número máximo de años de mandato	0
---	---

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación

Explicación de los motivos y de las iniciativas
Con excepción del Secretario del Consejo de Administración, el resto de miembros del Consejo son personas jurídicas. Sin embargo, un 20 % de los Consejeros personas jurídicas tiene designado como representante persona física en la Sociedad a una mujer.

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

NO

Señale los principales procedimientos

B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

Cada Consejero podrá conferir su representación a otro Consejero, sin que esté limitado el número de representaciones que cada uno puede ostentar para la asistencia al Consejo. La representación de los Consejeros ausentes podrá conferirse por cualquier medio escrito, siendo válido el telegrama, el correo electrónico o el telefax dirigido a la Presidencia. Cada Consejero presente o debidamente representado dispondrá de un voto.

B.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su Presidente:

Número de reuniones del consejo	12
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	1

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada	0
Número de reuniones del comité de auditoría	2
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	0
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	0
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	0

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	1
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	2,000

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

NO

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

El Comité de Auditoría tiene la facultad, entre otras, de

- supervisar los servicios de auditoría interna.
- conocer el proceso de información financiera y de los sistemas internos de control
- mantener las relaciones con el Auditor de Cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éste, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como mantener con el Auditor de Cuentas aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

B.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

SI

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese
No existe un procedimiento específico de nombramiento y cese del Secretario distinto al del resto de Consejeros.

¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento?	NO
¿La Comisión de Nombramientos informa del cese?	NO
¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	NO
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	NO

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

SI

B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

El Comité de Auditoría tiene entre sus funciones la de proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General, la designación del Auditor de Cuentas al que se refiere el artículo 204 de la Ley de Sociedades Anónimas, supervisar los servicios de auditoría interna, conocer el proceso de información financiera y de los sistemas internos de control así como mantener las relaciones con el Auditor de Cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de este, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, además de mantener con el Auditor de Cuentas aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

(Art. 21 del Reglamento Interno del Consejo de Administración)

B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

NO

Auditor saliente	Auditor entrante

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

NO

B.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

NO

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	0	0	0
Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en%)	0,000	0,000	0,000

B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

SI

Explicación de las razones
Como única salvedad está la relativa al pleito Moll, que los auditores se ven obligados a mantener en tanto no se despeje la incertidumbre en cuanto a su resultado, a pesar de los informes favorables de los abogados.

B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	6	6

	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	0,1	0,1

B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ONOFRE MIGUEL CONSTRUCCIÓN, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ALTIPLA, S.L.	90,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ONOFRE VALORES, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ONOFRE GESTIÓN, S.L.	100,000	NO EJERCE

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
			CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	OROPEAK, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ESPACIOS PARA VIVIR, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ONOFRE MIGUEL INMOBILIARIA, S.L.	100,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	CIUDAD JARDIN BETERA, S.L.	90,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	H2ONOFRE CAMPANAR, S.L.	85,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	VIA TOSCANA, S.L.	35,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	H2ONOFRE COMPLEJO ALCOY, S.L.	70,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	NUEVO CAMPANAR, S.A.	40,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	AGO MEDITERRANEO HOTELES, S.L.	35,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	NUEVO SANTA BARBARA, S.A.	100,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	CENTRO EUROPEO DE DESARROLLO Y TECNOLOGÍA APLICADAS AL GOLF, S.L.	99,000	NO EJERCE CARGO
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	ONOFRE DESARROLLO, S.C.R. DE REGIMEN SIMPLIFICADO, S.A.	100,000	Presidente del Consejo de administración y Consejero Delegado
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	LAYETANA DEVELOPMENT PARTNERS	5,990	NO EJERCE CARGO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	LICO INMUEBLES, S.A.	8,890	NO EJERCE CARGO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	LICASA 1, S.A.	13,610	CONSEJERO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	GESTIÓN E INVESTIGACIÓN DE ACTIVOS, S.A.	31,710	NO EJERCE CARGO

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	GESTION DE INVERSIONES EN ALQUILERES, S.A.	44,000	CONSEJERO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	PATIMONIO INMOBILIARIO EMPRESARIAL, S.A. EN LIQUIDACIÓN	29,090	CONSEJERO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	VIPROELCO, S.A.	0,000	CONSEJERO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	CERRO DEL BAILE, S.A.	0,000	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	LAZORA II, S.A.	1,000	NO EJERCE CARGO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	ZAPHIR LOGISTIC PROPERTIES, S.A.	12,120	VIEPRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	CUATRO ESTACIONES INM SIGLO XXI,	10,000	NO EJERCE CARGO
INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A.	CERQUIA URBANIA, S.L.	20,000	CONSEJERO

