

C N M V
Registro de Auditorías
Emisores
Nº 9138

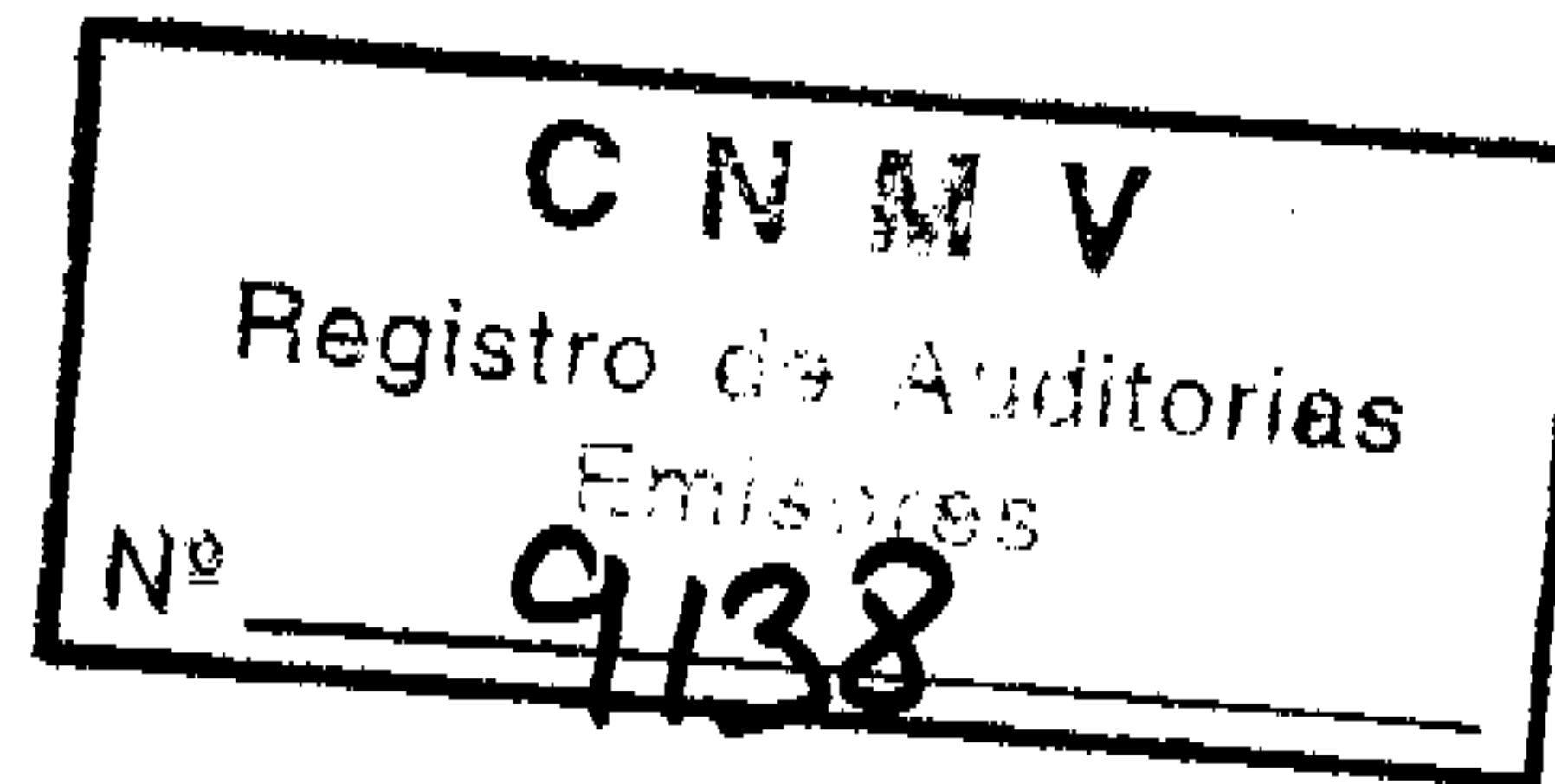
AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTAS ANUALES E INFORME DE
GESTIÓN CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
2005 JUNTO CON EL INFORME DE
AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES
20 ABR. 2006
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2006 .033.029.....

BDO

BDO Audiberia



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

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2005
JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS
ANUALES CONSOLIDADAS**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL
EJERCICIO 2005:**

Balances de Situación Consolidados al 31 de diciembre de 2005 y de 2004
Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas correspondientes a los
ejercicios 2005 y 2004

Estado de Flujos de Efectivo consolidados correspondiente a los ejercicios 2005
y 2004

Memoria Consolidada del ejercicio 2005

Estado de Variaciones en el Patrimonio Neto

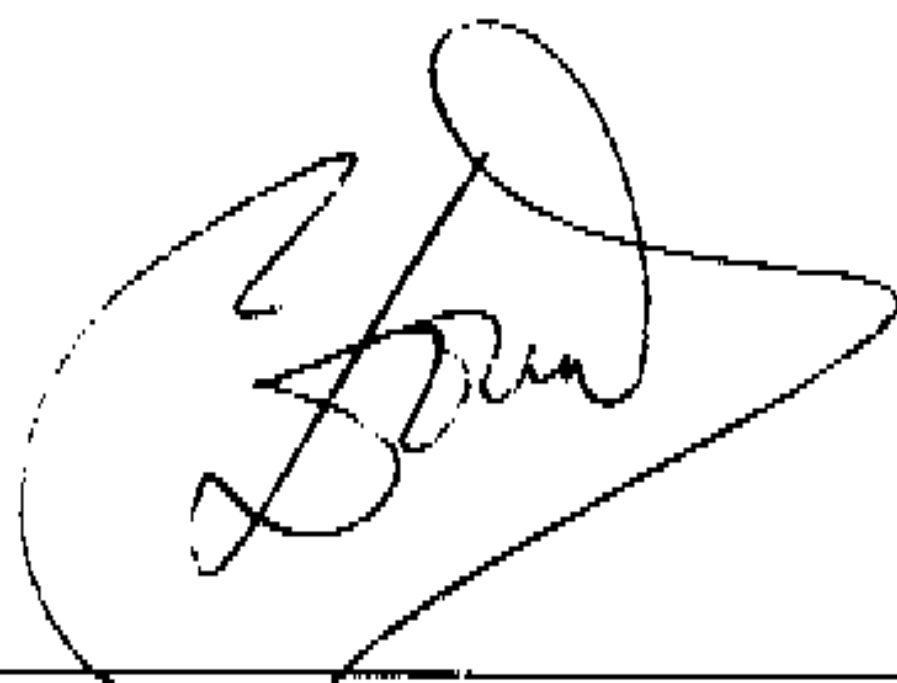
**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO 2005**

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 2005, 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. Las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 2005 son las primeras que el Grupo prepara aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), que requieren, con carácter general, que los estados financieros presenten información comparativa. En este sentido, y de acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la sociedad dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de flujos de efectivo consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y de la memoria de cuentas anuales consolidadas, además de las cifras consolidadas del ejercicio 2005, las correspondientes al ejercicio anterior que han sido obtenidas mediante la aplicación de las NIIF-UE vigentes al 31 de diciembre de 2005. Consecuentemente, las cifras correspondientes al ejercicio anterior difieren de las contenidas en las cuentas anuales consolidadas aprobadas del ejercicio 2004 que fueron formuladas conforme a los principios y normas contables vigentes en dicho ejercicio, detallándose en la Nota 22 de la memoria de cuentas anuales consolidadas adjunta las diferencias que supone la aplicación de las NIIF-UE sobre el patrimonio neto consolidado al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2004 y sobre los resultados consolidados del ejercicio 2004 del Grupo. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005. Con fecha 30 de marzo de 2005 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004, formuladas conforme a los principios y normas contables vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.
3. Tal y como se menciona en la Nota 17.a) de la Memoria del ejercicio 2005, los antiguos gestores están inmersos en un procedimiento judicial promovido por terceras personas, que podría implicar subsidiariamente a la Sociedad. En la actualidad, no nos es posible determinar de forma objetiva el efecto, en caso de existir este, que la resolución final del mencionado procedimiento judicial podría tener sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 adjuntas.

4. Según se indica en la Nota 22, el Grupo se ha acogido a la excepción contenida en la NIIF 1, adoptada por la Unión Europea, la cual permite aplicar las Normas Internacionales de Contabilidad 32 y 39 relativas a instrumentos financieros a partir del 1 de enero de 2005, sin exigir la adaptación de las cifras comparativa del ejercicio anterior, por lo que la comparación entre ambos ejercicios debe efectuarse considerando esta circunstancia.
5. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiese ser necesario si se conociese el desenlace final de la incertidumbre descrita en el párrafo 3 anterior, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 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 2005 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, excepto por lo indicado en el párrafo cuarto, guardan uniformidad con las aplicadas en la preparación de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anterior que se han incorporado a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 a efectos comparativos.
6. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2005 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 2005. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y sociedades dependientes.

BDO Audiberia

Emilio Domenech
Socio - Auditor de Cuentas

Madrid, 16 de marzo de 2006

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:

**BDO AUDIBERIA AUDITORES,
S.L.**

Año **2006** Nº **A1-002212**
COPIA GRATUITA

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

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

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL
EJERCICIO 2005

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y DE 2004
 (Expresados en euros)

ACTIVO	31/12/2005	31/12/2004
Inmovilizado material (Nota 6)	1.326.266,60	1.346.218,54
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	30.963.337,87	31.281.870,43
Otros activos intangibles (Nota 5)	12.977,97	15.463,81
Activos financieros no corrientes (Nota 7)	2.263.733,82	215.697,10
Activos por impuestos diferidos	10.838,37	23.034,99
ACTIVOS NO CORRIENTES	34.577.154,63	32.882.284,87
Existencias (Nota 8)	82.061.118,14	37.574.718,61
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 9)	22.633.738,27	15.263.134,53
Otros activos financieros corrientes (Nota 10)	221.758,04	485.099,84
Otros activos corrientes	105.417,92	-
Efectivo y medios líquidos	2.655.964,20	6.796.869,69
ACTIVOS CORRIENTES	107.677.996,57	60.119.822,67
TOTAL ACTIVO	142.255.151,20	93.002.107,54

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances de Situación, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias adjuntas, el Estado de Flujo de Tesorería y la Memoria Anual adjunta que consta de 22 Notas y el Estado de Variaciones en el Patrimonio Neto.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y DE 2004
 (Expresados en euros)

PASIVO	31/12/2005	31/12/2004
Capital	13.384.852,95	13.384.852,95
Otras reservas	17.460.522,71	17.460.522,71
Ganancias acumuladas	8.809.412,17	8.681.639,85
Valores propios	-	(70.849,17)
PATRIMONIO ATRIBUIDO A LA DOMINANTE (Nota 11)	39.654.787,83	39.456.166,34
Intereses minoritarios	794.679,49	810.041,97
PATRIMONIO NETO	40.449.467,32	40.266.208,31
Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	49.824.412,44	23.749.703,26
Pasivos por impuestos diferidos	2.619.051,51	2.619.051,51
Provisiones (Nota 12)	148.348,35	148.348,35
PASIVOS NO CORRIENTES	52.591.812,30	26.517.103,12
Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	22.190.779,37	4.823.646,81
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 15)	26.756.747,66	21.128.804,75
Provisiones	266.344,55	266.344,55
PASIVOS CORRIENTES	49.213.871,58	26.218.796,11
TOTAL PASIVO	142.255.151,20	93.002.107,54

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances de Situación, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias adjuntas, el Estado de Flujo de Tesorería y la Memoria Anual adjunta que consta de 22 Notas y el Estado de Variaciones en el Patrimonio Neto.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS
EJERCICIOS 2005 Y 2004

(Expresadas en euros)

	2005	2004
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 18.c)	12.479.107,93	34.233.494,26
Aumento de existencias de productos terminados y en curso	38.874.749,81	-
Otros ingresos	12.839,67	1.015.688,47
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	51.366.697,41	35.249.182,73
Aprovisionamientos	45.974.629,72	21.936.011,75
Gastos de personal (Nota 18.a)	447.911,89	518.603,46
Sueldos, salarios y asimilados	352.910,07	406.154,07
Cargas sociales	95.001,82	112.449,39
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	350.855,51	356.281,78
Otros gastos de explotación	1.202.173,36	4.097.245,11
Servicios exteriores (Nota 18.b)	1.069.395,61	2.443.116,66
Deterioros de valor de activos corrientes	-	1.474.970,31
Tributos	132.777,75	179.158,14
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	47.975.570,48	26.908.142,10
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.391.126,93	8.341.040,63
Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	5.805,81	29.946,92
Otros intereses e ingresos asimilados	2.063,97	534.877,12
Beneficio con valores propios	15.119,01	-
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	22.988,79	564.824,04
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	1.077.144,41	1.487.398,06
RESULTADO FINANCIERO	(1.054.155,62)	(922.574,02)
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS	2.336.971,31	7.418.466,61
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS	2.336.971,31	7.418.466,61
Impuesto sobre Sociedades (Nota 16)	853.669,29	2.829.577,50
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	1.483.302,02	4.588.889,11
Resultado atribuido a socios intereses minoritarios (Nota 18.e)	(2.944,50)	(14.958,03)
RESULTADO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE	1.486.246,52	4.603.847,14

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances de Situación, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias adjuntas, el Estado de Flujo de Tesorería y la Memoria Anual adjunta que consta de 22 Notas y el Estado de Variaciones en el Patrimonio Neto.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004**

(Expresadas en euros)

	2005	2004
Flujos de tesorería de las actividades ordinarias (a)	(27.145.606,18)	4.645.471,52
Flujos de tesorería de las actividades de inversión (b)	(2.031.294,19)	(1.175.601,79)
Flujos de tesorería de las actividades de financiación (c)	24.787.084,15	(665.306,33)
Variación neta de la tesorería y otros medios líquidos (d=a+b+c)	(4.404.247,29)	2.804.563,40
Tesorería y otros medios líquidos al principio del período (e)	7.281.969,53	4.477.406,13
Tesorería y otros medios líquidos al final del período (f=e+d)	2.877.722,24	7.281.969,53

Flujos de efectivo de las actividades de explotación	2005	2004
Ganancias antes de impuestos	2.339.915,81	7.433.424,64
Ajuste de las partidas que no implican movimientos de tesorería:		
+ Amortizaciones	350.855,51	356.281,78
+ Provisiones	-	1.474.970,31
-Impuesto sobre Sociedades	(853.669,29)	(2.829.577,50)
Ajuste de las variaciones en el capital circulante:		
Variación de existencias	(44.486.399,53)	618.220,49
Variación de deudores	(7.476.021,66)	(9.825.555,16)
Variación de saldo de acreedores	22.995.075,46	6.607.664,99
-Pago de impuesto sobre beneficios		
Socios externos	(15.362,48)	810.041,97
Flujo neto de caja de actividades ordinarias	(27.145.606,18)	4.645.471,52

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

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2005

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

a) Constitución, Domicilio Social y Estados Financieros

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 de Ayco Grupo Inmobiliario, SA, y Sociedades dependientes del ejercicio 2004, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el día 18 de mayo de 2005. Estas cuentas anuales se elaboraron de acuerdo con los principios contables españoles y, por lo tanto, no coinciden con los importes del ejercicio 2004, incluidos en estas cuentas anuales, que han sido elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (Véase Nota 25 la reconciliación del patrimonio y resultados del ejercicio, junto con una descripción de los principales ajustes).

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Ayco del ejercicio 2005, han sido formuladas por los Administradores, de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo.

b) Actividad de la Sociedad Dominante

Su actividad consiste en la adquisición y construcción de fincas urbanas para su explotación en forma de arriendo, enajenación de las mismas, la prestación de servicios y la gestión de sus participaciones en sociedades del grupo, así como cualquier otra actividad relacionada con el mencionado objeto social.

El ejercicio social de las sociedades comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año. En el resto de Notas de esta Memoria, cada vez que se haga referencia al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2005, se indicará para simplificar "ejercicio 2005".

c) Régimen Legal

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

d) Acciones Cotizadas

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en la Bolsa de Madrid, Barcelona y Bilbao. Su cotización al sábado, 31 de diciembre de 2005 asciende a 9,60 euros.

e) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

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

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

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

NOTA 2. SOCIEDADES DEL GRUPO

Según se indica en la Nota 1, Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. posee participaciones directas e indirectas en diversas sociedades nacionales. Al 31 de diciembre de 2005, se ha efectuado la consolidación de las sociedades integrantes del Grupo, salvo para aquellas sociedades que, a dicha fecha, se encontraban en liquidación, ver Nota 7 .

El detalle de las sociedades que forman el grupo son las siguientes:

Sociedad	Porcentaje de Participación	Grado de Gestión	Método de Consolidación Aplicado
Altos de Brijan, S.A.	100	Alto	Integración global
Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L.	45	Alto	Integración global

Una breve descripción de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2005, es la que se indica a continuación.

Sociedad	Año de Constitución	Domicilio Social	Objeto Social
Altos de Brijan Promociones y Alojamientos Residenciales, SL	21/10/1989	Plaza de la Independencia, 5	Promoción inmobiliaria
	14/10/2004	Plaza de la Independencia, 5	Actuación inmobiliaria

Aunque el Grupo Ayco, posee una participación inferior al 50% en la sociedad Promociones y Alojamientos Residenciales, SL, tiene la consideración de entidad dependiente ya que el grupo, directa o indirectamente, ejerce el control de la citada sociedad.

La sociedad participada Promociones y Alojamientos Residenciales, SL, es a su vez, matriz de un subgrupo consolidable, y mantiene las siguientes participaciones que integra en su consolidación según el método indicado:

Sociedad	Porcentaje de Participación	Método de Consolidación Aplicado
Algar Sarria, SL	100	Integración global

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

a) Imagen Fiel

Las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas del ejercicio 2005 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 en la normativa aplicable en los diferentes países donde se encuentran las sociedades que componen el Grupo Consolidado, 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 2005.

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 2004 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 2005. 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 ha sido la de 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 2005, que han servido de base para la preparación de estas cuentas anuales consolidadas, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas, no obstante los Administradores esperan y entienden que no se producirán modificaciones y que serán aprobadas conforme están presentadas.

d) Presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas

Las Cuentas Anuales Consolidadas se presentan expresadas en euros.

e) Principios de Consolidación

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

- 1) Método de integración global para aquellas sociedades sobre las que existe dominio efectivo o existen acuerdos con el resto de accionistas.
- 2) El resto de sociedades participadas no incluidas en los apartados anteriores, o aquellas que aún estándolo no tienen impacto significativo en la consolidación, se encuentran recogidas a valor de coste, o a valor de mercado, si este último fuera inferior.

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

- Los criterios utilizados en la elaboración de los Balances de Situación y de las Cuentas de Pérdidas y Ganancias individuales de cada una de las sociedades consolidadas son, en general y en sus aspectos básicos, homogéneos.
- El Balance de Situación y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidados incluyen los ajustes y eliminaciones propios del proceso de consolidación, así como las homogeneizaciones valorativas pertinentes para conciliar saldos y transacciones entre las sociedades que consolidan.
- La Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada recoge los ingresos y gastos de las sociedades que dejan de formar parte del Grupo hasta la fecha en que se ha vendido la participación o liquidado la sociedad, y de las sociedades que se incorporan al Grupo a partir de la fecha en que es adquirida la participación o constituida la sociedad, hasta el cierre del ejercicio.
- Los saldos y transacciones entre las sociedades consolidadas han sido eliminados en el proceso de consolidación. Los créditos y deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas que han sido excluidos de la consolidación, se presentan en los correspondientes epígrafes del activo y pasivo del Balance de Situación Consolidado.
- La eliminación inversión-fondos propios de las sociedades dependientes se ha efectuado compensando la participación de la Sociedad Dominante con la parte proporcional de los fondos propios de las sociedades dependientes que represente dicha participación a la fecha de primera consolidación. Las diferencias de primera consolidación han sido tratadas de la forma siguiente:
 - a) Diferencias negativas, se incluyen en el epígrafe "Reservas en sociedades Consolidadas".
 - b) Las diferencias positivas han sido atribuidas a los elementos patrimoniales de las sociedades dependientes, por lo que no luce en Balance de Situación Fondo de Comercio de consolidación alguno.
- El resultado consolidado del ejercicio muestra la parte atribuible a la Sociedad Dominante, que está formada por el resultado obtenido por ésta más la parte que le corresponde, en virtud de la participación financiera, del resultado obtenido por las sociedades participadas.

Las sociedades que han sido baja del perímetro de consolidación al sábado, 31 de diciembre de 2005 y que sí fueron incluidas al 31 de diciembre del ejercicio anterior, así como los porcentajes mantenidos directa o indirectamente por la Sociedad Dominante y los métodos de consolidación aplicados, son los siguientes:

Sociedad	Porcentaje de Participación	Método de Consolidación Aplicado
Encinar de Guadiaro, SA, Sociedad en Liquidación	100	Integración global

El motivo de exclusión del perímetro de la sociedad de referencia, responde a que la misma se encuentra en liquidación, entendiéndose por parte de los administradores, que dicha circunstancia merece la exclusión de esta sociedad del perímetro.