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

SI

Detalle del procedimiento
<p>Cada Consejero podrá recabar, con las más amplias facultades, la información y asesoramiento que precise sobre cualquier aspecto de la Compañía, siempre que así lo exija el desempeño de sus funciones. El derecho de información se extiende a las sociedades filiales, sean nacionales o extranjeras y se canalizará a través del Presidente del Consejo de Administración, quien atenderá las solicitudes del Consejero, facilitándole directamente la información, ofreciéndole los interlocutores apropiados o arbitrando cuantas medidas sean necesarias para el examen solicitado.</p> <p>El Presidente del Consejo de Administración podrá restringir excepcionalmente y de manera temporal el acceso a informaciones determinadas, dando cuenta de esta decisión al Consejo de Administración.</p>

B.1.42 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

SI

Detalle del procedimiento
Con anterioridad suficiente a la celebración de la reunión, se envía a cada Consejero la documentación necesaria para preparar la misma.

B.1.43 Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

SI

Explique las reglas
En cumplimiento de las modificaciones normativas introducidas por la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, en las materias relativas, fundamentalmente, al tratamiento de la Información Relevante e Información Privilegiada de los mercados de valores, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó en reunión del 10 de marzo de 2004 el Reglamento Interno de Conducta en el que se regulan las obligaciones referidas en el presente apartado.

B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

NO

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

NO

Decisión tomada	Explicación razonada

B.2 Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
SA NOSTRA DE INVERSIONES, E.F.C., S.A.	PRESIDENTE	DOMINICAL
GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L.	VOCAL	DOMINICAL
DON RAFAEL MONTEJO PEREZ	SECRETARIO-VOCAL	OTRO EXTERNO

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	SI
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	SI
Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes	SI
Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa	SI
Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	SI
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	SI
Asegurar la independencia del auditor externo	SI
En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren	SI

B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

Formada por un mínimo de tres y un máximo de cinco Consejeros nombrados por el Consejo de Administración que cesarán en el cargo cuando lo hagan en su condición de Consejeros o cuando así lo acuerde el Consejo de Administración.

La mayoría de los integrantes de la Comisión de Auditoría deben ser Consejeros no ejecutivos, entendiéndose como tales los administradores que no desempeñen responsabilidades de gestión dentro de la Sociedad y limiten su actividad a las funciones de supervisión y decisión colegiada propias de los Consejeros.

El Presidente de la Comisión de Auditoría será elegido por el Consejo de Administración de entre los Consejeros no ejecutivos a los que se refiere el párrafo anterior y deberá ser sustituido cada cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de un año desde su cese. La Comisión de Auditoría contará asimismo con un Secretario, cargo que ostentará el Secretario del Consejo de Administración, que extenderá actas de las sesiones del Comité en los términos previstos para el Consejo de Administración.

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

Las competencias de la Comisión de Auditoría serán, como mínimo:

- I. Informar, a través de su Presidente y/o su Secretario, en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.
- II. Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General, la designación del Auditor de Cuentas al que se refiere el artículo 204 de la Ley de Sociedades Anónimas.
- III. Supervisar los servicios de auditoría interna.
- IV. Conocer el proceso de información financiera y de los sistemas internos de control.
- V. Mantener las relaciones con el Auditor de Cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éste, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como mantener con el Auditor de Cuentas aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.
- VI. Elevar informes y propuestas al Consejo de Administración, sobre los asuntos de su competencia.

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

Regulado en el artículo 24.bis de los Estatutos Sociales de la Sociedad, los caules están disponibles en la página web de la Sociedad: www.ayco.es.

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

NO

En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva
No hay designada comisión ejecutiva alguna.

C - OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

SI

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	GASTOS	Arrendamientos	22.407
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	CONTRATO	Gastos financieros	664.356
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	CONTRATO	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	9.850.000
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	CONTRATO	Garanías y avales recibidos	11.400.000

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
PIEDAD DE BALEARES				
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	CONTRATO	Otros gastos	206.672
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	CONTRATO	Ingresos financieros	8.524
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	CONTRATO	Compromisos adquiridos	8.500.000

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

NO

C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

Segun se dispone en el Reglamento Interno del Consejo de Administracion:

Artículo 25.- Conflictos de interes.

- 1.- El Consejero debera ausentarse de la reunion del organo social del que forme parte cuando se delibere sobre cuestiones en las que, a juicio del mismo o del Consejo de Administracion, tenga, directa o indirectamente intereses personales.
- 2.- El Consejero no podra realizar directa o indirectamente transacciones profesionales o comerciales con la Compañia ni con cualquiera de sus Sociedades filiales, a no ser que informe anticipadamente de ellas al Consejo de Administracion.

Artículo 26.- Deber de confidencialidad del Consejero.

- 1.- Cada Consejero debera guardar el mas riguroso secreto sobre las deliberaciones del Consejo de Administracion y de todas aquellas materias de naturaleza reservada o confidencial que conozca como consecuencia del desempeño de su cargo, aun despues de cesar en el mismo. En ningun caso podra utilizar tales informaciones mientras no sean de conocimiento general.

2.- El Consejero debiera preservar, asimismo, la confidencialidad de toda aquella documentación que se le facilite como consecuencia de las reuniones del Consejo y el ejercicio de su cargo.

Artículo 27.- Obligación de no competencia.

El Consejero no puede prestar sus servicios profesionales en Sociedades competidoras de la Compañía o de sus filiales y participadas. Quedan a salvo los cargos que pueda desempeñar en Sociedades que ostenten una participación significativa estable en el accionariado de la Compañía.

Artículo 28.- Uso de información y activos sociales.

El Consejero debiera abstenerse de realizar uso indebido de los activos de la Compañía, así como de valerse de su posición en esta última para obtener una ventaja patrimonial, a no ser que haya satisfecho una contraprestación adecuada.

Excepcionalmente podrá dispensarse al Consejero de la obligación de satisfacer la contraprestación, pero en ese caso la ventaja patrimonial será considerada como retribución indirecta y debiera ser autorizada por los órganos sociales competentes.

Artículo 29.- Oportunidades de negocios.

Salvo que la Compañía desista de explotar oportunidades de negocio previamente ofrecidas por el Consejero, el Consejero no podrá aprovechar en beneficio propio cualquier posibilidad de realizar una inversión u operación comercial que haya surgido o se haya descubierto en el ejercicio de su cargo, utilizando los medios de información de la Sociedad o en circunstancias tales que permitan razonablemente suponer que el ofrecimiento del tercero estaba en realidad dirigido a la Compañía.

C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

D - SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

Analizar cada operación en relación a los informes de mercado.

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo,

NO

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control.

NO

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

El modelo de control interno incluye el cumplimiento de aquellas leyes y normas que afectan al Grupo en su actividad.

E - JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General

NO

	% de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103
Quórum exigido en 1ª convocatoria	0	0
Quórum exigido en 2ª convocatoria	0	0

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

NO

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

No se dan.

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

Podrán establecerse, de conformidad con lo dispuesto en los estatutos, sistemas de delegación y/o votación postal, electrónica o a través de cualquier otro sistema de comunicación a distancia, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto que ejerce el derecho al voto, su condición de accionista o representante y que se manifieste de forma clara e inequívoca el número de acciones con las que votan y el sentido del voto o, en su caso, la abstención. Los accionistas que emitan sus votos a distancia deberán ser tenidos en cuenta a los efectos de constitución de la Junta como presentes.

(Art. 11.6 del Reglamento de la Junta General de Accionistas).

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

SI

Detalles las medidas
<p>La Junta General será presidida por el Presidente del Consejo de Administración, a falta de éste, por un Vicepresidente y, en defecto de todos, por el accionista que en cada caso elijan los socios asistentes a la reunión.</p> <p>El Presidente estará asistido por un Secretario, que será el del Consejo de Administración. En su defecto, actuará el Vicesecretario del Consejo de Administración y, a falta de éste, la persona que designe la propia Junta.</p> <p>Corresponde al Presidente dirigir y establecer el orden de las deliberaciones e intervenciones; decidir la forma de la votación de los acuerdos; resolver las dudas, aclaraciones o reclamaciones que se susciten en relación con el Orden del Día, la lista de asistentes, la titularidad de las acciones, las delegaciones o representaciones, los requisitos para la válida constitución y adopción de acuerdos por la Junta, o sobre el límite estatutario del derecho de voto. Asimismo le corresponde al Presidente el conceder el uso de la palabra a los accionistas que lo soliciten, retirándola o no concediéndola y poniendo término a los debates cuando estime suficientemente discutido el asunto objeto de aquellos.</p> <p>(Art. 9 del Reglamento de la Junta General de Accionistas).</p>

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

El Reglamento de la Junta General de Accionistas de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. no ha sufrido variaciones desde su aprobación por la Junta General de Accionistas de 12 de mayo de 2004.