NOTA 4. NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio 2005, 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 2005 por este concepto ha ascendido a 4.685,84 euros, (2.179,60 euros en el ejercicio 2004).

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, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

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

Inmueble de inversión

La Sociedad es propietaria de un inmueble de inversión conforme a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad 40. Como consecuencia de la aplicación por primera vez de las Normas Internacionales de Contabilidad, dicho inmueble ha sido 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 ha tenido su contrapartida en reservas de revalorización, asciende a 7.483.004,32 euros. La diferencia temporaria de pasivo, que a fecha de transición, 1 de enero de 2004, se originó por un importe de 2.619.051,51 euros corresponde al efecto impositivo de la revalorización practicada.

El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada del ejercicio 2005 en concepto de amortización correspondiente a la revalorización del referido inmueble de inversión, ha ascendido a 41.231,65 euros. En el ejercicio 2004 ascendió al mismo importe.

El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada del ejercicio 2005 en concepto de amortización del inmovilizado material, ha ascendido a 345.431,77 euros. Dicho saldo incluye la amortización del inmueble de inversión.

Deterioro de valor de los activos

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

c) Activos financieros no corrientes

c.1) Participaciones Mantenidoas en Empresas del Grupo

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

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

Al 31 de diciembre de 2005 las provisiones de participaciones en empresas del grupo ascienden a 6.827.083,15 euros.

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

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

c.2) Cartera de Valores

Las inversiones de esta naturaleza mantenidas por las sociedades al 31 de diciembre de 2005 se encuentran registradas a su precio de adquisición o a su valor teórico-contable, si éste fuese menor a aquél.

d) Acciones de la Sociedad Dominante

A 31 de diciembre de 2005, no existen acciones de la Sociedad Dominante en poder de las sociedades que integran el perímetro de consolidación.

e) Existencias

El capítulo de "Terrenos y Solares" incluye aquellos sobre los cuales aún no se ha iniciado la construcción, así como los que forman parte de las obras que se encuentran pendientes de finalización. Una vez éstas se hallan finalizadas, son transferidos, junto con el coste de la construcción, al epígrafe de "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 2005 asciende a 648.378,73 euros.

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

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

f) Efectos Descontados en Entidades Financieras

El importe de los efectos descontados en entidades financieras pendientes de vencimiento al 31 de diciembre de 2005 asciende a 3.009.375,00 euros. Dicho importe se halla incluido en el saldo de "Clientes por Ventas y Prestaciones de Servicios" y se muestra el pasivo correspondiente en el epígrafe "Deudas con Entidades de Crédito", en el Balance de Situación Consolidado adjunto.

g) Inversiones Financieras Temporales

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

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

h) Ingresos y Gastos

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

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

El resto de ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

i) 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 2005, 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.

j) 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.

k) 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.

l) 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.

m) 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.

n) Impuesto sobre Sociedades

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

Al 31 de diciembre de 2005, han sido efectuados por parte de la Dirección de las sociedades los cálculos necesarios para determinar los Impuestos sobre sociedades devengados, que ascienden a 853.669,29 euros.

Debido a las pérdidas generadas por las sociedades dependientes en el ejercicio 2005, ninguna de las sociedades referidas va a tributar en concepto del Impuesto sobre sociedades.

l) 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.

o) Estados de flujos de efectivo

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones su valor.
- Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Grupo, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

NOTA 5. OTROS ACTIVOS INTANGIBLES

La composición y el movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2005 y 2004, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/03	Altas	Bajas	31/12/04	Altas	Bajas	31/12/05
Coste:							
Aplicaciones informáticas	2.343,41	15.300,00	-	17.643,41	2.200,00	-	19.843,41
	2.343,41	15.300,00	-	17.643,41	2.200,00	-	19.843,41
Amortización Acumulada:							
Aplicaciones informáticas	-	(2.179,60)	-	(2.179,60)	(4.685,84)	-	(6.865,44)
	-	(2.179,60)	-	(2.179,60)	(4.685,84)	-	(6.865,44)
Otros Activos intangibles	2.343,41	13.120,40	-	15.463,81	(2.485,84)	-	12.977,97

NOTA 6. INMOVILIZACIONES MATERIALES E INMUEBLES DE INVERSION

La composición y el movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2005 y 2004, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/2003	Altas	Bajas	Trasposos	31/12/2005	Altas	Bajas	31/12/2005
Coste:								
Terrenos y bienes naturales	-	1.172.159,03	-	-	1.172.159,03	-	-	1.172.159,03
Inmuebles de inversión	31.877.781,68	-	-	-	31.877.781,68	-	-	31.877.781,68
Construcciones	64.843,30	-	-	-	64.843,30	-	(17.222,53)	47.620,77
Maquinaria	2.001,37	-	-	-	2.001,37	-	-	2.001,37
Otras instalaciones	124.314,70	1.000,00	-	-	125.314,70	-	-	125.314,70
Mobiliario	40.804,74	1.948,90	-	22.490,38	65.244,02	1.040,78	-	66.284,80
Equipos proceso de información	119.636,25	1.992,92	-	-	121.629,17	7.563,42	-	129.192,59
Elementos de transporte	-	-	-	-	-	15.565,60	-	15.565,60
Otro inmovilizado material	394,23	-	-	-	394,23	-	-	394,23
	32.229.776,27	1.177.100,85	-	22.490,38	33.429.367,50	24.169,80	(17.222,53)	33.436.314,77
Amortización Acumulada:								
Construcciones	(22.450,65)	-	-	-	(22.450,65)	-	-	(22.450,65)
Inmuebles de inversión	(277.339,80)	(318.571,45)	-	-	(595.911,25)	(318.571,45)	-	(914.482,70)
Maquinaria	(2.001,37)	-	-	-	(2.001,37)	-	-	(2.001,37)
Otras instalaciones	(49.970,63)	(11.020,21)	-	16.275,09	(44.715,75)	(11.078,54)	-	(55.794,29)
Mobiliario	(13.964,09)	(4.425,05)	-	(7.571,84)	(25.960,98)	(6.573,13)	-	(32.534,11)
Equipos proceso de información	(76.870,98)	(18.084,15)	-	(15.283,40)	(110.238,53)	(8.235,80)	-	(118.474,33)
Otro inmovilizado material	(29,58)	-	-	29,58	-	-	-	-
Elementos de transporte	-	-	-	-	-	(972,85)	-	(972,85)
	(442.627,10)	(352.100,86)	-	(6.550,57)	(801.278,53)	(345.431,77)	-	(1.146.710,30)
Inmovilizaciones Materiales e Inmuebles de Inversión	31.787.149,17	824.999,99	-	15.939,81	32.628.088,97	(321.261,97)	(17.222,53)	32.289.604,47

Dentro del epígrafe de terrenos, 864.194,55 euros corresponden a la diferencia de primera consolidación generada en el ejercicio 2004 que se imputó a este elemento patrimonial proveniente de la consolidación de la sociedad dependiente "Promociones y alojamientos residenciales".

Al 31 de diciembre de 2005, el inmueble de inversión revalorizado (Edificio en Pº de Recoletos, 14 de Madrid) propiedad del Grupo por un valor neto contable de 30.963.337,87 euros, estaba hipotecado como garantía de préstamos recibidos de entidades financieras (Nota 14). Asimismo, dicho inmueble al 31 de diciembre de 2005, se encuentra arrendado a terceros. Las características más relevantes del contrato de arrendamiento son:

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

El desglose, por epígrafes, de los activos que, al 31 de diciembre de 2005, estaban totalmente amortizados y en uso, se muestra a continuación, con indicación de su valor de coste:

	Euros
Construcciones	22.489,54
Maquinaria	2.001,37
Otras instalaciones	15.753,66
Mobiliario	11.852,15
Equipos proceso de información	110.856,35
	162.953,07

NOTA 7. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

La composición y el movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2005 y 2004, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/03	Altas	Bajas	31/12/04	Altas	Bajas	31/12/05
Empresas del Grupo:							
Participaciones	24.301,66	-	-	24.301,66	-	-	24.301,66
Anticipos para inversiones financieras	-	-	-	-	2.200.000,00	-	2.200.000,00
Total Empresas del Grupo	24.301,66	-	-	24.301,66	2.200.000,00	-	2.224.301,66
Otras Inversiones Financieras:							
Fianzas constituidas	43.297,36	120,20	(2.488,18)	40.929,38	-	(1.710,28)	39.219,10
Depósitos constituidos	150.466,06	-	-	150.466,06	(150.253,00)	-	213,06
Total Otras Inversiones Financieras	193.763,42	120,20	(2.488,18)	191.395,44	(150.253,00)	(1.710,28)	39.432,16
Total Activos Financieros no corrientes	218.065,08	120,20	(2.488,18)	215.697,10	2.049.747,00	(1.710,28)	2.263.733,82

"Anticipos para inversiones financieras", corresponde al desembolso realizado para la constitución de la sociedad "Promociones Can Batliu, SL, Sociedad Unipersonal".

La escritura de constitución, fue presentada en el Registro Mercantil de Madrid para su inscripción con fecha 10 de enero de 2006, por lo que al cierre del ejercicio, la mencionada sociedad no estaba formalmente constituida a tenor de lo establecido en el artículo 11 de la Ley 2/1995 de sociedades de responsabilidad limitada.

Tal y como se comenta en la Nota 23 de "Hechos Posteriores", con fecha 18 de enero de 2006 dicha escritura de constitución fue inscrita en el Registro Mercantil.

Las características más relevantes de “Encinar de Guadiaro, en liquidación”, así como las del resto de sociedades excluidas del perímetro y los motivos por los cuales son excluidas del perímetro de consolidación se muestran a continuación.

a) Participaciones en Empresas del Grupo y Asociadas no Consolidadas

Al 31 de diciembre de 2005, 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	Ver Comentario	Valor de la Inversión	VTC de la Participación
Empresas del Grupo				
R. Cala Millor, en liquidación	47	1	20.917,57	20.408,81
Royalquivir, S.A., en liquidación	100	1	1,20	153.955,00
Cofeba - AC JMat/H. Cupido, sin actividad	100	2	1,20	-
Alcázar Holding, B.V., en liquidación	100	1	-	(68.484,00)
Royaltur España, S.A., en liquidación	55	1	-	(300.449,60)
Residencial Senior Ca'n picafort, sin actividad	100	3	3.381,69	3.005,00
El Encinar de Guadiaro, en liquidación	100	-	-	29.956,43
			24.301,66	(161.608,36)

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

	Fecha Último Balance Disp.	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio	Total Fondos Propios
Empresas del Grupo					
R. Cala Millor, en liquidación	(ver 1)	43.423,00	-	-	43.423,00
Royalquivir, S.A., en liquidación	(ver 1)	156.263,00	(2.308,00)	-	153.955,00
Cofeba - AC JMat/H. Cupido, sin actividad	(ver 2)	-	-	-	-
Alcázar Holding, B.V., en liquidación	(ver 1)	202.251,00	(270.735,00)	-	(68.484,00)
Royaltur España, S.A., en liquidación	(ver 1)	144.243,00	(690.515,00)	-	(546.272,00)
Residencial Senior Ca'n picafort, sin actividad	(ver 3)	3.005,00	-	-	3.005,00
El encinar de Guadiaro, en liquidación	31/12/2005	3.002.918,62	(2.972.962,19)	-	29.956,43
		3.552.104,62	(3.936.521,19)	-	(384.416,57)

- 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 2005 y 2004, no se han recibido dividendos de sociedades del grupo.

NOTA 8. EXISTENCIAS

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante los ejercicios 2005 y 2004, se muestra a continuación:

	31/12/2003	Altas	Bajas	31/12/2004	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/05
Terrenos	29.172.194,05	12.963.345,97	(16.164.124,43)	25.971.415,59	29.695.923,45	(164.815,52)	(1.270.985,52)	54.231.538,00
Edificación	5.967.406,71	-	(5.832.264,29)	135.142,42	-	(6.724.163,44)	12.440.965,23	5.851.944,21
Promociones en curso	4.590.926,36	8.381.035,10	-	12.971.961,46	21.690.021,86	(210.900,95)	(11.169.979,71)	23.281.102,66
Anticipos	-	-	-	-	222.598,11	(22.263,98)	-	200.334,13
	39.730.527,12	21.344.381,07	(21.996.388,72)	39.078.519,47	51.608.543,42	(7.122.143,89)	-	83.564.919,00
Prov Depr Existencias	(28.830,55)	(1.500.000,00)	25.029,69	(1.503.800,86)	-	-	-	(1.503.800,86)
	39.701.696,57	19.844.381,07	(21.971.359,03)	37.574.718,61	51.608.543,42	(7.122.143,89)	-	82.061.118,14

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

	31/12/2005
Promociones en curso de construcción de ciclo corto	23.281.102,66
Promociones en curso de construcción de ciclo largo	-
Total promociones en curso	23.281.102,66

Las altas del ejercicio corresponden a la adquisición de terrenos ubicados en el término municipal de Villanueva de la Cañada (Madrid) por importe de 25.183.616,49 euros, para la construcción de viviendas.

Asimismo, y por valor de 4.130.51,03 euros, ha adquirido, terrenos localizados en el término municipal de el PUIG (Valencia), integrados en la agrupación de interés urbanístico denominado "Els Plans", para la promoción de viviendas.

Respecto a las altas de promociones en curso, éstas corresponden a las obras de los proyectos residenciales Jazmines en Málaga capital, Sa Torre y Can Picafort en Mallorca y Vicario 2ª 3ª fase en Ojén, Málaga, así como a las obras y adquisición del "Edificio Velázquez".

En el epígrafe de traspasos, figura la reclasificación efectuada como consecuencia de la finalización de las obras y venta en escritura pública de las viviendas en la promoción Vicario 2ª fase, ubicándose, en consecuencia, dentro del epígrafe de Edificación, las viviendas no vendidas a 31 de diciembre de 2005.

Las bajas registradas en el presente ejercicio del epígrafe de construcción corresponden prácticamente en su totalidad a la venta de la promoción Vicario 2ª, referida en el párrafo anterior.

Respecto a las bajas del epígrafe terrenos y promociones en curso, corresponden principalmente a la venta una de las parcelas y su coste de urbanización que la Sociedad posee en La Suiza Española, por un importe conjunto de 190.855,97 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 por depreciación de existencias en base a estudios realizados por expertos independientes.

El detalle por localización geográfica al 31 de diciembre de 2005 es el siguiente:

	Terrenos	Proyecto	Edificación	Total
Can Picafort (Palma Mallorca)	4.808.096,84	1.291.441,66	-	6.099.538,50
Sa Torre (Palma Mallorca)	2.176.496,42	6.057.123,58	-	8.233.620,00
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	120.830,25	94.759,45	-	215.589,70
La Línea de la Concepción (Cádiz)	6.832.650,80	-	-	6.832.650,80
Locales la Línea de la Concepción	-	-	52.277,74	52.277,74
Vicario 2ª fase (Málaga)	-	-	5.735.023,58	5.735.023,58
Vicario 1ª fase	-	-	64.642,89	64.642,89
Vicario 3 y 4ª fase	2.367.705,65	1.621.366,88	-	3.989.072,53
Jazmines-Cª Suárez (Málaga)	594.938,76	1.486.989,80	-	2.081.928,56
El Puig (Valencia)	9.793.150,12	65.259,81	-	9.858.409,93
Villanueva de la Cañada (Madrid)	25.538.204,47	4.322,70	-	25.542.527,17
Edificio Velázquez	85.597,79	12.500.019,45	-	12.585.617,24
	54.231.538,00	23.281.102,66	5.851.944,21	83.364.584,87

El detalle por localización geográfica al 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

	Terrenos	Proyecto	Edificación	Total
Can Picafort (Palma Mallorca)	4.808.096,84	1.285.454,43	-	6.093.551,27
Sa Torre (Palma Mallorca)	2.176.496,42	2.593.119,74	-	4.769.616,16
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	267.803,91	-	-	267.803,91
La Línea de la Concepción (Cádiz)	6.832.650,80	-	-	6.832.650,80
Locales la Línea de la Concepción	-	-	52.277,74	52.277,74
Vicario 2ª y 3ª fase (Málaga)	3.638.691,17	8.237.154,42	-	11.875.845,59
Vicario 1ª fase	-	-	76.854,56	76.854,56
Jazmines-Cª Suarez (Málaga)	594.938,76	696.413,54	-	1.291.352,30
El Puig (Valencia)	5.662.640,09	-	-	5.662.640,09
Otros	76.230,70	-	6.010,12	82.240,82
	25.971.415,59	12.971.961,46	135.142,42	39.078.519,47

El importe de las existencias que se encuentran hipotecadas a 31 de diciembre de 2005 en garantía de préstamos recibidos, asciende a 64.101.769,37 euros.

En el presente ejercicio 2005 el importe de los intereses capitalizados asciende a 648.378,73 euros, ascendiendo en el ejercicio 2004 a 178.064,69 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 “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar”. Ver nota 17.

NOTA 9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

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

Asimismo, incluye provisiones de fondos a abogados y procuradores por importe de 173.759,44 euros, así como, provisiones de fondos a otras entidades para la gestión de compraventa de terrenos y formalización de prestamos financieros por importe de 212.686,83 euros.

También se incluyen en este epígrafe los saldos deudores mantenidos con las administraciones públicas.

NOTA 10. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

La composición y el movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2005 y 2004, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/03	Altas	Bajas	31/12/04	Altas	Bajas	31/12/05
Empresas del Grupo:							
Créditos	(15.723,63)	-	(176,53)	(15.900,16)	76.443,57	-	60.543,41
Total Empresas del Grupo	(15.723,63)	-	(176,53)	(15.900,16)	76.443,57	-	60.543,41
Otras Inversiones:							
Valores de renta fija	2.870.000,00	500.000,00	(2.870.000,00)	500.000,00	11.924.000,00	(12.264.000,00)	160.000,00
Fianzas	1.000,00	-	-	1.000,00	1.214,63	(1.000,00)	1.214,63
Total Otras Inversiones	2.871.000,00	500.000,00	(2.870.000,00)	501.000,00	11.925.214,63	(12.265.000,00)	161.214,63
	2.855.276,37	500.000,00	(2.870.176,53)	485.099,84	12.001.658,20	(12.265.000,00)	221.758,04

Las altas en Créditos Empresas del Grupo del ejercicio 2005 corresponden fundamentalmente a la exclusión del perímetro de consolidación de la sociedad "El Encinar de Guadiaro, en liquidación", siendo el crédito incorporado por un importe de 50.442,93 euros. Los 26.000,64 euros restantes corresponden al incremento del crédito mantenido con la sociedad "Royaltur España, en liquidación".

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

NOTA 11. PATRIMONIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE

El Patrimonio atribuido a la Sociedad Dominante, asciende, al 31 de diciembre de 2005 y 2004, a 39.683.649,99 euros y 39.470.597,42 euros respectivamente, de acuerdo al siguiente resumen:

	31/12/2005	31/12/2004
Capital Social suscrito de la Sociedad Dominante	13.384.852,95	13.384.852,95
Reservas:	24.783.688,36	21.453.035,17
De la Sociedad Dominante	24.848.905,13	21.462.884,45
De las sociedades consolidadas por int. global y proporcional	(65.216,77)	(9.849,28)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	1.486.246,52	4.618.278,22
	39.654.787,83	39.456.166,34

Capital Social de la Sociedad Dominante

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

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en la Bolsa de Madrid, Barcelona y Bilbao. Su cotización al cierre del ejercicio era de 7,60 euros.

La composición del accionariado de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2005, es la siguiente:

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

Acciones de la Sociedad dominante

Al 31 de diciembre de 2004, la Sociedad Dominante poseía 9.981 acciones propias, que representaban el 0,22% del capital social, adquiridas por un precio total de 70.849,17 euros.

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

	Euros
Saldo al 31/12/2004	70.849,17
Enajenaciones del ejercicio	(70.849,17)
Saldo al 31/12/2005	-

En la enajenación de las acciones propias se ha obtenido en el ejercicio 2005 un beneficio de 15.119,01 euros

Prima de Emisión

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

Reservas de la Sociedad Dominante

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

	31/12/2005	31/12/2004
Prima de emisión	12.596.569,90	12.596.569,90
Reserva revalorización (NIC 40)	4.863.952,81	4.863.952,81
Otras reservas	17.460.522,71	17.460.522,71
Reserva legal	2.676.970,59	2.676.970,59
Reserva voluntaria	4.725.842,91	1.920.101,81
Resultados negativos ej. Anteriores	-	(580.279,58)
Reserva en sociedades consolidadas	(65.216,77)	(9.849,28)
Perdidas y Ganancias	1.471.815,44	4.603.847,14
Ganancias acumuladas	8.809.412,17	8.610.790,68
Valores propios	-	(70.849,17)
	26.269.934,17	26.000.464,22

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 2005, la Reserva Legal estaba dotada en su totalidad.

NOTA 12. PROVISIONES NO CORRIENTES

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

Tipo de Provisión	31/12/04	Aumentos	Disminuciones	31/12/05
Para responsabilidades	148.348,35	-	-	148.348,35
	148.348,35	-	-	148.348,35

Al 31 de diciembre de 2005 el saldo registrado en la provisión para riesgos y gastos corresponde principalmente a una provisión por el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, que se encuentra en vía contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Los administradores del Grupo, consideran que las provisiones registradas en el Balance de Situación Consolidado adjunto cubren adecuadamente los riesgos por los litigios descritos en el párrafo anterior de esta Nota, por lo que no esperan que de los mismos se desprendan pasivos adicionales a los registrados.

Dadas las características de los riesgos que cubren estas provisiones, no es posible determinar un calendario razonable de fechas de pago si, en su caso, las hubiese.

NOTA 13. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2005 se indica a continuación, en euros:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	19.119.429,46	49.824.412,44	68.943.841,90
Efectos descontados	3.009.375,00	-	3.009.375,00
Deudas por intereses	61.974,91	-	61.974,91
	22.190.779,37	49.824.412,44	72.015.191,81

Préstamos

El detalle de los préstamos bancarios vigentes al 31 de diciembre de 2005, expresados en euros, es el siguiente:

Entidad	Garantía	Tipo de Interés	Último Vencimiento	Tipo de Producto	Importe Inicial	Pendiente al Cierre
Caja Madrid Banco Popular	Hipotecario	Euribor+0,35	24/06/2030	Préstamos promotor inmobiliario	9.647.000,00	(6.517.194,15)
Hipotecario Banesto	Hipotecario	Euribor+1,00	04/10/2020	Préstamo hipotecario	11.970.000,00	(3.249.583,77)
Sabadell (*)	Hipotecario	Euribor+0,30	01/12/2007	Préstamo Hipotecario	19.605.680,00	(15.042.308,00)
Cajamar Banco Popular	Hipotecario	Euribor+0,30	03/01/2015	Préstamo Hipotecario	11.174.275,51	(10.093.215,93)
Hipotecario Sabadell (**)	Hipotecario	Euribor+0,50	31/01/2026	Préstamo Hipotecario	2.207.159,00	(1.597.979,50)
Sabadell (**)	Hipotecario	Euribor+0,75	04/08/2037	Préstamo Hipotecario	8.967.200,00	(1.865.040,49)
Caja España (***)	Hipotecario	Euribor+0,30	31/12/2015	Préstamo Hipotecario	2.234.765,92	(2.018.562,63)
		Euribor+0,65	04/07/2007	Préstamo Hipotecario	11.330.258,44	(9.440.527,97)
Largo Plazo						(49.824.412,44)
Sa Nostra	Personal	3,72	27/12/2006	Póliza de crédito	2.000.000,00	(1.982.741,03)
Sabadell	Hipotecario	Euribor+0,70	21/12/2008	Póliza de crédito	12.000.000,00	(164.216,80)
Sabadell (*)	Hipotecario	Euribor+0,30	31/01/2006	Préstamo Hipotecario	11.174.275,51	(1.081.059,58)
Sabadell (**)	Hipotecario	Euribor+0,30	04/05/2015	Préstamo Hipotecario	2.234.765,92	(216.203,29)
Ibercaja	Personal	Euribor+0,75	15/04/2006	Póliza de crédito	1.202.000,00	(1.202.000,00)
Banesto	Personal	Euribor+0,75	19/04/2006	Póliza de crédito	3.916.632,00	(3.542.941,17)
Caja Madrid	Personal	Euribor+0,75	24/06/2006	Póliza de crédito	1.200.000,00	(921.434,81)
La Caixa	Personal	Euribor+0,60	31/01/2006	Póliza de crédito	1.200.000,00	(1.131.164,56)
Caja Madrid	Personal	Euribor+0,75	04/05/2007	Póliza de crédito	2.800.000,00	(2.800.000,00)
Sa Nostra	Hipotecario	Euribor+0,75	30/06/2008	Póliza de crédito	3.350.000,00	(3.287.937,75)
Andalucía	Personal	Euribor+2,35	04/06/2006	Póliza de préstamo	1.500.000,00	(900.000,00)
Caja España (***)	Hipotecario	Euribor+0,65	04/07/2007	Préstamo Hipotecario	11.330.258,44	(1.889.730,47)
Corto plazo						(19.119.429,46)
TOTAL						(68.943.841,90)

(*) Mismo préstamo

(**) Mismo préstamo

(***) Mismo préstamo

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

Vencimientos de las Deudas con Entidades de Crédito a Largo Plazo

El detalle de los vencimientos de las deudas con entidades de crédito a largo plazo es el siguiente, en euros:

Tipo de Deuda	2007	2008	2009	2010	Resto	Total
Subrogable promociones (1)	25.202.518,98	4.640.098,82	1.123.191,37	1.170.685,83	5.575.984,44	37.712.479,44
No subrogable	1.325.896,55	1.375.019,52	1.425.970,34	1.478.817,26	6.506.229,38	12.111.933,05
	26.528.415,53	6.015.118,34	2.549.161,71	2.649.503,09	12.082.213,82	49.824.412,49

- (1) La deuda clasificada como “deuda subrogable”, corresponde a los préstamos denominados como préstamos promotor. Este tipo de préstamos es subrogado por los compradores de las viviendas, en el momento de la entrega de las mismas, por lo que la Sociedad no se hará cargo de los vencimientos de estas deudas una vez vendidas las promociones.

NOTA 14. 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 2005 se indica a continuación, en euros:

	A Cobrar	A Pagar
<u>A Corto Plazo:</u>		
Empresas del Grupo		
Por operaciones de tráfico	47.082,43	920,88
Cuenta corriente	45.155,93	42.689,73
Total Empresas del Grupo	92.238,36	43.610,61
Inversiones financieras Temporales		
Empresas del Grupo		
Créditos	425.706,07	-
Provisión para insolvencias de créditos	(365.162,66)	-
Total Empresas del Grupo	60.543,41	-
Total Corto Plazo	152.781,77	43.610,61

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

NOTA 15. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

Este epígrafe recoge principalmente, a 31 de diciembre de 2005, Efectos a pagar a proveedores por los servicios prestados en las distintas obras que el Grupo está promoviendo por importe de 6.136.602,03 euros, así como, los compromisos adquiridos con los clientes del Grupo, derivados de los contratos privados de compraventa suscritos entre la Sociedad y sus clientes por un importe a 31 de diciembre de 2005 de 19.622.804,46 euros. Dentro de este epígrafe, 5.138.653,49 euros, corresponden a anticipos recibidos de la sociedad Torre Playa Investment (Ver Nota 8 Existencias).

El resto del saldo de este epígrafe corresponde principalmente a deuda, no formalizada en documentos cambiarios, que el Grupo mantiene con sus proveedores y acreedores, así como plusvalías pendientes de liquidar al Ayuntamiento de Sevilla y los saldos acreedores mantenidos con las administraciones públicas derivadas de las obligaciones fiscales y sociales.

NOTA 16. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2005 es el siguiente, en euros:

	A Cobrar	A Pagar
A corto plazo:		
Impuesto sobre el Valor Añadido	6.595.398,62	30,05
Diferencia temporaria de activo	10.838,37	-
Retenciones y pagos a cuenta del Impuesto sobre Sociedades	135.932,25	-
Impuesto sobre beneficios anticipado	11.550,00	-
Créditos por pérdidas a compensar	835,70	-
Retenciones por IRPF	-	21.259,27
Impuesto sobre Sociedades	-	201.318,85
Organismos de la Seguridad Social	-	8.525,37
Diferencia temporaria de pasivo	-	2.619.051,51
	6.754.554,94	2.850.185,05

Situación Fiscal

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

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En consecuencia, con motivo de eventuales inspecciones, podrían surgir pasivos adicionales a los registrados por las Sociedades. No obstante, la Dirección considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no serían significativos en comparación con los fondos propios y con los resultados anuales obtenidos.

Impuesto sobre Sociedades

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

El detalle por sociedades, del importe registrado en concepto de gasto por Impuesto sobre Sociedades, es como sigue:

Resultado contable por sociedades	
Ayco Grupo Inmobiliario	2.439.050,84
Altos de Brijan	(2.078,33)
Promociones y Alojamientos	(5.353,64)
Total sociedades antes de ajustes	2.431.618,87
Ajustes de consolidación y efecto NIIF	
Eliminaciones económicas	(57.946,39)
Ajustes NIC	(36.701,17)
Resultado contable del ejercicio antes del gasto en concepto de Impuesto sobre Sociedades	2.336.971,31
Gasto del ejercicio en concepto de impuesto sobre sociedades	
35% s/ resultado Ayco grupo inmobiliario	853.669,29
Resultado del ejercicio de la Sociedad Ayco Grupo inmobiliario	2.439.050,84
Diferencias temporales	
Aumentos	
Generadas en el ejercicio	33.000,00
Base imponible resultado fiscal	2.472.050,84
Cuota al 35% sobre la Base Imponible	865.217,78
Menos retenciones y pagos a cuenta	(663.898,93)
	201.318,85

NOTA 17. GARANTÍAS Y CONTINGENCIAS

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

	Euros
Unicaja	229.056,76
BBVA	58.967,00
Cajamar	239.655,39
Banco Popular	7.772,71
Banco Urquijo	67.653,41
Banco Andalucía	34.796,07
Sa Nostra	118.038,78
	755.940,12

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 18. INGRESOS Y GASTOS

a) Gastos de Personal

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

	Euros
Sueldos y salarios	352.910,07
Seguridad Social a cargo de la empresa	81.043,55
Otros gastos sociales	13.958,27
Total Gastos de Personal	447.911,89

El número medio de personas empleadas por el Grupo durante el ejercicio 2005, distribuido por categorías, es el siguiente:

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

b) Servicios Exteriores

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

	Euros
Arrendamientos y cánones	262.381,61
Reparaciones y conservación	32.435,70
Servicios de profesionales independientes	406.862,82
Transportes	1.821,15
Primas de seguros	75.706,45
Servicios bancarios y similares	17.146,29
Suministros	26.080,65
Otros servicios	246.960,94
Total Servicios Exteriores	1.069.395,61

c) Importe Neto de la Cifra de Negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias del Grupo, por categorías de actividades, para el ejercicio 2005, se muestra a continuación:

	2005		2004	
	Euros	%	Euros	%
Por actividades:				
Venta de terrenos y edificios	10.438.116,35	83,64	32.116.087,63	93,81
Ingresos por arrendamientos	2.033.965,93	16,30	1.944.001,34	5,68
Ingresos por prestaciones de servicios	7.025,65	0,06	173.405,29	0,51
	12.479.107,93	100,00	34.233.494,26	100,00

e) Resultado Atribuido a Socios Externos

El detalle del resultado atribuido a socios externos del ejercicio 2005 es como sigue, en euros:

Sociedad	Resultado del Ejercicio	Participación de los Socios Externos	Resultado Atribuido a Socios Externos
Promociones y Alojamientos Residenciales, SL	5.353,64	55,00	2.944,50
Total Resultado Atribuido a Socios Externos	5.353,64	55,00	2.944,50

NOTA 19. 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 2005 por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante son las siguientes:

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

Anticipos y Créditos

Al 31 de diciembre de 2005, no existen créditos ni anticipos mantenidos con el Consejo de Administración.

Otras Obligaciones

Al 31 de diciembre de 2005, 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

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:

Caja de Baleares:

Sociedad	%	Actividad	Cargo
Ámbito Sur, S.A.	16,00% Indirecta	Promoción y construcción Inmobiliaria	Consejero
Aramfor XXI, S.L.	50,00% Indirecta	Promoción y construcción Inmobiliaria	Vocal
Barinsa, S.L.	40,00% Indirecta	Promoción y construcción Inmobiliaria	Presidente
Consortio Inmobiliario Mare Nostrum ,S.A.	33,33% Indirecta	Promoción y construcción Inmobiliaria	Vocal
Espacio Delta, S.L.	50,00% Indirecta	Promoción y construcción Inmobiliaria	Vicepresidente
Indegesu, S.L.	50,00% Indirecta	Promoción y construcción Inmobiliaria	Vocal
Resnostrum, S.L.	50,00% Indirecta	Promoción y construcción Inmobiliaria	Vocal
SA Nostra Inmobles, S.L.	100,00% Indirecta	Promoción y construcción Inmobiliaria	Administrador Único
S'ESTEL NOU PALMA, S.L.	33,33% Indirecta	Promoción y construcción Inmobiliaria	Vocal
Sociedad Gestora Cetus, S.L.	16,00% Indirecta	Promoción y construcción Inmobiliaria	Consejero
Towsur Andalucía, S.L.	34,00% Indirecta	Promoción y construcción Inmobiliaria	Vocal
Vimodesarrollos, S.L.	50,00% Indirecta	Promoción y construcción Inmobiliaria	Vocal
Gestur Balear, S.A.	100,00% Directa	Promoción y construcción Inmobiliaria	Consejero
Sun Island, S.A.	50,00% Indirecta	Promoción y construcción Inmobiliaria	

Sociedad	%	Actividad	Cargo
Buriram	25,00% Indirecta	Promoción y construcción Inmobiliaria	
Anta Inmobiliaria	50,00% Indirecta	Promoción y construcción Inmobiliaria	
Tres Catorce Desarrollos, S.L.	50,00% Indirecta	Promoción y construcción Inmobiliaria	
Sepik Bienes de Inversión, S.L.	45,00% Indirecta	Promoción y construcción Inmobiliaria	
SA Nostra Renting	100,00% Directa	Promoción y construcción Inmobiliaria	Secretario
Invernostra, S.L.U.	100,00% Directa	Promoción y construcción Inmobiliaria	Consejero Delegado

España de Inversiones, C.A.M.P.:

Sociedad	%	Actividad	Cargo
Inmocaja, S.A.	100	Inmobiliaria	
Gestión de Inversiones en Alquileres, S.A.	66,00% + 34,00% Indirecta	Inmobiliaria	Presidente – Consejero Delegado
Fadesa Inmobiliaria, S.A.	3,01%	Inmobiliaria	
Villa del Prado y de la Granja, S.A.	2,00%	Inmobiliaria	Consejero
Gestión Urbanística de Castilla y León, S.A.	1,61%	Inmobiliaria	
Cerro del Baile	80,00% Indirecta	Inmobiliaria	Secretario
Nuevas Promociones Tudela, S.L.	55,00% Indirecta	Inmobiliaria	Secretario
Viproelco, S.A.	54,51% Indirecta	Inmobiliaria	Secretario
Licasa I, S.A.	13,65% Indirecta	Inmobiliaria	
Lico Inmuebles, S.A.	9,20% Indirecta	Inmobiliaria	
Agrupación de Empresarios Leoneses de la Construcción, S.L.	9,02% Indirecta	Inmobiliaria	
Lazora, S.A.	6,54% Indirecta	Inmobiliaria	

Grupo Onofre Miguel, S.L. – Representada por D. José Miguel Berenguer

Sociedad	Participación	Cargo
Grupo Onofre Miguel, S.L.	Directa del 16'71%	Vicepresidente del Consejo de Administración. Consejero Delegado
Onofre Gestión S.L.U.	Indirecta del 16'71% a través de Grupo Onofre Miguel, S.L.	Administrador Único
Onofre Valores, S.L.U.	Indirecta del 16'71% a través de Grupo Onofre Miguel, S.L.	Administrador Único
Onofre Miguel Construcción, S.L.U.	Indirecta del 16'71% a través de Onofre Gestión, S.L.U.	Persona física representante del Administrador Único Onofre Gestión, S.L.U.
Onofre Miguel Proyectos, S.L.U.	Indirecta del 16'71% a través de Onofre Gestión, S.L.U.	Persona física representante del Administrador Único Onofre Gestión, S.L.U.
Onofre Miguel Comercial, S.L.U.	Indirecta del 16'71% a través de Onofre Gestión, S.L.U.	Persona física representante del Administrador Único Onofre Gestión, S.L.U.
Ciudad Jardín Bétera, S.L.	Indirecta del 15'04% a través de Onofre Valores, S.L.U.	Persona física representante del Administrador Único Onofre Valores, S.L.U.
Explotaciones Rústicas Valencianas, S.L.	Indirecta del 16'04% a través de Onofre Valores, S.L.U.	Persona física representante del Administrador Único Onofre Valores, S.L.U.
Mibor Urbana, S.L.	Indirecta del 14'20% a través de Onofre Valores, S.L.U. y de Onofre Miguel Construcción, S.L.U.	Persona física representante del Administrador Único Onofre Valores, S.L.U.
Uprova S.A en Liquidación	Indirecta del 0'01% a través de Miguel Belenguer S.L Indirecta del 5'00% a través de Onofre Valores, S.L.U.	-----
Altipla, S.A.	Indirecta del 15'04% a través de Onofre Valores, S.L.U.	Administrador Solidario
Via Toscana, S.L.	Indirecta del 5'84% a través de Onofre Valores, S.L.U.	Secretario del Consejo de Administración. Consejero Delegado Solidario.
Nuevo Santa Bárbara, S.A.U.	Indirecta del 16'71% a través de Onofre Valores, S.L.U.	Persona física representante del Administrador Único Onofre Valores, S.L.U.
Parques Empresariales, S.L.	Indirecta del 8'52% a través de Onofre Valores, S.L.U.	Administrador Único
Oropeak, S.L.U.	Indirecta del 16'71% a través de Onofre Valores, S.L.U.	Persona física representante del Administrador Único Onofre Valores, S.L.U.
Espacios para Vivir S.L.U.	Indirecta del 16'71% a través de Onofre Valores, S.L.U.	Persona física representante del Administrador Único Onofre Valores, S.L.U.
Miguel Belenguer, S.L.	Directa del 33'33%	Administrador Solidario
Miguel Garin, S.L.	Directa del 82'74%	Administrador Solidario
Mipoval, S.A.U.	Indirecta del 33'33% a través de Miguel Belenguer S.L	Administrador Único
Concesiones Deportivas, S.L.	Indirecta del 16'71% a través de Onofre Valores, S.L.U. y de Onofre Miguel Construcción, S.L.U.	Persona física representante del Administrador Único Onofre Valores, S.L.U.
Nuevo Campanar, S.A.	Indirecta del 6'68% a través de Onofre Valores, S.L.U.	Presidente del Consejo de Administración. Consejero Delegado

Asimismo y de acuerdo con el texto del artículo 127 ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas mencionado anteriormente, a continuación se indica la realización, por cuenta propia o ajena, de actividades realizadas por parte los miembros del Consejo de Administración, del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad dominante:

Titular	Sociedad a través de la cual se presta la actividad	Cargos o función que se ostentan o realizan en la Sociedad indicada	Tipo Régimen Prestación
D. Francisco Javier Ajenjo Sebastián	Inmocaja, S.A.	Consejero Delegado	Cuenta Ajena
	Cerro del Baile, S.A.	Representante del Presidente	Cuenta Ajena
D. Enrique Fons Donet	Sa Nostra de Renting, S.A.	Consejero Delegado	Cuenta ajena

Remuneración a los Auditores

El importe de los honorarios devengados por los servicios de auditoría de las Cuentas Anuales Consolidadas e Individuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2005 ha ascendido a 31.815,00 euros.

NOTA 20. 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 21. HECHOS POSTERIORES

El 18 de enero de 2006, se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid, la constitución de la sociedad "Promociones Can Batliu, S.L.U.", (ver Nota 7).

NOTA 22. TRANSICIÓN DE LOS CRITERIOS CONTABLES ESPAÑOLES A LAS NORMAS INTERNACIONES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Hasta el ejercicio 2004 el Grupo ha venido formulando sus Cuentas anuales de acuerdo con los Principios y Criterios contables en vigor en España (en adelante PGC). A partir del ejercicio 2005 el Grupo formula sus Cuentas Anuales de acuerdo con las NIIF según ha sido adoptado por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo.

Las cifras incluidas en estas Cuentas Anuales referidas al ejercicio 2004 han sido reconciliadas para presentarlas con los mismos principios y criterios aplicables en las del ejercicio 2005, de forma retrospectiva, excepto por el hecho de haberse acogido a la excepción prevista en las propias NIIF que permiten no aplicar la NIC 32 (Instrumentos Financieros: Presentación e información a revelar) y la NIC 39 (Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Valoración) para las cuentas del ejercicio 2004.

Una breve descripción de los principales ajustes realizados a las distintas fechas, se realiza a continuación:

A fecha 1 de enero de 2004:

A esta fecha los ajustes realizados, han sido registrados en su totalidad contra reservas, en aplicación de las NIC correspondientes y conforme a los siguiente

- Se registra un incremento de reservas por importe de 4.863.952,81 euros por la revalorización del inmueble de inversión descrito en la Nota 4 b), a valor de coste en aplicación de la NIC 40.
- Asimismo, y en aplicación de la NIC 38, se imputan a reservas los activos ficticios que aún se mantienen en el activo en el activo.