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

Datos de asistencia					
Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
18/06/2008	95,530	0,000	0,000	0,000	95,530

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

Los siguientes puntos tratados según lo previsto en el Orden del Día de la Junta General de Accionistas celebrada el 18 de junio de 2008, fueron aprobados con el voto favorable del 95,53 % de los accionistas de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., salvo que expresamente se indique lo contrario:

1. Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales (Balance, Cuentas de Pérdidas y Ganancias y Memoria) e Informe de Gestión individuales de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2007.
2. Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales (Balance, Cuentas de Pérdidas y Ganancias y Memoria) e Informe de Gestión consolidados del grupo de compañías del que AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. es entidad dominante, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2007.
- 3.- Propuesta de aplicación del resultado de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. a reservas voluntarias.
4. Aprobación, en su caso, de la gestión del Consejo de Administración durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2007.
5. Nombramiento de Auditores.
6. Aprobación, si procede, de la autorización a la Compañía para la compra del 5% de acciones propias en autocartera.
7. Delegación de facultades en el Consejo de Administración para la subsanación, complemento, ejecución, desarrollo y formalización de los acuerdos que se adopten por la Junta General.
8. Aprobación del acta de la reunión.

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

SI

Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General	50
---	----

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, que no necesitará ser accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta, y estará sujeta a los términos, condiciones y limitaciones establecidos en la Ley.

(Art. 7 del Reglamento de la Junta General de Accionistas).

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

La dirección de la página web de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., es www.ayco.es.

La información de interés para el accionista es accesible desde la página de inicio, y cumple con lo previsto en el artículo 117.3 de la Ley del Mercado de Valores y de la Orden ECO/3722/2003, de 26 de diciembre y para adaptarlos a los requisitos de la Circular 1/2004, de 17 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Además, dispone de una sección sobre Gobierno Corporativo que se encuentra accesible directamente desde la página principal.

F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno. En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: C.4 y C.7

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

- a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;
- b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;
- c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Cumple

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Explique

Desde el mismo momento de la publicación del anuncio de convocatoria de la Junta General se ponen a disposición de los accionistas las propuestas de acuerdos que se someten a la Junta General sobre cada uno de los puntos del Orden del Día.

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

- a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
- b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Ver epígrafe: E.8

Cumple

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Ver epígrafe: E.4

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

- i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
- ii) La política de inversiones y financiación;
- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
- iv) La política de gobierno corporativo;
- v) La política de responsabilidad social corporativa;
- vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
- vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
- viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3

b) Las siguientes decisiones :

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

Ver epígrafe: B.1.14

- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

Ver epígrafe: B.1.14

- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
- iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;
- v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

- 1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;
- 2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;
- 3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple Parcialmente

El Consejo de Administración no tiene reservadas, entre otras, las siguientes competencias: La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos; La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la

retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: B.1.1

Cumple

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14

Cumple

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Ver epígrafe: B.1.3

Explique

La recomendación Novena del Código de Buen Gobierno exige como requisito de independencia que el Consejero haya sido propuesto por la Comisión de Nombramientos.

En consecuencia el Secretario del Consejo de Administración, Don Rafael Montejo Pérez, no puede considerarse como independiente en aplicación de tal exigencia, toda vez que no existe creada una Comisión de Nombramiento (dada la magnitud de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.) Sin embargo, ello no afecta a la independencia y profesionalidad del referido Consejero.

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3

Cumple

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: B.1.3

Explique

Como se ha explicado en el punto F.11 anterior, no existen Consejeros independientes en la Sociedad.

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya

participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4

Cumple Parcialmente

Como se ha referido en el epígrafe F.11 anterior, la Sociedad no cuenta con Comisión de Nombramientos, por lo que la presente recomendación se cumple excepto en lo que se refiere a la verificación de la Comisión de Nombramientos.

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
- b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Explique

Con excepción del Secretario del Consejo de Administración, el resto de miembros del Consejo son personas jurídicas. Sin embargo, un 20 % de los Consejeros personas jurídicas tiene designado como representante persona física en la Sociedad a una mujer.

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

No Aplicable

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34

Cumple Parcialmente

Al no existir Comisión de Nombramientos, el nombramiento o cese del Secretario del Consejo de Administración no puede ser informado por la referida Comisión.

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: B.1.29

Cumple

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafe: B.1.19

Cumple Parcialmente

Por la no existencia de Comisión de Nombramientos, no puede darse cumplimiento a lo indicado en el apartado b).

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: B.1.41

Cumple

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan

también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17

Cumple Parcialmente

Al no existir Comisión de Nombramientos, no puede darse cumplimiento a lo iindicado en la letra a).

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: B.1.2

Explique

No se cumple al no existir Comisión de Nombramientos.

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa,

apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultados de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26

Cumple

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: B.1.5

No Aplicable

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
 - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.

- ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
- iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
 - iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
 - i) Duración;
 - ii) Plazos de preaviso; y
 - iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3 y B.1.3

Cumple

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

No Aplicable

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

No Aplicable

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epígrafe: B.1.16

Explique

A pesar de no existir Comisión de Retribuciones, la remuneración de los miembros del Consejo de Administración se recoge en el artículo 23 de los Estatutos Sociales. La remuneración consiste en una participación en los beneficios líquidos con una cuantía máxima del 10 % de los mismos, debiéndose cumplir las prioridades señaladas por el artículo 130 y concordantes de la Ley de Sociedades Anónimas. Por ello, no se requiere una política específica cada ejercicio.

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

- a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:
 - i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
 - ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
 - iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
 - iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
 - v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
 - vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
 - vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
 - viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.
- b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:
 - i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
 - ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
 - iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
 - iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
- c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Cumple

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

No Aplicable

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

No Aplicable

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;
- b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.
- c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.
- d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3

Explique

Como se ha expuesto a lo largo del presente Informe, no existe Comisión de Nombramientos ni de Retribuciones.

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Cumple

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.
- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
 - i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;
 - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.
- d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3

Cumple

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: B.2.1

No Aplicable

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

No Aplicable

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

No Aplicable

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) Proponer al Consejo de Administración:

- i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
- ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
- iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

No Aplicable

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

No Aplicable

G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

A continuación se indica la identidad de los representantes de los miembros del Consejo que son, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostentan participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o entidades del grupo:

1. D. Francisco Javier Ajenjo Sebastián, representante del miembro del Consejo y accionista significativo INVERGESTIÓN SOCIEDADES DE INVERSIONES DE GESTIÓN, S.A., ostenta los siguientes cargos en las siguientes sociedades participadas por INVERGESTIÓN:

1.a. INMOCAJA, S.A. - Apoderado.

1.b. CERRO DEL BAILE, S.A. - Representante del Presidente (INVERGESTIÓN)

1.c. PATRIMONIO INMOBILIARIO EMPRESARIAL, S.A. - Representante del Consejero (INVERGESTIÓN)

2. D. Enrique Fons Donet, representante del miembro del Consejo y accionista significativo CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE LAS BALEARES, ostenta los siguientes cargos en las siguientes sociedades participadas por CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE LAS BALEARES:

2.a. SA NOSTRA DE RENTING - Consejero

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO ANUAL

Los miembros del Consejo de Administración de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., declaran, hasta donde alcanza su conocimiento, que las cuentas anuales individuales de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo, Memoria e informe de Gestión) así como de las Consolidadas con sus sociedades dependientes (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y Memoria e informe de Gestión) correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2.008, reformuladas por el Consejo de Administración en su reunión de 14 de abril de 2.009 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, y que los informes de gestión complementarios de las cuentas anuales individuales y consolidadas incluyen un análisis fiel de la evolución y resultados empresariales y de la oposición de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. y de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Madrid a 14 de abril de 2.009
El Consejo de Administración

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

Grupo Onoffe Miguel, S.L.
Representada por
D. Francisco Carbonell Ureña
Consejero

Invergestión Sociedad Inversión y Gestión S.A.
Representada por D. Javier Ajenjo Sebastián
Consejero

Sa Nostra de Inverciones
Representada por Dña. Pilar Banar
Sancho.
Consejero

D. Rafael Montejo Pérez
Secretario Consejero

En virtud de lo dispuesto en el artículo 116 *bis* de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, a continuación se presenta la siguiente información:

- a) **La estructura del capital, incluidos los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje del capital social que representa.**

De conformidad con lo dispuesto en el Título II, artículos 5 y 68, de los Estatutos Sociales, el capital social de Ayco asciende a TRECE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO (13.384.852,95 €) representado por CUATRO MILLONES CUATROCIENTAS CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO (4.446.795) acciones de TRES EUROS CON UN CÉNTIMO DE EURO (3,01 €) de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del uno (1) al cuatro millones cuatrocientos cuarenta y seis mil setecientos noventa y cinco (4.446.795), ambos inclusive, pertenecientes a una única clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas. Las acciones están representadas mediante anotaciones en cuenta. La acción confiere a su legítimo titular la condición de socio y le atribuye los derechos reconocidos por las Leyes y los Estatutos Sociales.