A fecha 31 de diciembre de 2004

A esta fecha todos los ajustes son realizados contra el resultado del ejercicio en aplicación de la NIC correspondiente y arrastrando los ajustes contra reservas realizados a 1 de enero de 2004.

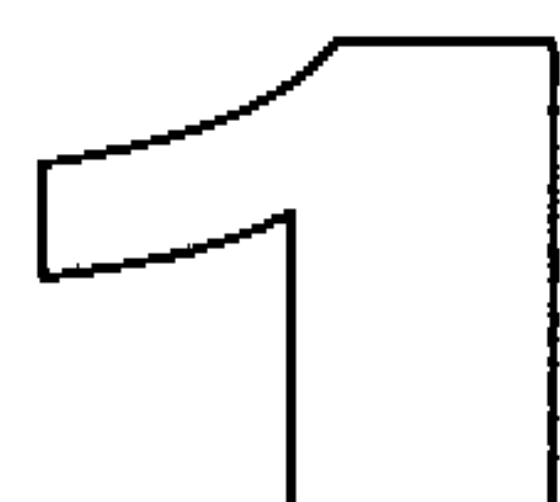
- Se dota la amortización a la revalorización del inmueble de inversión referido.
- Se cancelan los gastos de establecimiento surgidos en el ejercicio 2004 y que no fueron eliminados a 1 de enero por ser de generación posterior a esa fecha.
- Las acciones propias a 31 de diciembre de 2004, se muestran en partida separada minorando las reservas acumuladas del Grupo.

ESTADO DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital Suscrito	Otras Reservas	Ganancias Acumuladas	Intereses Minoritarios	Total
31/12/2003 PGC	13.384.852,95	12.596.569,90	4.971.870,66	-	30.953.293,51
Aplicación NIC 40	-	4.863.952,81	-	-	4.863.952,81
Aplicación NIC 38	-	-	(35.346,17)	-	(35.346,17)
01/01/2004 NIIF	13.384.852,95	17.460.522,71	4.936.524,49	-	35.781.900,15
31/12/2004 PGC	13.384.852,95	12.596.569,90	8.765.650,76	810.041,97	35.557.115,58
Aplicación NIC 40	-	4.863.952,81	-	-	4.863.952,81
Dotación Amortización Inmueble de inversión	-	-	(41.231,65)	-	(41.231,65)
Eliminación activos ficticios	-	-	(7.433,09)	-	(7.433,09)
Aplicación NIC 38 a 01-01-04	-	-	(35.346,17)	-	(35.346,17)
Aplicación NIC 32 ,39 (Valores propios)	-	-	(70.849,17)	-	(70.849,17)
31/12/2004 NIIF	13.384.852,95	17.460.522,71	8.610.790,68	810.041,97	40.266.208,31
Distribución resultados	-	-	64.966,24	(14.958,03)	50.008,21
Distribución dividendos	-	-	(1.334.038,50)	-	(1.334.038,50)
Otros movimientos	-	-	(18.552,77)	(404,45)	(18.957,22)
Resultado ejercicio	-	-	1.486.246,52	-	1.486.246,52
31/12/2005	13.384.852,95	17.460.522,71	8.809.412,17	794.679,49	40.449.467,32

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
2005





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 D. Pedro Company Dols

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

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 2.005

INTRODUCCIÓN

La cifra de ingresos consolidada ascendió a 12.479.107,93 euros, de los cuales 10.438.116,35 euros correspondieron a ventas y 2.040.991,58 euros a ingresos por arrendamientos y otros servicios. El Beneficio consolidado neto después de impuestos ha alcanzado la cifra de 1.486.246,52 euros.

Los resultados son ligeramente inferiores a los datos previstos inicialmente debido fundamentalmente a la ralentización de las ventas previstas en el Vicario II, motivadas por un lado por la situación inmobiliaria en la zona y por problemas personales del Agente Comercializador, y por retraso en la finalización de la obra de Jazmines, que ha motivado que no se puedan entregar las viviendas reservadas en este ejercicio.

Por otro lado, destacar el esfuerzo inversor realizado a lo largo del ejercicio con la adquisición de suelo en Villanueva de la Cañada y las compras, a través de las filiales, de un edificio en Madrid, para rehabilitar y un suelo en Inca, Mallorca para primera residencia.

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

2.1 ACTIVIDAD INMOBILIARIA

2.1.1 Ventas

Durante el ejercicio 2.005 se han producido las siguientes ventas:

2.1.1.1 ROBLEDO DE CHAVELA (Madrid)

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

Durante este ejercicio se han vendido la totalidad del polígono 3.2 (22.496 m²), así como el polígono dotacional (68,206 m²) .

Para el ejercicio 2.006 se terminarán las obras de adecuación del polígono 2.3 cuya superficie es de 31.884 m² así como su comercialización.

2.1.1.2 Vicario fase II (Ojén, Málaga)

A lo largo del presente ejercicio se han entregado 32 viviendas de las 60 integrantes de la promoción de la fase II del Vicario.

Asimismo existen 4 viviendas que estando vendidas no se formalizaron hasta el mes de enero de 2.006 por lo que se integrarán en las ventas del ejercicio próximo.

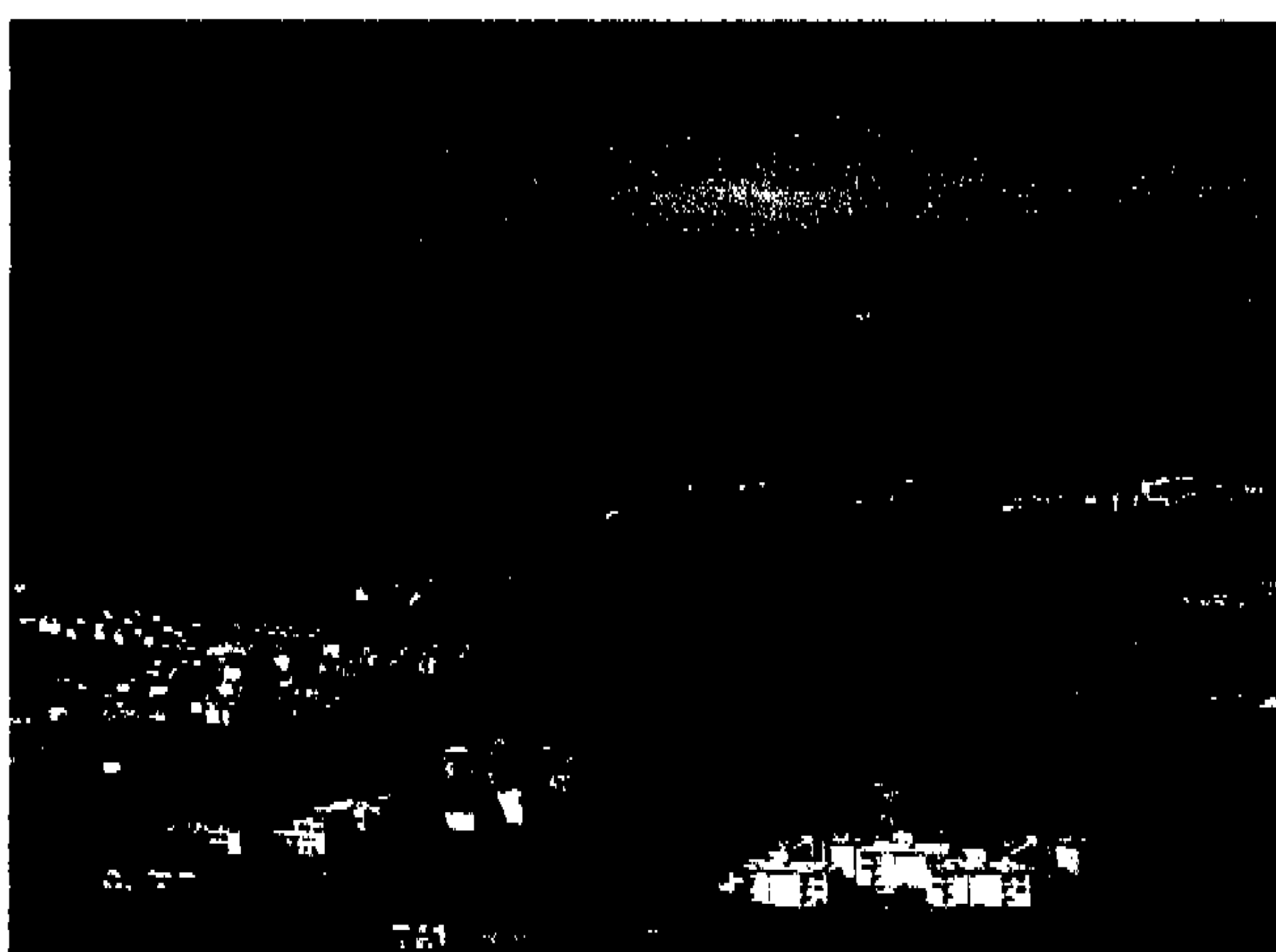
2.1.2 Promociones en curso

2.1.2.1 Baleares.- Sa Torre

Llucmajor, Mallorca, Proyecto para la construcción de 54 viviendas de primera residencia.

Durante este ejercicio se han continuado las obras, que se iniciaron en el 2.004, estando prevista la entrega de las viviendas para el primer semestre del 2.006.

La promoción se encuentra vendida en su totalidad.



2.1.2.2 Vicario III y IV– Ojen, Málaga.

Solar ubicado en el termino municipal de Ojen, Málaga,

El proyecto se está realizando en 4 fases.

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.

Durante este ejercicio se está realizando las obras de la fase III para un total de 29 viviendas y cuya fecha prevista de finalización es para finales del 2.006 inicio 2.007.

La fase IV cuenta con proyecto y licencia para 19 viviendas.

2.1.2.3 Suelo en el PUIG.- Valencia.

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

Uso residencial.

El suelo se encuentra dentro del ámbito de actuación denominado Golf- Mar donde se va a desarrollar una urbanización con Golf, zonas comerciales y hoteleras de lujo, así como una amplia zona residencial.

La Compañía posee suelo para construir unas 100 viviendas.

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

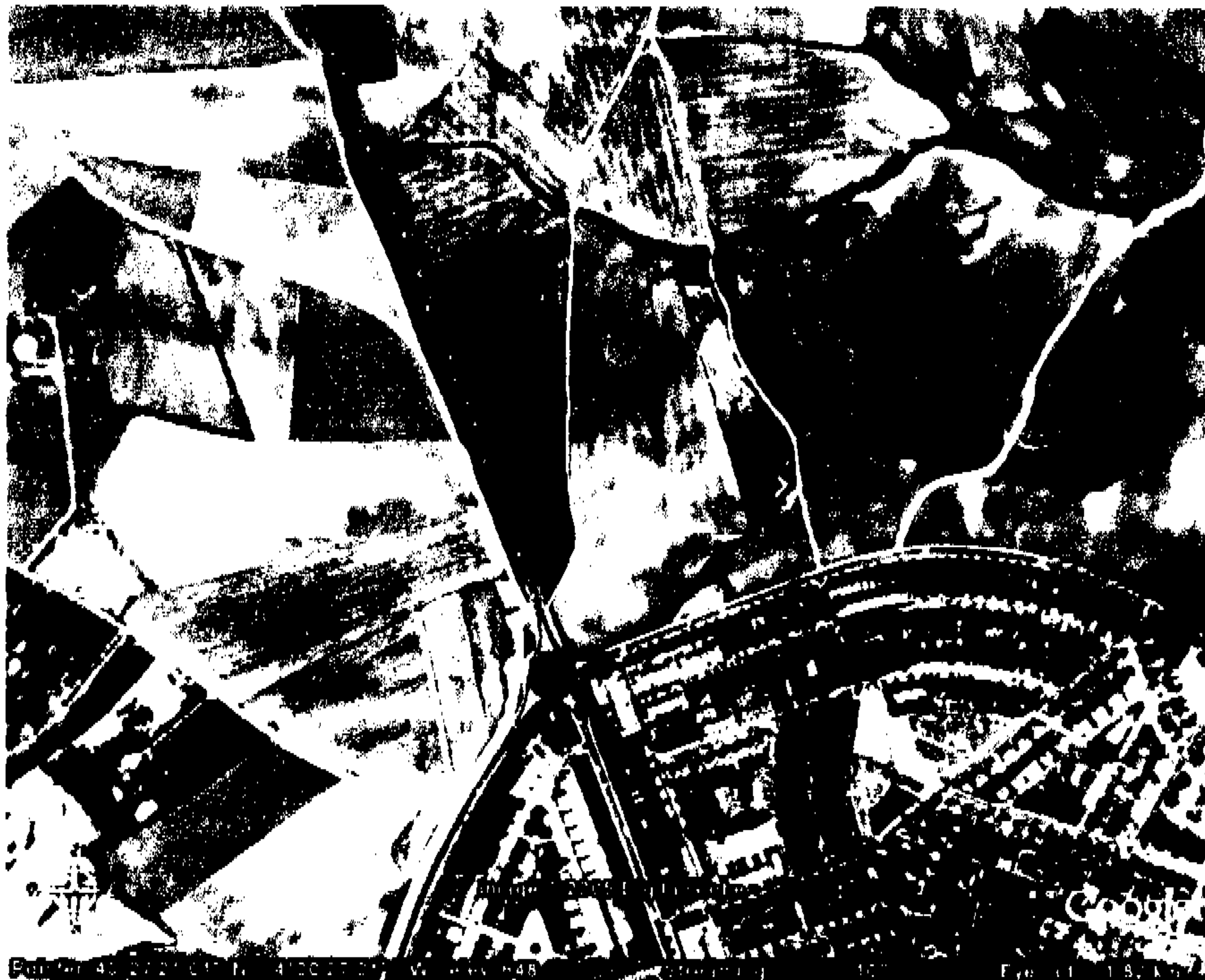


2.1.2.4 Villanueva de la Cañada– Madrid.

Suelo adquirido en este ejercicio en el término de Villanueva de la Cañada, Madrid.

La Compañía posee 135.000 m² de suelo con una edificabilidad asignada de unos 35.000 m² distribuidos entre unifamiliares, plurifamiliares, terciario y VPO.

En el ejercicio 2.006 se espera que se inicien las obras de urbanización para que al año siguiente se puedan iniciar las obras de edificación propiamente dichas.



2.1.2.5 La Línea de la Concepción.

Solar adquirido en el año 2.001

En este suelo se mantiene una parcela destinada a uso hotelero de unos 25.000 m².

La venta de este suelo estaba prevista se materializara a lo largo de este ejercicio, no pudiendo formalizarse pro problemas del comprador, por lo que se procedió a la resolución del contrato privado de compraventa.



2.1.3 Promociones terminadas

2.1.3.1 Vicario II.

Durante este ejercicio se ha finalizado la construcción de 60 viviendas correspondientes a la fase II en el Vicario, Ojen, Málaga

Se encuentra en fase de comercialización y entrega.

A 31 de diciembre se entregaron 32 viviendas, existiendo reservas formales sobre otras 4.

Se espera que a lo largo de 2.006 se proceda a la venta del resto de las viviendas.



2.1.3.2 Málaga.- Residencial Jazmines

Solar en el centro de Málaga ciudad para la edificación de un edificio residencial de 16 viviendas, 1 local comercial y 16 plazas de aparcamiento.

La obra se finalizó en diciembre de 2.005

Totalmente vendida.- Se espera entregar las viviendas a lo largo del primer trimestre de 2.006



2.1.3.3 Locales del Conchal.- La Línea de la Concepción

En la Línea de la Concepción, Cádiz, la Compañía posee dos locales comerciales. Está prevista su venta a lo largo del 2.006

2.1.4. Reservas de suelo

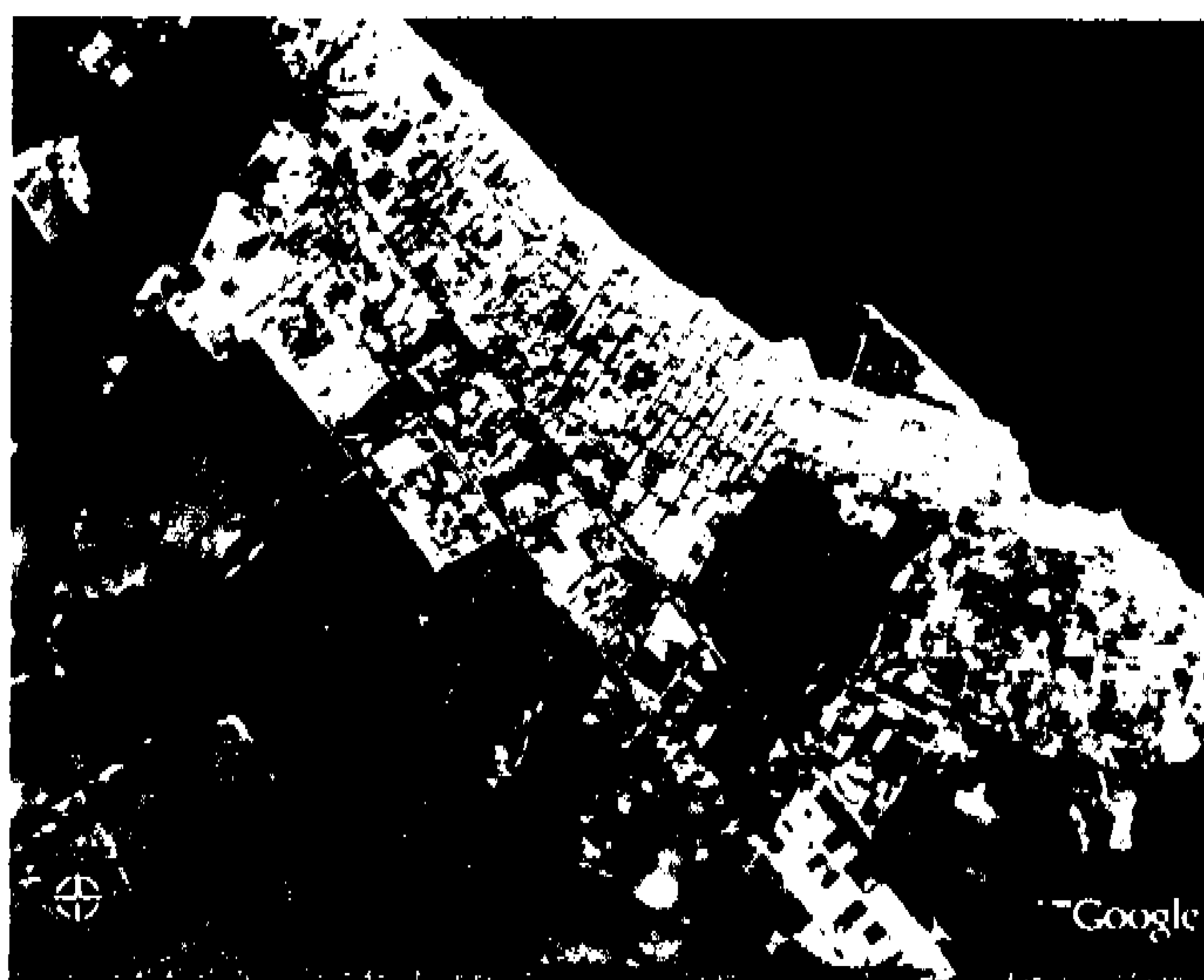
2.1.4.1 Cañ Picafort.