- b) **Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores.**

No existen restricciones estatutarias a la transmisibilidad de los valores representativos del capital social, por cuanto dispone el artículo 8 de los Estatutos Sociales que las acciones son transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho, a partir del momento en que la sociedad haya sido inscrita en el Registro Mercantil, o en su caso desde que se inscriba el acuerdo de aumento de capital social.

- c) **Las participaciones significativas en el capital, directas o indirectas.**

A 31 de diciembre de 2008, Ayco no tenía noticia de la existencia en su capital social de participación significativa alguna a excepción de las ostentadas por los siguientes accionistas:

- a. CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES, quien a dicha fecha poseía una participación significativa directa del 41,704% del capital social de Ayco.
- b. INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A., quien a dicha fecha poseía una participación significativa directa del 20,000% del capital social de Ayco.
- c. GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L., quien a dicha fecha poseía una participación significativa directa del 29,994% del capital social de Ayco.

- d) **Cualquier restricción al derecho de voto.**

No existen restricciones al derecho de voto como tal. Sin embargo, sí existen restricciones para la asistencia a la Junta General, ya que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de los Estatutos Sociales, para asistir a la Junta General será preciso que el accionista sea titular de al menos 50 acciones. Los poseedores de menos de 50 acciones podrán agruparse a nombre de uno de ellos para la asistencia a las Juntas.

- e) **Los pactos parasociales.**

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de pactos parasociales.

- f) **Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos de la sociedad.**

a. Nombramiento y sustitución de los miembros del Consejo de Administración.

Nombramiento: Según lo dispuesto en el Reglamento Interno del Consejo de Administración, los Consejeros serán designados por la Junta General o, con carácter provisional, por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas y los Estatutos Sociales.

Las propuestas de nombramiento de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y los acuerdos de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán ser respetuosos con lo dispuesto en el Reglamento Interno del Consejo de Administración.

Cualidades: El Consejo de Administración procurará, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, que la elección de los candidatos recaiga sobre personas de reconocida competencia y experiencia.

Duración: Los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de cinco (5) años, pudiendo ser reelegidos.

Los Consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de reunión de la primera Junta General.

Dimisión y cese: Los Consejeros cesarán en el cargo, cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados o cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente.

Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- (i) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- (ii) Cuando por causa de delito doloso se haya dictado contra ellos un auto de procesamiento firme en un proceso ordinario por delitos graves o una sentencia condenatoria en un proceso abreviado.
- (iii) Cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados. Los miembros de los Comités que pudieran existir cesarán, en todo caso, cuando lo hagan en su condición de consejero.

b. Modificación de los Estatutos Sociales.

Los quórum de constitución no se separan de lo previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA): Para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria, pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la disminución del capital, la transformación, fusión, escisión o disolución de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos sociales, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento (25%) de dicho capital.

Por otro lado, según dispone el Reglamento Interno del Consejo de Administración, deberá someterse a la aprobación previa del Consejo de Administración de la Compañía cualquier propuesta de modificación de los Estatutos Sociales.

- g) Los poderes de los miembros del consejo de administración y, en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones;**

D. Enrique Fons Donet y D. Francisco Javier Ajenjo Sebastián, representantes de los miembros del Consejo de Administración, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de las Baleares e Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A., respectivamente, ostentan ciertas facultades de representación y administración.

Por otro lado, la Junta General, en su reunión de 18 de junio de 2008, de conformidad con lo establecido en los artículos 75 y siguientes y disposición adicional primera, apartado 2, de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, acordó autorizar por un plazo de 18 meses la adquisición derivativa, en cualquier momento y cuantas veces lo considere oportuno, por parte de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. (bien directamente, bien a través de cualesquiera sociedades filiales de las que ésta sea sociedad dominante) de acciones propias que no superen el 5% del capital social, totalmente desembolsadas, por compraventa o por cualquier otro título jurídico oneroso.

- h) Los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial para la sociedad. Esta excepción no se aplicará cuando la sociedad esté obligada legalmente a dar publicidad a esta información.**

No existen acuerdos significativos que haya celebrado Ayco y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición.

- i) Los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.**

No existen acuerdos entre Ayco y sus cargos de administración y dirección o empleados que contengan cláusulas de blindaje a su favor.