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

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

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

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



2.1.4.2 Bens D'Avall.

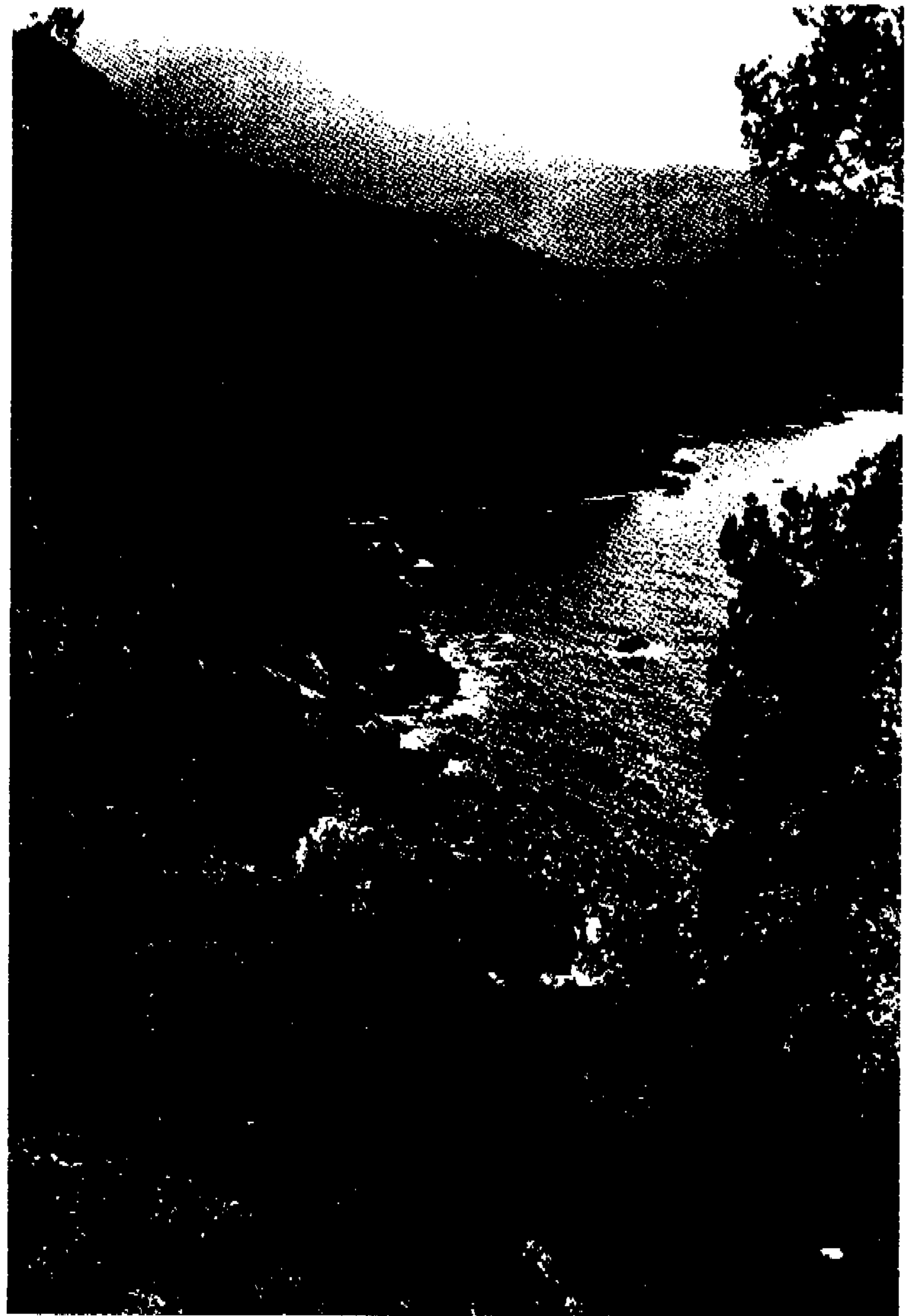
Situado en la Sierra Tramuntana, término municipal de Soller, Mallorca.

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

La Compañía es propietaria de 209.047,95 m2.

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

La Sociedad está presentado actualmente un recurso contra esta desclasificación



2.1.4.3 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 ubicado en la calle Velázquez con vuelta a Maria de Molina posee una edificabilidad en torno a los 2.000 m2.

El proyecto consiste en la rehabilitación del edificio para uso residencial obteniendo entre 12 y 14 viviendas de alto standing y local comercial.

Se espera que las obras puedan iniciarse a mediados del presente ejercicio y su comercialización para el 2.007



2.2.1.2 Galilea.

Durante el año 2.000 se adquirió una parcela en Galilea, Puigpunyent (Mallorca), para la construcción de un Chalet unifamiliar.

Este proyecto está en venta en la situación actual

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.

La Sociedad Can Batliu SL, al cierre del ejercicio, estaba pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

En ese sentido ha adquirido 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 y estando pendiente de constitución de la Junta de Compensación.

Uso.- Primera residencia

2.2.3 Promociones y Alojamientos Residenciales SL

Suelo en Villajoyosa

Ayco a través de la Sociedad Promociones y Alojamientos Residenciales SL, Sociedad en la cual Ayco ostenta un 45% del Capital, posee un suelo para uso residencial en el PP13 de Villajoyosa, Alicante.

2.3 Inmuebles en renta

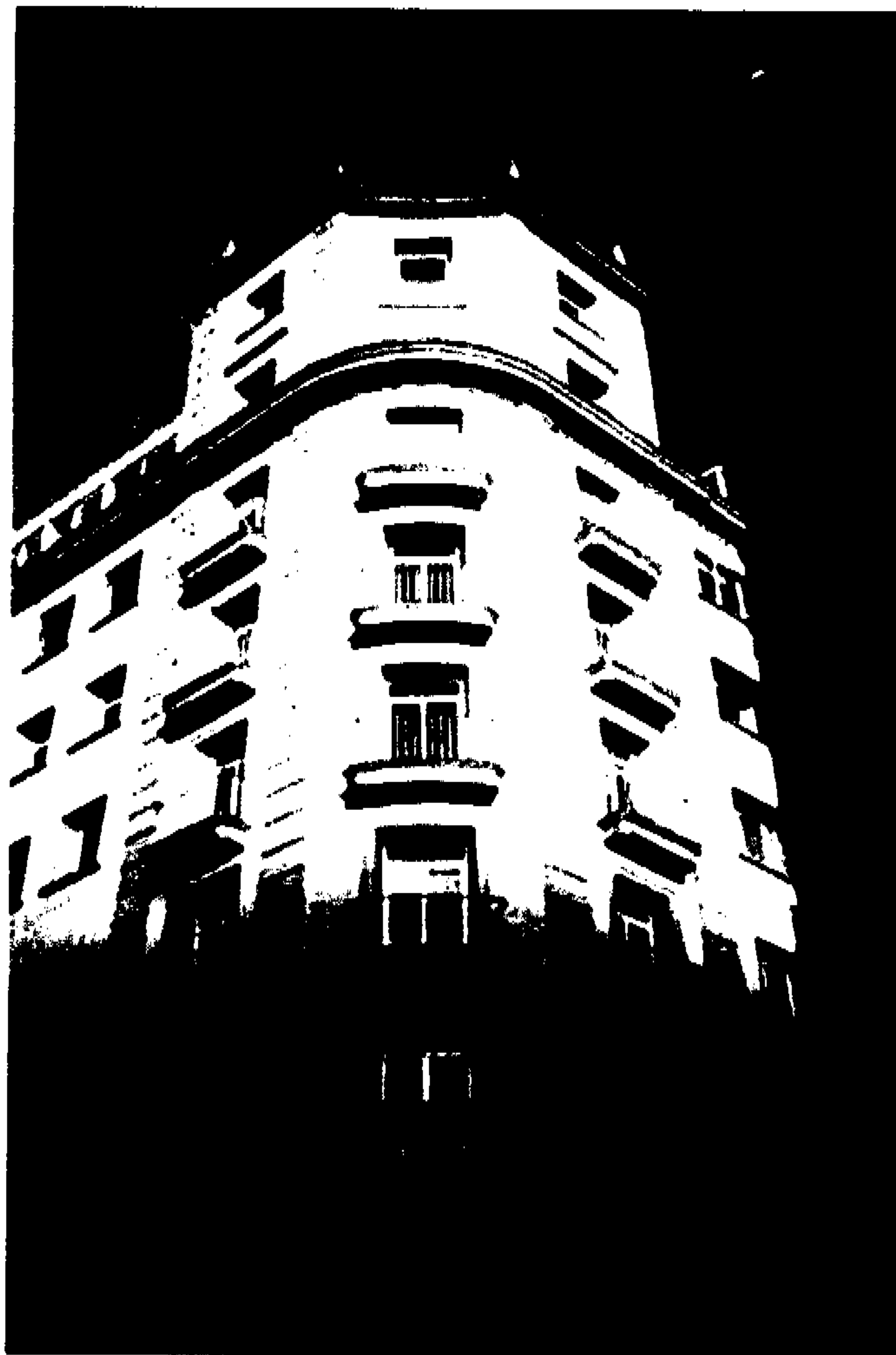
2.3.1. Recoletos 14.

Edificio adquirido en diciembre de 1.999.

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

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

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



2.4.- Resumen del PATRIMONIO AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y GRUPO

Situación	Promoción	Tipología	Superficie de terreno	Uso y destino
Madrid	Robledo de Chavela	Residencial	96.404 m2	Suelo para promover
	Recoletos 14	Oficinas	6.100 m2	Patrim. En renta
	Velázquez 123	Residencial	2.000 m2	Nuevo.- En Curso
	Villanueva de la Cañada	Residencial	135.000 m2	Nuevo.- en Curso
Málaga	Vicario fase II, III y IV	Residencial	70.000 m2	Obra en curso
	La Manga y los Randos	Solar	400.000 m2	Reserva de Suelo
	Guadalhorce	Residencial	130 m2	Producto terminado
	Oficina San Pedro	Oficina	Oficina Málaga	En patrimonio
	Resid. Jazmines	Residencial	16 viviendas	Obra Teminada
Cádiz	La Línea. El Conchal	Comercial	2 locales	En venta
	La Línea.- suelo hoteleros	Hotelero	25.000 m2	Suelo en venta
Valencia	Golf Mar.- El Puig	Residencial	55.945 m2	Suelo para promover
Alicante	PP13 Villajoyosa	Residencial	3600 m2	Suelo en venta
Mallorca	Ben's D'Avall	Residencial	34.075 m2	Reserva de suelo
	Can Picafort	Residencia Señor	232.204 m2	Suelo en venta
	Galilea	Residencial	500 m2	Suelo en venta
	Sa Torre	Residencial	54 viviendas	Obra en curso
	Inca	Residencia	9.005 m2	Nuevo. En curso

3

Información financiera

INFORMACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA

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

El grupo de filiales que forman parte del consolidado son Ayco Grupo Inmobiliario S.A. como matriz que consolida con sus filiales Altos de Brijan S.A., participadas en el 100 % así como la Sociedad Promociones y Alojamientos Residenciales SL participada en el 45% y constituida en el año 2.004 con el único objeto social en la promoción y desarrollo inmobiliario en Alicante.

También, en los últimos días del año se ha constituido la Sociedad Can Batliu SL con una participación del 100% y cuyo objeto es la promoción del solar adquirido en el término de INCA, Mallorca, si bien esta Sociedad no forma parte del perímetro de Consolidación por estar pendiente de inscripción en el Registro Mercantil a la fecha de cierre de estas Cuentas Anuales.

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

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

3.1- INGRESOS

La cifra de negocios en el Balance Individual de la Sociedad. ha sido de 12.479.107,93 euros que corresponden a la venta de parcelas en Robledo de Chavela, venta de 32 viviendas en el Vicario 2 y a los arrendamientos del edificio Recoletos.

En el Balance Consolidado la cifra de negocios alcanza el importe de 12.479.107,93 euros, por las ventas realizadas por la matriz y las filiales.

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

Actividad	Balance Individual	Balance Consolidado
Ventas viviendas y solares	10.438.116,35	10.438.116,35
Arrendamientos	2.033.965,93	2.033.965,93
Prestación de servicios	7.025,65	7.025,65
TOTAL	12.479.107,93	12.479.107,93

3.2 - INVERSIONES

Durante este ejercicio este ejercicio se han realizado las inversiones correspondientes al avance de las obras actualmente en marcha en el Vicario fase II, III, Residencial Jazmines de Málaga y Residencial Sa Torre, así como la compra de suelos en Madrid en Villanueva de la Cañada.

También destacar las adquisiciones realizadas por la filial Altos de Briján SA con la compra de un edificio para rehabilitar en Madrid y la constitución de la Sociedad Can Batliu SL para la promoción de suelo en Inca, Mallorca.

3.3 - RESULTADOS

Ayco Grupo Inmobiliario S.A. ha presentado en este ejercicio un beneficio consolidado después de impuestos de 1.486.246,52 euros.

Los resultados obtenidos en el Balance individual de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. han dado un beneficio después de impuestos de 1.585.383,05 euros.

Se propone repartir un dividendo de 30 céntimos de euro por acción.

El resultado del ejercicio no distribuido a reservas voluntarias.

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

Los fondos propios de la compañía a 31/12/05 ascienden a 35.023.518,34 euros en el Balance Individual y a 40.449.467,32 euros en el Balance Consolidado, antes de la distribución del resultado.

A 31 de Diciembre la distribución de los fondos propios, antes del reparto de dividendos, queda como sigue:

Concepto	Balance individual	Balance Consolidado (NIIF)
Capital suscrito	13.384.852,95	13.384.852,95
Prima de emisión	12.596.569,90	12.596.569,90
Reservas	7.456.712,44	7.323.165,65
Reservas de revalorización		4.863.952,81
Perdidas y ganancias 2.005	1.585.383,05	1.486.246,52
Accionistas minoritarios		794.679,49
TOTAL	35.023.518,34	40.449.467,32

3.5 - PARTICIPACIÓN EN FILIALES

Durante este ejercicio se ha producido la constitución de la Sociedad Can Batliu SL participada por la Compañía en un 100% (Pendiente de inscribir). La actividad de esta Sociedad se circunscribe al desarrollo de suelo en Mallorca.

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

Inversión	%	Euros
Altos de Brijan S.A.	100,0%	63.525,19
Alcázar Holding B.V.	100,0%	201.349,73
El Encinar de Guadiaro	100,0 %	3.512.601,02
Prom. Y Aloj. Residenciales SL	45%	675.000

3.6 – APLICACIÓN DE LAS NORMAS NIIF

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

3.6.1.1 Consideraciones Generales

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

3.6.1.2- Principales criterios utilizados

En las cuentas consolidadas correspondientes a los ejercicios 2004 y 2005 se han adoptado las siguientes NIC:

NIC I: Presentación de estados financieros:

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

NIC 2: Existencias:

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

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

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

NIC 16: Inmovilizado material:

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

NIC 32 Y 39

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

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

NIC 38 Los Gastos de establecimiento se ajustan en el balance de transición contra fondos propios.

NIC 40: Inmuebles de Inversión:

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

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

3.6.2.1 Patrimonio neto:

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

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

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

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

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

3.6.2.2 Activo no corriente:

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

3.6.3 Balance y Cuenta de Resultados

3.6.3.1– Cuenta de Resultados

Atendiendo al Balance y Cuenta de Resultados aplicando las Normas NIC, Ayco Grupo Inmobiliario S.A. ha cerrado este ejercicio con un beneficio consolidado después de impuestos de 1.486.246,52 euros.

3.6.3.2 – Patrimonio neto

El patrimonio netos de la compañía a 31/12/05 asciende a 40.449.467,32 euros, antes de la distribución del resultados a reservas.

A 31 de Diciembre el patrimonio neto comparado con el ejercicio 2.004, según las normas NIIC, queda como sigue:

Concepto	Balance a 31/12/2005	Balance a 31/12/2004
Capital suscrito	13.384.852,95	13.384.852,95
Prima de emisión	12.596.569,90	12.596.569,90
Reservas Sociedad dominante	7.323.165,65	4.006.943,54
Reservas revalorización	4.863.952,81	4.863.952,81
Resultado consolidado	1.486.246,52	4.603.847,14
Accionistas minoritarios	794.679,49	810.041,97
TOTAL	40.449.467,32	40.266.208,31



Política de dividendos

Se propone a la Junta General un reparto de dividendos de 30 céntimos de euro por acción.
El resto del beneficio del año 2.005 se destina a reservas, siendo el beneficio por acción de 36 céntimos.

5

Política Gestión de Riesgos

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

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

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

Riesgos de Mercado.

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

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

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

Riesgo de tipos de interés.

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

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.

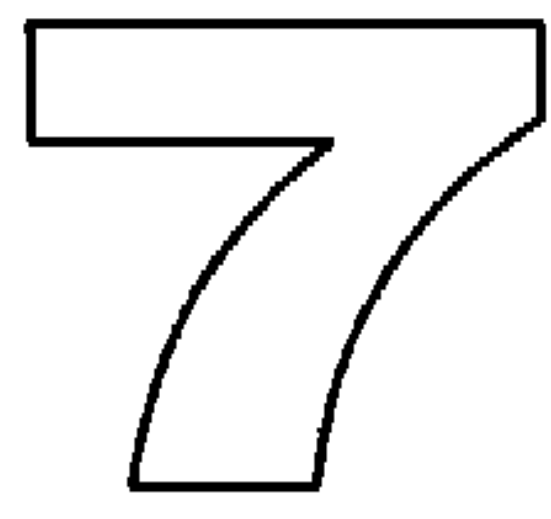
6 Situación bursátil

MERCADO DE CAPITALES E INFORMACIÓN BURSÁTIL

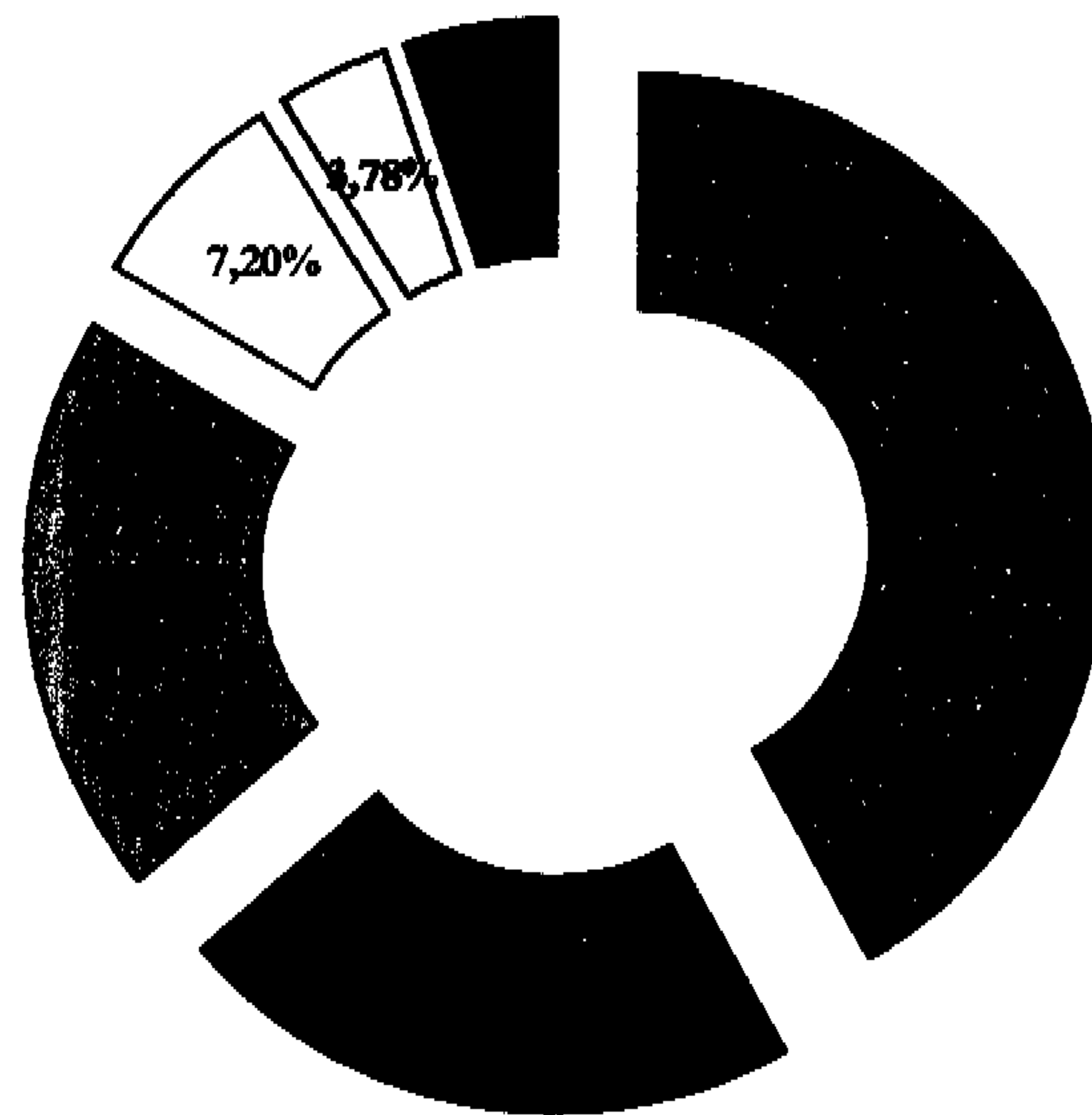
El capital social de la compañía, a 31 de diciembre de 2.005 es de 13.384.852,95 euros representado por 4.446.795 acciones, de valor nominal de 3,01 euros cada uno, que cotiza en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao.

El desarrollo del título de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. , en las Bolsas de Madrid y Barcelona, durante el ejercicio 2.005 queda resumido en el siguiente esquema:

Período	Acciones emitidas	Acciones canceladas	Acciones en circulación	Valor nominal	Valor de mercado	Valor de mercado (€/acc)
Enero/Dic 2005	1.062.292	75	8.391,4	9,50	7,00	9,50



Accionariado

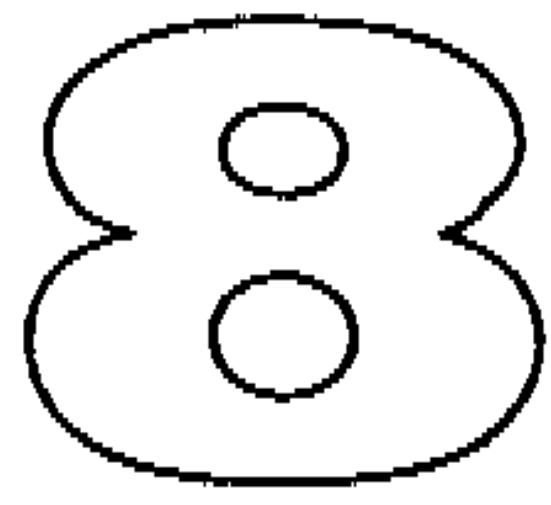


■ Sa Nostra ■ Onofre de Miguel ■ Invergestión □ Caja Santander Cantabria □ LBS ■ Otros

Durante el ejercicio 2.005 se han producido los siguientes cambios en el accionariado de la Compañía:

El Grupo Onofre Miguel SL ha adquirido la totalidad de la participación que poseía el Grupo Nexity

La filial de Caja España, Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión SA, ha ampliado su participación en la Sociedad pasando del 19,54% al 20%



Situación Jurídica

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

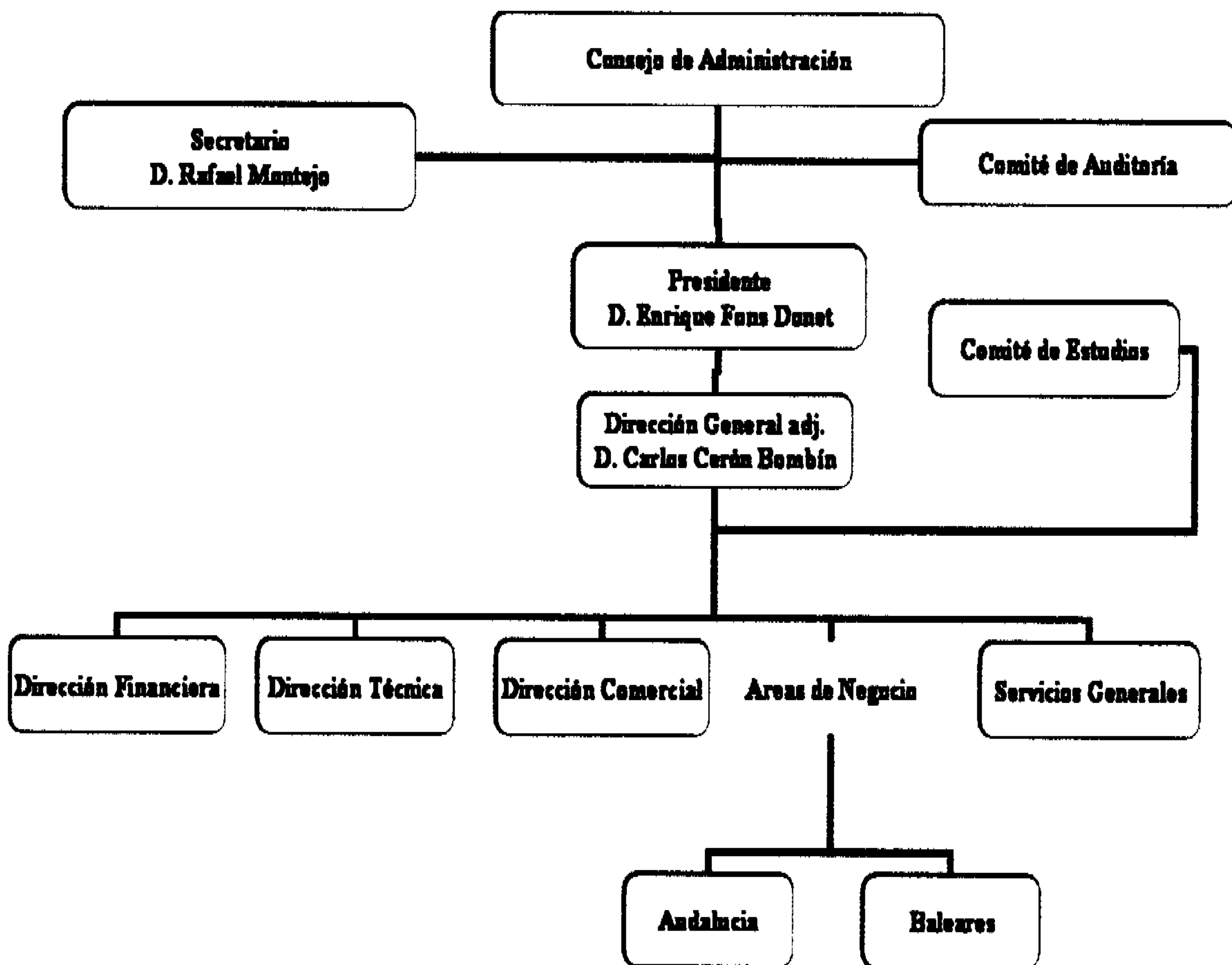
Asimismo, la Sociedad está personada en el procedimiento judicial promovido por terceras personas contra los antiguos gestores de la misma, dado que el resultado del pleito podría implicar subsidiariamente a la Sociedad.

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

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

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

Personal	Madrid	Baleares	Andalucía	Total
Directivo	1	1		2
Administrativos	5			5
Comercial	1	1	1	3
Técnicos	1			1
TOTAL	8	2	1	11

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

10 **Otros hechos relevantes**

Durante el ejercicio 2005 solo se han producido los siguientes hechos relevantes:

Se han producido variaciones en el Consejo de Administración con la salida del accionariado de la Compañía del Grupo Nexity Initiale y la incorporación del Grupo Onofre Miguel SL. El puesto en el Consejo de Administración dejado por Nexity ha sido ocupado por el nuevo accionista cuya participación en la Compañía es del 22,03 %

Durante el mes de septiembre se produjo una suspensión de la cotización de la Compañía con motivo del Auto del Juzgado de Instrucción de Mallorca en el pleito contra antiguos gestores de la Sociedad por el que se pedía fianza a los responsables subsidiarios. El auto fue recurrido.

La suspensión de la cotización fue levantada en los primeros días de octubre.

11 Previsiones Futuras

Las tres obras en marcha dotan a la Sociedad de una perspectiva de beneficios para los próximos ejercicios.

También destacar la adquisición realizada en este ejercicio de nuevos suelos que generan proyectos futuros que garantizan un crecimiento estable.

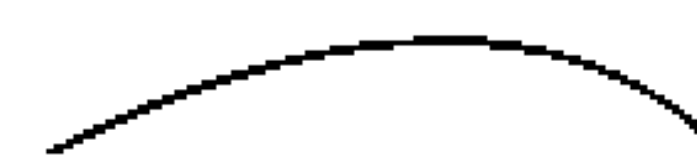
Por último y dentro de la política de mejora en la operatividad de la Compañía en este ejercicio se seguirá con el relanzamiento de la actividad de las Sociedades Filiales de forma que se asignar a cada una de las filiales una zona de actividad propia.

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

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CONSOLIDADOS

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. formula las Cuentas Anuales Consolidadas, Estado de Variaciones en el Patrimonio Neto que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 47, e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2005

Madrid, 15 de marzo de 2006
El Consejo de Administración



—

—

—

—

—

—

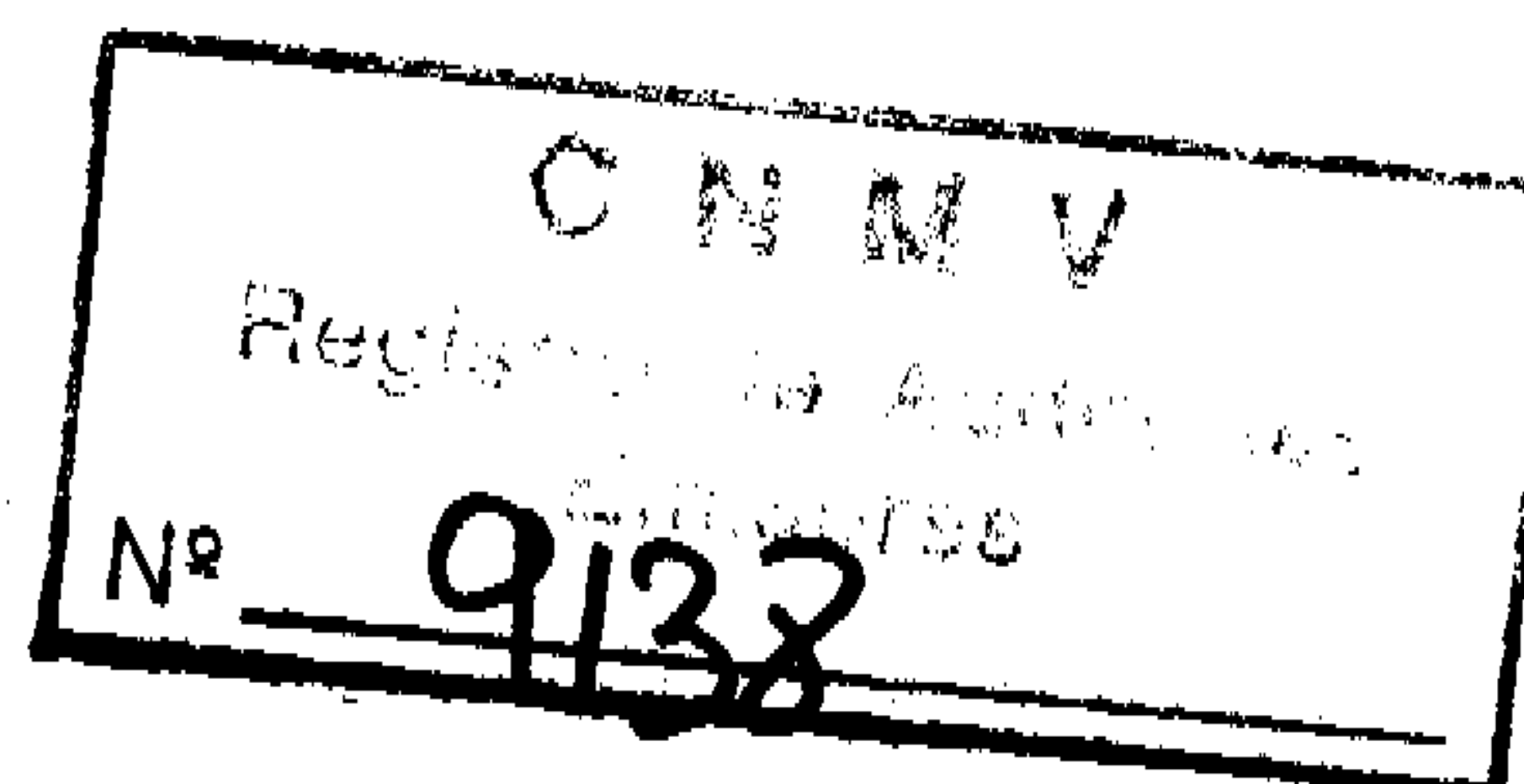


AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE
GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL
EJERCICIO 2005 JUNTO CON EL
INFORME DE AUDITORÍA DE
CUENTAS ANUALES

BDO

BDO Audiberia



AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2005 JUNTO CON EL
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

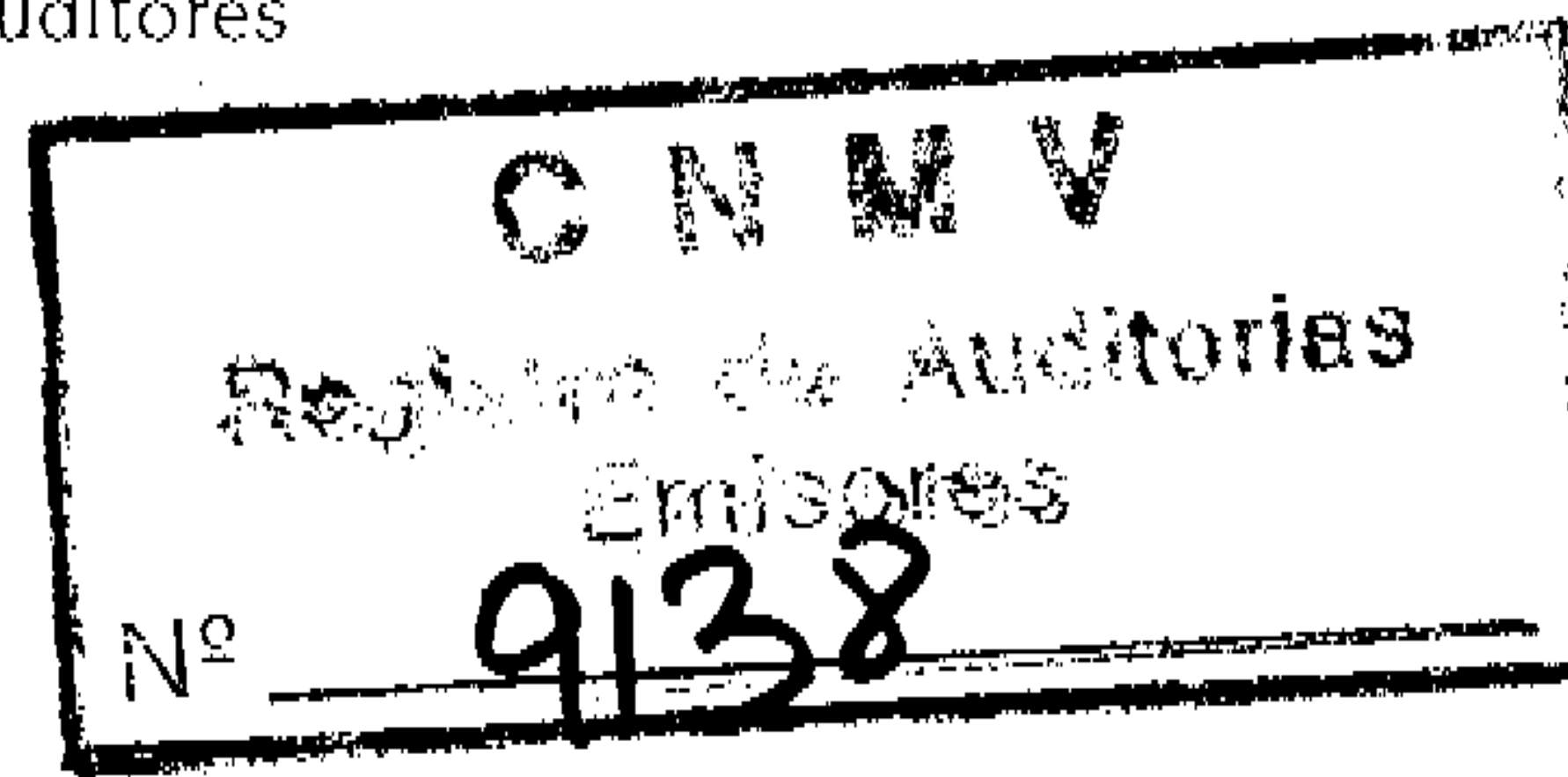
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2005:

Balances de Situación al 31 de diciembre de 2005 y de 2004
Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2005 y 2004
Memoria del ejercicio 2005

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2005

C N M V
Registro de Auditorías
Emisores
Nº 9138

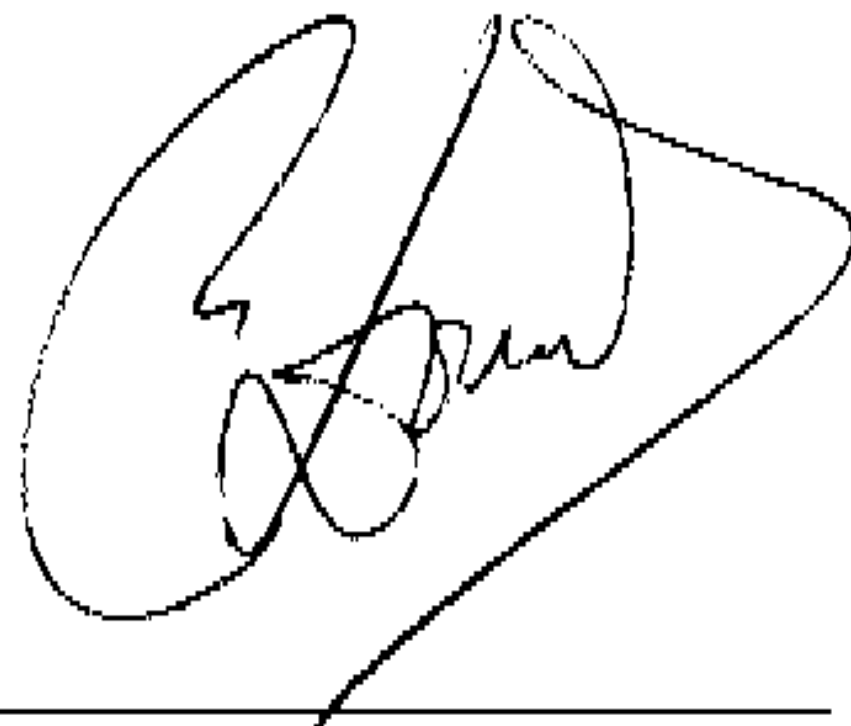
AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES**

A los Accionistas de **Ayco grupo inmobiliario, S.A.:**

1. Hemos auditado las cuentas anuales de la sociedad **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.** (o la Sociedad) que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2005, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2005, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2005. Con fecha 30 de marzo de 2005 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2004 en el que expresamos una opinión favorable.
3. De acuerdo con la legislación mercantil vigente, la Sociedad como cabecera de grupo está obligada, al cumplir determinados requisitos, a formular separadamente cuentas anuales consolidadas sobre las que hemos emitido nuestro informe de auditoría de fecha 30 de marzo de 2005 en el que expresamos una opinión favorable. El efecto de la consolidación, realizada en base a los registros contables de las sociedades que componen el Grupo Ayco, en comparación con las cuentas anuales adjuntas, supone un incremento de las reservas de 4.744.837,10 euros, una disminución del resultado de 84.705,45 euros, así como un incremento de los activos de 19.458.028,25 euros.
4. Tal y como se menciona en la Nota 19 de la Memoria del ejercicio 2005, 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 2005 adjuntas.
5. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiese ser necesario si se conociese el desenlace final de la incertidumbre descrita en el párrafo 4 anterior, las cuentas anuales del ejercicio 2005 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 2005 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

6. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2005, 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 2005. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

BDO Audiberia

Emilio Domenech
Socio - Auditor de Cuentas

Madrid, 16 de marzo de 2006

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:

BDO AUDIBERIA AUDITORES, S.L.

Año **2006** Nº **A1-002214**
COPIA GRATUITA

.....
Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 27 de noviembre.
.....

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2005

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y DE 2004
 (Expresados en euros)

ACTIVO	31/12/2005	31/12/2004
INMOVILIZADO	26.668.496,01	24.990.127,60
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 5)	12.977,97	15.463,81
Coste	19.843,41	17.643,41
Amortizaciones	(6.865,44)	(2.179,60)
Inmovilizaciones materiales (Nota 6)	23.716.904,42	24.014.157,27
Coste	24.781.151,42	24.774.204,15
Amortizaciones	(1.064.247,00)	(760.046,88)
Inmovilizaciones financieras (Nota 7)	2.938.613,62	889.657,35
Coste	9.829.221,96	7.780.265,69
Provisiones	(6.890.608,34)	(6.890.608,34)
Acciones propias (Nota 13)	-	70.849,17
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (Nota 8)	11.991,90	16.853,55
ACTIVO CIRCULANTE	96.116.635,04	59.119.661,77
Existencias (Nota 9)	69.475.500,90	37.498.487,91
Coste	70.979.301,76	39.002.288,77
Provisiones	(1.503.800,86)	(1.503.800,86)
Deudores	20.654.299,21	15.162.161,44
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	15.385.193,36	14.266.002,97
Empresas del grupo (Nota 16)	92.238,36	87.407,08
Deudores varios	410.896,40	255.292,53
Administraciones Públicas (Nota 18)	4.765.971,09	553.458,86
Inversiones financieras temporales (Nota 12)	3.602.432,92	696.959,88
Coste	3.967.595,58	1.062.122,54
Provisiones	(365.162,66)	(365.162,66)
Tesorería	2.278.984,09	5.762.052,54
Ajustes por periodificación	105.417,92	-
TOTAL ACTIVO	122.797.122,95	84.126.642,92

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

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y DE 2004
 (Expresados en euros)

PASIVO	31/12/2005	31/12/2004
FONDOS PROPIOS (Nota 13)	35.023.518,34	34.772.173,79
Capital suscrito	13.384.852,95	13.384.852,95
Prima de emisión	12.596.569,90	12.596.569,90
Reservas	7.456.712,44	4.706.076,26
Resultados de ejercicios anteriores	-	(580.279,58)
Pérdidas y Ganancias	1.585.383,05	4.664.954,26
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	148.348,35	148.348,35
Otras provisiones (Nota 14)	148.348,35	148.348,35
ACREEDORES A LARGO PLAZO	40.405.070,14	23.651.021,92
Deudas con entidades de crédito (Nota 15)	40.383.884,47	23.629.836,25
Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	21.185,67	21.185,67
ACREEDORES A CORTO PLAZO	47.220.186,12	25.555.098,86
Deudas con entidades de crédito (Nota 15)	20.301.048,90	4.823.646,81
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 16)	43.610,61	43.746,43
Acreedores comerciales (Nota 17)	26.393.794,46	19.424.927,27
Otras deudas no comerciales	241.077,25	1.022.123,45
Administraciones Públicas (Nota 18)	228.306,30	1.015.352,50
Otras deudas	6.770,95	6.770,95
Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	6.000,00	-
Provisiones para operaciones de tráfico	240.654,90	240.654,90
TOTAL PASIVO	122.797.122,95	84.126.642,92

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

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2005 Y 2004
 (Expresadas en euros)

	2005	2004
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 20.e)	12.479.107,93	34.233.494,26
Aumento de existencias de productos terminados y en curso	38.874.749,81	-
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	51.353.857,74	34.233.494,26
Aprovisionamientos (Nota 20.a)	45.974.629,72	21.936.011,75
Gastos de personal (Nota 20.b)	447.911,89	518.603,46
Sueldos, salarios y asimilados	352.910,07	406.154,07
Cargas Sociales	95.001,82	112.449,39
Dotaciones amortizaciones de inmovilizado	308.885,96	315.050,13
Variación de las provisiones de tráfico	-	1.395.714,91
Variación de provisiones de existencias	-	1.474.970,31
Variación de otras provisiones de tráfico	-	(79.255,40)
Otros gastos de explotación	1.196.095,40	1.995.920,06
Servicios exteriores (Nota 20.c)	1.063.317,65	1.817.994,27
Tributos	132.777,75	177.925,79
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	47.927.522,97	26.161.300,31
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.426.334,77	8.072.193,95
Ingresos otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	5.805,81	29.946,92
Otros intereses e ingresos asimilados	58.877,71	534.591,31
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	64.683,52	564.538,23
Gastos financieros y asimilados	1.079.926,03	1.487.331,28
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	1.079.926,03	1.487.331,28
RESULTADO FINANCIERO	(1.015.242,51)	(922.793,05)
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	2.411.092,26	7.149.400,90
Beneficios en la enajenación de inmovilizado	12.807,83	-
Beneficios por operaciones con acciones y obligaciones propias	15.119,01	-
Ingresos extraordinarios (Nota 20.f)	31,74	412.660,65
Ingresos y beneficios de otros ejercicios (Nota 20.f)	-	549.410,14
TOTAL INGRESOS EXTRAORDINARIOS	27.958,58	962.070,79
Gastos extraordinarios (Nota 20.f)	-	7.546,94
Gastos y pérdidas de otros ejercicios (Nota 20.f)	-	609.392,99
TOTAL GASTOS EXTRAORDINARIOS	-	616.939,93
RESULTADO EXTRAORDINARIO	27.958,58	345.130,86
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.439.050,84	7.494.531,76
Impuesto sobre Sociedades (Nota 18)	853.667,79	2.829.577,50
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.585.383,05	4.664.954,26

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

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2005

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

a) Constitución y Domicilio Social

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

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

b) Actividad

Su actividad consiste en la adquisición y construcción de fincas urbanas para su explotación en forma de arriendo, enajenación de las mismas, la prestación de servicios y la gestión de sus participaciones en sociedades del grupo, así como cualquier otra actividad relacionada con el mencionado objeto social.

c) Régimen Legal

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

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen Fiel

Las Cuentas Anuales adjuntas del ejercicio 2005 han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables al 31 de diciembre de 2005 y se presentan siguiendo las normas de la Ley de Sociedades Anónimas de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los fondos obtenidos y aplicados de la Sociedad. Estas cuentas anuales se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas y la Dirección de la Sociedad estima que serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Principios Contables Aplicados

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

c) Comparación de la Información

De acuerdo con la legislación mercantil, el Consejo de Administración presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance de Situación, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y del Cuadro de Financiación, además de las cifras del ejercicio 2005 las correspondientes al ejercicio anterior. Las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas.

d) Presentación de las Cuentas Anuales

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

e) Cuentas Anuales Consolidadas

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

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

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de distribución del resultado obtenido en el ejercicio 2005, formulada por el Consejo de Administración para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la que se muestra a continuación:

	Euros
Beneficio obtenido en el ejercicio	1.585.383,05
Distribución	
A dividendos	1.334.038,50
A reservas voluntarias	251.344,55
	1.585.383,05

NOTA 4. NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales para el ejercicio 2005, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizaciones Inmateriales

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 la Sociedad 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 del ejercicio 2005 por este concepto ha ascendido a 4.685,84 euros.

b) Inmovilizaciones Materiales

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.

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
Sistema de amortización lineal		
Construcciones	2	50
Otras instalaciones	10	10
Mobiliario	10	10
Equipos para proceso de información	25	4
Elementos de transporte	25	4

El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2005 en concepto de amortización del inmovilizado material, ha ascendido a 304.200,12 euros.

c) Inmovilizaciones Financieras

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

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

Al 31 de diciembre de 2005 las provisiones de participaciones en empresas del grupo y asociadas ascienden a 6.890.608,34 euros.

c.2) Créditos a Largo Plazo y Corto Plazo

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

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

Las inversiones de esta naturaleza mantenidas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2005 se encuentran registradas a su precio de adquisición o a su valor teórico-contable, si éste fuese menor a aquél.

c.4) Fianzas

Las fianzas constituidas figuran contabilizadas por el importe entregado.

d) Acciones Propias

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

Durante el ejercicio 2005, la Sociedad ha vendido la totalidad de su autocartera.

e) Existencias

- Existencias Comerciales

El capítulo de "Terrenos y Solares" incluye aquellos sobre los cuales aún no se ha iniciado la construcción, así como los que forman parte de las obras que se encuentran pendientes de finalización. Una vez éstas se hallan finalizadas, son transferidos, junto con el coste de la construcción, al epígrafe de "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 2005 asciende a 526.074,68 euros.

f) Provisión para Existencias Obsoletas e Inservibles

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

Al 31 de diciembre de 2005, la Sociedad tiene registrada una provisión para existencias obsoletas por un importe de 1.503.800,86 euros.

g) Provisión para Insolvencias de Deudores

La provisión para insolvencias de deudores al 31 de diciembre de 2005 se ha estimado en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a dicha fecha. En este ejercicio no se ha efectuado cargo alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias por este concepto.

h) Efectos Descontados en Entidades Financieras

El importe de los efectos descontados en entidades financieras pendientes de vencimiento al 31 de diciembre de 2005 asciende a 3.009.375,00 euros. Dicho importe se halla incluido en el saldo de "Clientes por Ventas y Prestaciones de Servicios" y se muestra el pasivo correspondiente en el epígrafe "Deudas con Entidades de Crédito", en el Balance de Situación adjunto.

i) Otras Inversiones Financieras Temporales

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

j) Clasificación de los Saldos según sus Vencimientos

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

k) Ingresos y Gastos

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

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

El resto de ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

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

l) Indemnizaciones por Despidos

De acuerdo con la legislación laboral vigente, la Sociedad estaría obligada a indemnizar a sus empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Al 31 de diciembre de 2005, la Dirección de la Sociedad considera que no se van a producir situaciones anormales de despido en el futuro, por lo que el Balance de Situación adjunto no recoge provisión alguna por este concepto.

m) Provisión para Pensiones y Obligaciones Similares

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

n) Otras Provisiones para Riesgos y Gastos

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

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

o) Impuesto sobre Sociedades

El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2005 se calcula sobre el beneficio económico, corregido por las diferencias de naturaleza permanente con los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables. El efecto impositivo de las diferencias temporales se incluye, en su caso, en las correspondientes partidas de impuestos anticipados o diferidos del Balance de Situación adjunto.

Al 31 de diciembre de 2005, han sido efectuados por parte de la Dirección de la Sociedad los cálculos necesarios para determinar el Impuesto sobre Sociedades devengado, que asciende a 853.667,79 euros.

NOTA 5. INMOVILIZACIONES INMATERIALES

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

	31/12/04	Altas	Bajas	31/12/05
Coste:				
Aplicaciones informáticas	17.643,41	2.200,00	-	19.843,41
Coste Bruto	17.643,41	2.200,00	-	19.843,41
Amortización Acumulada:				
Aplicaciones informáticas	(2.179,60)	(4.685,84)	-	(6.865,44)
Amortización Acumulada	(2.179,60)	(4.685,84)	-	(6.865,44)
Inmovilizado Inmaterial Neto	15.463,81	(2.485,84)	-	12.977,97

NOTA 6. INMOVILIZACIONES MATERIALES

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

	31/12/04	Altas	Bajas	31/12/05
Coste:				
Construcciones	24.459.620,66	-	(17.222,53)	24.442.398,13
Maquinaria	2.001,37	-	-	2.001,37
Otras instalaciones	125.314,70	-	-	125.314,70
Mobiliario	65.244,02	1.040,78	-	66.284,80
Equipos proceso de información	121.629,17	7.563,42	-	129.192,59
Elementos de transporte	-	15.565,60	-	15.565,60
Otro inmovilizado material	394,23	-	-	394,23
	24.774.204,15	24.169,80	(17.222,53)	24.781.151,42
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(577.130,25)	(277.339,80)	-	(854.470,05)
Maquinaria	(2.001,37)	-	-	(2.001,37)
Otras instalaciones	(44.715,75)	(11.078,54)	-	(55.794,29)
Mobiliario	(25.960,98)	(6.573,13)	-	(32.534,11)
Equipos proceso de información	(110.238,53)	(8.235,80)	-	(118.474,33)
Elementos de transporte	-	(972,85)	-	(972,85)
	(760.046,88)	(304.200,12)	-	(1.064.247,00)
Inmovilizado Material Neto	24.014.157,27	(280.030,32)	(17.222,53)	23.716.904,42

El desglose, por epígrafes, de los activos que, al 31 de diciembre de 2005, estaban totalmente amortizados y en uso, se muestra a continuación, con indicación de su valor de coste:

	Euros
Construcciones	22.489,54
Maquinaria	2.001,37
Otras instalaciones	15.753,66
Mobiliario	11.852,15
Equipos proceso de información	110.856,35
	162.953,07

Al 31 de diciembre de 2005, una parte de los terrenos y edificios propiedad de la Sociedad por un valor neto contable de 23.562.796,85 euros, estaban hipotecados como garantía de un préstamo recibido de una entidad de crédito (Nota 15).

Al 31 de diciembre de 2005 hay inmovilizado material por un valor neto de 23.562.796,85 euros que se encuentra arrendado a terceros.

NOTA 7. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

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

	31/12/04	Altas	Bajas	31/12/05
Empresas del Grupo:				
Participaciones	7.589.910,00	-	-	7.589.910,00
Anticipos para inversiones financieras	-	2.200.000,00	-	2.200.000,00
Provisión depreciación particip. capital	(6.890.608,34)	-	-	(6.890.608,34)
Total Empresas del Grupo	699.301,66	2.200.000,00	-	2.899.301,66
Otras Inversiones Financieras:				
Fianzas constituidas	39.889,63	-	(790,73)	39.098,90
Depósitos constituidos	150.466,06	-	(150.253,00)	213,06
Total Otras Inversiones Financieras	190.355,69	-	(151.043,73)	39.311,96
	889.657,35	2.200.000,00	(151.043,73)	2.938.613,62

"Anticipos para inversiones financieras", corresponde al desembolso realizado para la constitución de la sociedad "Promociones Can Batliu, S.L., Sociedad Unipersonal".

La escritura de constitución, fue presentada en el Registro Mercantil de Madrid para su inscripción con fecha 10 de enero de 2006, por lo que al cierre del ejercicio, la mencionada sociedad no estaba formalmente constituida a tenor de lo establecido en el artículo 11 de la Ley 2/1995 de sociedades de responsabilidad limitada.

Tal y como se comenta en la Nota 23 de "Hechos Posteriores", con fecha 18 de enero de 2006 dicha escritura de constitución fue inscrita en el Registro Mercantil.

a) Participaciones en empresas del grupo y asociadas

Las participaciones mantenidas al 31 de diciembre de 2005 en empresas del grupo y asociadas corresponden, en euros, a:

	% Part. Directa	Valor de la Inversión	Importe de la Provisión	Valor Neto Contable	VTC de la Participación
Empresas del grupo					
R. Cala Millor, en liquidación	47,00	28.247,57	(7.330,00)	20.917,57	20.408,81
Royalquivir, S.A., en liquidación	100,00	96.313,39	(96.312,19)	1,20	153.955,00
Cofeba - AC J.Mat/H.Cupido, sin actividad	100,00	4.430,66	(4.429,46)	1,20	N/D
Alcázar Holding, B.V., en liquidación	100,00	201.349,73	(201.349,73)	-	(68.484,00)
Altos de Brijan, S.A.	100,00	63.525,19	(63.525,19)	-	(44.896,55)
Royaltur España SA, en liquidación.	55,00	3.005.060,75	(3.005.060,75)	-	(300.449,60)
Residencia Senior Ca'n Picafort, sin actividad	100,00	3.381,69	-	3.381,69	3.005,00
El encinar de Guadiaro, en liquidación	100,00	3.512.601,02	(3.512.601,02)	-	29.891,63
Promociones y alojamientos residenciales	45,00	675.000,00	-	675.000,00	672.594,24
		7.589.910,00	(6.890.608,34)	699.301,66	466.025,53

La Sociedad no ha provisionado las pérdidas acumuladas de Altos de Briján, S.A., debido a la existencia de plusvalías tácitas derivadas de sus activos.

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

	Fecha Último Balance Disp.	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio	Total Fondos Propios
Empresas del grupo					
R. Cala Millor, en liquidación	(ver 1)	43.423,00	-	-	43.423,00
Royalquivir, S.A., en liquidación	(ver 1)	156.263,00	(2.308,00)	-	153.955,00
Cofeba - AC J.Mat/H.Cupido, sin actividad	(ver 2)	-	-	-	-
Alcazar Holding, B.V., en liquidación	(ver 1)	202.251,00	(270.735,00)	-	(68.484,00)
Altos de Brijan, S.A.	31/12/2005	60.101,21	(102.919,43)	(2.078,33)	(44.896,55)
Royaltur España SA, en liquidación.	(ver 1)	144.243,00	(690.515,00)	-	(546.272,00)
Residencia Senior Ca'n Picafort, sin actividad	(ver 3)	3.005,00	-	-	3.005,00
El encinar de Guadiaro, en liquidación	31/12/2005	3.002.918,62	(2.972.962,19)	(64,80)	29.891,63
Promociones y alojamientos residenciales	31/12/2005	1.500.000,00	7,51	(5.353,64)	1.494.653,87
		5.112.205,83	(4.039.432,11)	(7.496,77)	1.065.276,95

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

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

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

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

NOTA 8. GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

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

Tipo de Gasto	31/12/04	Adiciones	Imputaciones a Gastos	31/12/05
De formalización de deudas	16.853,55	-	(4.861,65)	11.991,90
	16.853,55	-	(4.861,65)	11.991,90

NOTA 9. EXISTENCIAS

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 2005, se muestra a continuación:

	31/12/2004	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2005
Terrenos	25.895.184,89	29.686.556,36	(164.815,52)	(1.270.985,52)	54.145.940,21
Edificación	135.142,42	-	(6.724.163,44)	12.440.965,23	5.851.944,21
Promociones en curso	12.971.961,46	9.190.002,41	(210.900,95)	(11.169.979,71)	10.781.083,21
Anticipos	-	222.598,11	(22.263,98)	-	200.334,13
	39.002.288,77	39.099.156,88	(7.122.143,89)	-	70.979.301,76
Prov Depr Existencias	(1.503.800,86)	-	-	-	(1.503.800,86)
Total Existencias	37.498.487,91	39.099.156,88	(7.122.143,89)	-	69.475.500,90

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

	Euros
Promociones en curso de construcción de ciclo corto	10.781.083,21
Promociones en curso de construcción de ciclo largo	-
Total promociones en curso	10.781.083,2

Las altas del ejercicio corresponden a la adquisición de terrenos ubicados en el término municipal de Villanueva de la Cañada (Madrid) por importe de 25.183.616,49 euros, para la construcción de viviendas.

Asimismo, y por valor de 4.130.51,03 euros, ha adquirido, terrenos localizados en el término municipal de el PUIG (Valencia), integrados en la agrupación de interés urbanístico denominado "Els Plans", para la promoción de viviendas.

Respecto a las altas de promociones en curso, éstas corresponden a las obras de los proyectos residenciales Jazmines en Málaga capital, Sa Torre y Can Picafort en Mallorca y Vicario 2ª 3ª fase en Ojén, Málaga.

En el epígrafe de traspasos, figura la reclasificación efectuada como consecuencia de la finalización de las obras y venta en escritura pública de las viviendas en la promoción Vicario 2ª fase, ubicándose, en consecuencia, dentro del epígrafe de Edificación, las viviendas no vendidas a 31 de diciembre de 2005.

Las bajas registradas en el presente ejercicio del epígrafe de construcción corresponden prácticamente en su totalidad a la venta de la promoción Vicario 2ª, referida en el párrafo anterior.

Respecto a las bajas del epígrafe terrenos y promociones en curso, corresponden principalmente a la venta una de las parcelas y su coste de urbanización que la Sociedad posee en La Suiza Española, por un importe conjunto de 190.855,97 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 fueron calificados como ARIP (Área rural de interés paisajístico), en su modalidad de APT-Costas, no permitiéndose la edificación de viviendas. Como consecuencia se dotó en el ejercicio 2004 una provisión por depreciación de existencias en base a estudios realizados por expertos independientes.

El detalle por localización geográfica al 31 de diciembre de 2005 es el siguiente:

	Terrenos	Proyecto	Edificación	Total
Can Picafort (Palma Mallorca)	4.808.096,84	1.291.441,66	-	6.099.538,50
Sa Torre (Palma Mallorca)	2.176.496,42	6.057.123,58	-	8.233.620,00
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	120.830,25	94.759,45	-	215.589,70
La Línea de la Concepción (Cádiz)	6.832.650,80	-	-	6.832.650,80
Locales la Línea de la Concepción	-	-	52.277,74	52.277,74
Vicario 2ª fase (Málaga)	-	-	5.735.023,58	5.735.023,58
Vicario 1ª fase	-	-	64.642,89	64.642,89
Vicario 3 y 4ª fase	2.367.705,65	1.621.366,88	-	3.989.072,53
Jazmines-Cª Suárez (Málaga)	594.938,76	1.486.989,80	-	2.081.928,56
El Puig (Valencia)	9.793.150,12	65.259,81	-	9.858.409,93
Villanueva de la Cañada (Madrid)	25.538.204,47	4.322,70	-	25.542.527,17
	54.145.940,21	10.781.083,21	5.851.944,21	70.778.967,63

El importe de las existencias que se encuentran hipotecadas en garantía de préstamos recibidos, asciende a 51.516.152,13 euros.

En el presente ejercicio el importe de los intereses capitalizados asciende a 526.074,68 euros.

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

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

NOTA 10. CLIENTES POR VENTAS Y PRESTACIONES DE SERVICIOS

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

NOTA 11. DEUDORES DIVERSOS

Este epígrafe del balance situación, recoge principalmente provisiones de fondos a abogados y procuradores por importe de 173.759,44 euros, así como, provisiones de fondos a otras entidades para la gestión de compraventa de terrenos y formalización de prestamos financieros por importe de 212.686,83 euros.

NOTA 12. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

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

	31/12/04	Altas	Bajas	31/12/05
Empresas del Grupo:				
Créditos	561.122,54	3.187.525,15	-	3.748.647,69
Intereses	-	57.947,89	-	57.947,89
Provisión insolvencias de crédito	(365.162,66)	-	-	(365.162,66)
Total Empresas del Grupo	195.959,88	3.245.473,04	-	3.441.432,92
Otras Inversiones:				
Valores de renta fija	500.000,00	11.924.000,00	(12.264.000,00)	160.000,00
Fianzas	1.000,00	1.000,00	(1.000,00)	1.000,00
Total Otras Inversiones	501.000,00	11.925.000,00	(12.265.000,00)	161.000,00

Los créditos a empresas del grupo, corresponden fundamentalmente a un contrato privado de póliza de crédito formalizado entre la Sociedad y Altos de Brijan, SA, con un límite de 3.500.000,00 euros, interés fijo de 2,75%, y vencimiento a 27 de enero de 2006. El dispuesto a cierre del ejercicio asciende a 3.308.050,66 euros.

NOTA 13. FONDOS PROPIOS

El movimiento de los Fondos Propios durante el ejercicio 2005 ha sido el siguiente, en euros:

	Capital Suscrito	Prima de Emisión	Reservas	Resultados Ejercicios Anteriores	Pérdidas y Ganancias	Total
Saldo al 31/12/04	13.384.852,95	12.596.569,90	4.706.076,26	(580.279,58)	4.664.954,26	34.772.173,79
Distribución de resultados	-	-	2.750.636,18	580.279,58	(3.330.915,76)	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(1.334.038,50)	(1.334.038,50)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	1.585.383,05	1.585.383,05
Saldo al 31/12/05	13.384.852,95	12.596.569,90	7.456.712,44	-	1.585.383,05	35.023.518,34

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2005 el capital social está representado por 4.446.795 acciones al portador de 3,01 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

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

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

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

Acciones Propias

Al 31 de diciembre de 2004 la Sociedad poseía 9.981 acciones propias, que representaban el 0,22% del capital social, adquiridas por un precio total de 70.849,17 euros. Asimismo, la Sociedad tenía constituida una reserva por un importe igual al de las acciones propias.

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

	Euros
Saldo al 31/12/04	70.849,17
Enajenaciones del ejercicio	(70.849,17)
Saldo al 31/12/2005	-

En la enajenación de las acciones propias se ha obtenido en el ejercicio 2005 un beneficio de 15.119,01 euros, que figura registrado como resultados extraordinarios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.

Prima de Emisión

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

Reservas

El detalle de las Reservas es el siguiente:

	Euros
Reserva legal	2.676.970,59
Reservas voluntarias	4.779.741,85
	7.456.712,44

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 2005, la Reserva Legal estaba dotada en su totalidad.

NOTA 14. OTRAS PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

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

Tipo de Provisión	Saldo al 31/12/04	Aumentos	Disminuciones	Saldo al 31/12/05
Para responsabilidades	148.348,35	-	-	148.348,35

Al 31 de diciembre de 2005 el saldo registrado en la provisión para riesgos y gastos corresponde principalmente a una provisión por el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, que se encuentra en vía contencioso administrativa ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

NOTA 15. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2005 se indica a continuación, en euros:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	17.229.698,99	40.383.884,47	57.613.583,46
Efectos descontados	3.009.375,00	-	3.009.375,00
Deudas por intereses	61.974,91	-	61.974,91
	20.301.048,90	40.383.884,47	60.684.933,37

Préstamos Pólizas de Créditos

El detalle de los préstamos y pólizas de crédito bancarios al 31 de diciembre de 2005, expresados en euros, es el siguiente:

Entidad	Garantía	Tipo de Interés	Último Vencimiento	Tipo de Producto	Importe Inicial	Pendiente al Cierre
Caja Madrid	Hipotecario	Euribor+0,35	24/06/2030	Préstamo promotor inmobiliario	9.647.000,00	6.517.194,15
Banco Popular Hipotecario	Hipotecario	Euribor+1,00	04/10/2020	Préstamo hipotecario	11.970.000,00	3.249.583,77
Banesto	Hipotecario	Euribor+0,30	01/12/2007	Préstamo Hipotecario	19.605.680,00	15.042.308,00
Sabadell (*)	Hipotecario	Euribor+0,30	03/01/2015	Préstamo Hipotecario	11.174.275,51	10.093.215,93
Cajamar Banco Popular Hipotecario	Hipotecario	Euribor+0,50	31/01/2026	Préstamo Hipotecario	2.207.159,00	1.597.979,50
	Hipotecario	Euribor+0,75	04/08/2037	Préstamo Hipotecario	8.967.200,00	1.865.040,49
Sabadell (**)	Hipotecario	Euribor+0,30	31/12/2015	Préstamo Hipotecario	2.234.765,92	2.018.562,63
Largo Plazo						40.383.884,47
Sa Nostra	Personal	3,72	27/12/2006	Póliza de crédito	2.000.000,00	1.982.741,03
Sabadell	Hipotecario	Euribor+0,70	21/12/2008	Póliza de crédito	12.000.000,00	164.216,80
Sabadell (*)	Hipotecario	Euribor+0,30	31/01/2015	Préstamo Hipotecario	11.174.275,51	1.081.059,58
Sabadell (**)	Hipotecario	Euribor+0,30	04/05/2015	Préstamo Hipotecario	2.234.765,92	216.203,29
Ibercaja	Personal	Euribor+0,75	15/04/2006	Póliza de crédito	1.202.000,00	1.202.000,00
Banesto	Personal	Euribor+0,75	19/04/2006	Póliza de crédito	3.916.632,00	3.542.941,17
Caja Madrid	Personal	Euribor+0,75	24/06/2006	Póliza de crédito	1.200.000,00	921.434,81
La Caixa	Personal	Euribor+0,60	31/01/2006	Póliza de crédito	1.200.000,00	1.131.164,56
Caja Madrid	Personal	Euribor+0,75	04/05/2007	Póliza de crédito	2.800.000,00	2.800.000,00
Sa Nostra	Hipotecario	Euribor+0,75	30/06/2008	Póliza de crédito	3.350.000,00	3.287.937,75
Andalucía	Personal	Euribor+2,35	04/06/2006	Póliza de préstamo	1.500.000,00	900.000,00
Corto Plazo						17.229.698,99
Total préstamos						57.613.583,46

(*) Mismo préstamo.

(**) Mismo préstamo.

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

Vencimientos de las Deudas con Entidades de Crédito a Largo Plazo

El detalle de los vencimientos de las deudas con entidades de crédito a largo plazo es el siguiente, en euros:

Tipo de Deuda	2007	2008	2009	2010	Resto	Total
Subrogable promociones (1)	15.874.958,98	4.527.130,85	1.123.191,37	1.170.685,83	5.575.984,44	28.271.951,47
No subrogable	1.325.896,55	1.375.019,52	1.425.970,34	1.478.817,26	6.506.229,33	12.111.933,00
						40.383.884,47

- (1) La deuda clasificada como “deuda subrogable”, corresponde a los préstamos denominados como préstamos promotor. Este tipo de préstamos es subrogado por los compradores de las viviendas, en el momento de la entrega de las mismas, por lo que la Sociedad no se hará cargo de los vencimientos de estas deudas una vez vendidas las promociones.

NOTA 16. SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del grupo al 31 de diciembre de 2005 se indica a continuación, en euros:

	A Cobrar	A Pagar
<u>A Corto Plazo:</u>		
Empresas del Grupo		
Por operaciones de tráfico	47.082,43	920,88
Cuenta corriente	45.155,93	42.689,73
Total Empresas del Grupo	92.238,36	43.610,61
Total Deudores y deudas	92.238,36	43.610,61
Inversiones financieras Temporales		
Empresas del Grupo		
Créditos (1)	3.748.647,69	-
Provisión para insolvencias de créditos	(365.162,66)	-
Total Empresas del Grupo	3.383.485,03	-
Total Inversiones Financieras Temporales	3.383.485,03	-
Total Corto Plazo	3.475.723,39	43.610,61

- (1) Ver Nota 12

NOTA 17. ACREEDORES COMERCIALES

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

	Euros
Proveedores	482.037,82
Efectos a pagar a proveedores	6.136.602,03
Acreedores por prestaciones de servicios	152.350,15
Anticipos de clientes	19.622.804,46
	26.393.794,46

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

NOTA 18. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2005 es el siguiente, en euros:

	A Cobrar	A Pagar
A corto plazo:		
Impuesto sobre el Valor Añadido	4.618.659,29	30,05
Retenciones y pagos a cuenta del Impuesto Sociedades	135.761,80	-
Impuesto sobre beneficios anticipado	11.550,00	-
Retenciones por IRPF	-	18.432,03
Impuesto sobre Sociedades	-	201.318,85
Organismos de la Seguridad Social	-	8.525,37
	4.765.971,09	228.306,30

Situación Fiscal

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

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En consecuencia, con motivo de eventuales inspecciones, podrían surgir pasivos adicionales a los registrados por la Sociedad. No obstante, la Dirección de la misma considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no serían significativos en comparación con los fondos propios y con los resultados anuales obtenidos.

Impuesto sobre Sociedades

La provisión para el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2005 recoge las estimaciones efectuadas por la Dirección de la Sociedad.

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

	Euros
Resultado contable del ejercicio antes del gasto en concepto de Impuesto sobre Sociedades	2.439.050,84
Diferencias temporales:	
Aumentos:	
Originadas en el ejercicio	33.000,00
Base imponible (Resultado fiscal)	2.472.050,84

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

	Euros
Cuota al 35% sobre la Base Imponible	865.217,79
Cuota líquida	865.217,79
Menos: retenciones y pagos a cuenta	(663.898,93)
Cuota a ingresar	201.318,86

El gasto del ejercicio 2005 en concepto de Impuesto sobre Sociedades se ha calculado como sigue:

	Euros
Resultado contable del ejercicio antes del gasto en concepto de Impuesto sobre Sociedades	2.439.050,84
Resultado contable ajustado	2.439.050,84
Cuota al 35%	853.667,79
Gasto en concepto de Impuesto sobre Sociedades	853.667,79
Cuota líquida	865.217,79
Diferencia	(11.550,00)

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

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

	Saldo al 31/12/04	Generados	Cancelados	Saldo al 31/12/05
Impuestos anticipados	-	11.550,00	-	11.550,00

NOTA 19. GARANTÍAS Y CONTINGENCIAS

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

	Euros
Unicaja	229.056,76
BBVA	58.967,00
Cajamar	239.655,39
Banco Popular	7.772,71
Banco Urquijo	67.653,41
Banco Andalucía	34.796,07
Sa Nostra	118.038,78
A favor de Altos de Brijan, S.A.	9.327.560,00
	10.083.500,12

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 20. INGRESOS Y GASTOS**a) Aprovisionamientos**

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

	Euros
Consumos de mercaderías	
Variación de existencias de mercaderías	7.099.879,91
	7.099.879,91
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	
Compras de terrenos, solares y gastos de obras (1)	38.874.749,81
Total Aprovisionamientos	45.974.629,72

(1) Ver Nota 9, Existencias.

b) Gastos de Personal

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

	Euros
Sueldos y salarios	352.910,07
Seguridad Social a cargo de la empresa	81.043,55
Otros gastos sociales	13.958,27
Total Gastos de Personal	447.911,89

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2005, distribuido por categorías, es el siguiente:

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

c) Servicios Exteriores

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

	Euros
Arrendamientos y cánones	262.381,61
Reparaciones y conservación	32.435,70
Servicios profesionales independientes	401.450,44
Transportes	1.762,74
Primas de seguros	75.706,45
Servicios bancarios y similares	16.826,22
Suministros	26.080,65
Otros servicios	246.673,84
	1.063.317,65

d) Transacciones con Empresas del Grupo

El importe de las transacciones realizadas durante el ejercicio 2005 incluidas en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta se detallan a continuación, en euros:

	Intereses Abonados
Empresas del grupo	
Altos de Brijan	57.947,00
Total Transacciones	57.947,00

Dichas transacciones se han realizado a precios y condiciones de mercado.

e) Importe Neto de la Cifra de Negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad, por categorías de actividades, para el ejercicio 2005 se muestra a continuación:

	Euros	%
Por actividades:		
Venta de terrenos y edificios	10.438.116,35	83,64
Ingresos por arrendamientos	2.033.965,93	16,30
Ingresos por prestaciones de servicios	7.025,65	0,06
	12.479.107,93	100,00

f) Ingresos y Gastos Extraordinarios

Los ingresos extraordinarios, corresponden básicamente al beneficio realizado como consecuencia de la venta de la autocartera por importe de 15.119,01 euros, así como a la venta de la propiedad que la sociedad tenía en la zona deportiva puerta de hierro por importe de 12.807,83 euros.

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

Las remuneraciones devengadas durante el ejercicio 2005 por el Consejo de Administración son las siguientes:

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

Anticipos y Créditos

Al 31 de diciembre de 2005 no existen créditos ni anticipos mantenidos con el Consejo de Administración.

Otras Obligaciones

Al 31 de diciembre de 2005 no existen compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a favor del Órgano de Administración.

Participaciones en otras Sociedades

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

Caja de Baleares:

Sociedad	%	Actividad	Cargo
Ámbito Sur, S.A.	16,00% Indirecta	Promoción y construcción Inmobiliaria	Consejero
Aramfor XXI, S.L.	50,00% Indirecta	Promoción y construcción Inmobiliaria	Vocal
Barinsa, S.L.	40,00% Indirecta	Promoción y construcción Inmobiliaria	Presidente
Consortio Inmobiliario Mare Nostrum ,S.A.	33,33% Indirecta	Promoción y construcción Inmobiliaria	Vocal
Espacio Delta, S.L.	50,00% Indirecta	Promoción y construcción Inmobiliaria	Vicepresidente
Indegesu, S.L.	50,00% Indirecta	Promoción y construcción Inmobiliaria	Vocal
Resnostrum, S.L.	50,00% Indirecta	Promoción y construcción Inmobiliaria	Vocal
SA Nostra Inmobles, S.L.	100,00% Indirecta	Promoción y construcción Inmobiliaria	Administrador Único
S'ESTEL NOU PALMA, S.L.	33,33% Indirecta	Promoción y construcción Inmobiliaria	Vocal
Sociedad Gestora Cetus, S.L.	16,00% Indirecta	Promoción y construcción Inmobiliaria	Consejero
Towsur Andalucía, S.L.	34,00% Indirecta	Promoción y construcción Inmobiliaria	Vocal
Vimodesarrollos, S.L.	50,00% Indirecta	Promoción y construcción Inmobiliaria	Vocal
Gestur Balear, S.A.	100,00% Directa	Promoción y construcción Inmobiliaria	Consejero
Sun Island, S.A.	50,00% Indirecta	Promoción y construcción Inmobiliaria	
Buriram	25,00% Indirecta	Promoción y construcción Inmobiliaria	
Anta Inmobiliaria	50,00% Indirecta	Promoción y construcción Inmobiliaria	

Sociedad	%	Actividad	Cargo
Tres Catorce Desarrollos, S.L.	50,00% Indirecta	Promoción y construcción Inmobiliaria	
Sepik Bienes de Inversión, S.L.	45,00% Indirecta	Promoción y construcción Inmobiliaria	
SA Nostra Renting	100,00% Directa	Promoción y construcción Inmobiliaria	Secretario
Invernostra, S.L.U.	100,00% Directa	Promoción y construcción Inmobiliaria	Consejero Delegado

Caja de España de Inversiones, C.A.M.P.:

Sociedad	%	Actividad	Cargo
Inmocaja, S.A.	100	Inmobiliaria	
Gestión de Inversiones en Alquileres, S.A.	66,00% + 34,00% Indirecta	Inmobiliaria	Presidente – Consejero Delegado
Fadesa Inmobiliaria, S.A.	3,01%	Inmobiliaria	
Villa del Prado y de la Granja, S.A.	2,00%	Inmobiliaria	Consejero
Gestión Urbanística de Castilla y León, S.A.	1,61%	Inmobiliaria	
Cerro del Baile	80,00% Indirecta	Inmobiliaria	Secretario
Nuevas Promociones Tudela, S.L.	55,00% Indirecta	Inmobiliaria	Secretario
Viproelco, S.A.	54,51% Indirecta	Inmobiliaria	Secretario
Licasa I, S.A.	13,65% Indirecta	Inmobiliaria	
Lico Inmuebles, S.A.	9,20% Indirecta	Inmobiliaria	
Agrupación de Empresarios Leoneses de la Construcción, S.L.	9,02% Indirecta	Inmobiliaria	
Lazora, S.A.	6,54% Indirecta	Inmobiliaria	

Grupo Onofre Miguel, S.L. – Representada por D. José Miguel Berenguer

Sociedad	Participación	Cargo
Grupo Onofre Miguel, S.L.	Directa del 16'71%	Vicepresidente del Consejo de Administración. Consejero Delegado
Onofre Gestión S.L.U.	Indirecta del 16'71% a través de Grupo Onofre Miguel, S.L.	Administrador Único
Onofre Valores, S.L.U.	Indirecta del 16'71% a través de Grupo Onofre Miguel, S.L.	Administrador Único
Onofre Miguel Construcción, S.L.U.	Indirecta del 16'71% a través de Onofre Gestión, S.L.U.	Persona física representante del Administrador Único Onofre Gestión, S.L.U.
Onofre Miguel Proyectos, S.L.U.	Indirecta del 16'71% a través de Onofre Gestión, S.L.U.	Persona física representante del Administrador Único Onofre Gestión, S.L.U.
Onofre Miguel Comercial, S.L.U.	Indirecta del 16'71% a través de Onofre Gestión, S.L.U.	Persona física representante del Administrador Único Onofre Gestión, S.L.U.
Ciudad Jardín Bétera, S.L.	Indirecta del 15'04% a través de Onofre Valores, S.L.U.	Persona física representante del Administrador Único Onofre Valores, S.L.U.
Explotaciones Rústicas Valencianas, S.L.	Indirecta del 16'04% a través de Onofre Valores, S.L.U.	Persona física representante del Administrador Único Onofre Valores, S.L.U.
Mibor Urbana, S.L.	Indirecta del 14'20% a través de Onofre Valores, S.L.U. y de Onofre Miguel Construcción, S.L.U.	Persona física representante del Administrador Único Onofre Valores, S.L.U.
Uprova S.A en Liquidación	Indirecta del 0'01% a través de Miguel Belenguer S.L. Indirecta del 5'00% a través de Onofre Valores, S.L.U.	-----
Altipla, S.A.	Indirecta del 15'04% a través de Onofre Valores, S.L.U.	Administrador Solidario
Via Toscana, S.L.	Indirecta del 5'84% a través de Onofre Valores, S.L.U.	Secretario del Consejo de Administración. Consejero Delegado Solidario.
Nuevo Santa Bárbara, S.A.U.	Indirecta del 16.71% a través de Onofre Valores, S.L.U.	Persona física representante del Administrador Único Onofre Valores, S.L.U.
Parques Empresariales, S.L.	Indirecta del 8'52% a través de Onofre Valores, S.L.U.	Administrador Único
Oropeak, S.L.U.	Indirecta del 16'71% a través de Onofre Valores, S.L.U.	Persona física representante del Administrador Único Onofre Valores, S.L.U.
Espacios para Vivir S.L.U.	Indirecta del 16'71% a través de Onofre Valores, S.L.U.	Persona física representante del Administrador Único Onofre Valores, S.L.U.
Miguel Belenguer, S.L.	Directa del 33'33%	Administrador Solidario
Miguel Garin, S.L.	Directa del 82'74%	Administrador Solidario
Mipoval, S.A.U.	Indirecta del 33'33% a través de Miguel Belenguer S.L.	Administrador Único
Concesiones Deportivas, S.L.	Indirecta del 16'71% a través de Onofre Valores, S.L.U. y de Onofre Miguel Construcción, S.L.U.	Persona física representante del Administrador Único Onofre Valores, S.L.U.
Nuevo Campanar, S.A.	Indirecta del 6'68% a través de Onofre Valores, S.L.U.	Presidente del Consejo de Administración. Consejero Delegado

Asimismo y de acuerdo con el texto del artículo 127 ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas mencionado anteriormente, a continuación se indica la realización, por cuenta propia o ajena, de actividades realizadas por parte los miembros del Consejo de Administración, del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad Ayco Grupo Inmobiliario, S.A..

Titular	Sociedad a través de la cual se presta la actividad	Cargos o función que se ostentan o realizan en la Sociedad indicada	Tipo Régimen Prestación
D. Francisco Javier Ajenjo Sebastián	Inmocaja, S.A.	Consejero Delegado	Cuenta Ajena
	Cerro del Baile, S.A.	Representante del Presidente	Cuenta Ajena
D. Enrique Fons Donet	Sa Nostra de Renting, S.A.	Consejero Delegado	Cuenta ajena

Remuneración a los Auditores

El importe de los honorarios devengados por los servicios de auditoría de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2005 ha ascendido a 31.815,00 euros.

NOTA 22. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

La Sociedad no tiene activos ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

NOTA 23. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 18 de enero de 2006, se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid, la constitución de la sociedad "Promociones Can Batliu, SLU".

Con posterioridad al cierre del ejercicio, no han acaecido otros hechos relevantes que afecten a las Cuentas Anuales de la Sociedad a dicha fecha.

NOTA 24. CUADROS DE FINANCIACIÓN

Los recursos financieros obtenidos en los ejercicios 2005 y 2004, así como su aplicación o empleo y el efecto que tales operaciones han producido sobre el capital circulante de la Sociedad, son los que se muestran a continuación, expresados en euros:

APLICACIONES	2005	2004	ORÍGENES	2005	2004
Adquisición de inmovilizado:			Recursos procedentes de las operaciones	1.886.322,83	4.985.006,98
- Inmaterial	2.200,00	15.300,00	Traspaso a corto plazo de créditos comerciales	-	4.116.943,00
- Material	24.169,80	4.941,82	Aumento de deudas a l/p	16.754.048,22	230.487,46
- Financiero	2.200.000,00	675.000,00	Enajenación de inmovilizado:		
Adquisiciones de acciones propias	-	3.867,50	- Material	30.030,36	-
Dividendos	1.334.038,50	889.359,00	Enajenación de acciones propias	70.849,17	-
			Cancelación o traspaso a corto plazo de inmovilizado financiero	151.043,73	2.488,18
Total aplicaciones	3.560.408,30	1.588.468,32	Total orígenes	18.892.294,31	9.334.925,62
Aumento del capital circulante	15.331.886,01	7.746.457,30	Disminución del capital circulante	-	-
	18.892.294,31	9.334.925,62		18.892.294,31	9.334.925,62

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

	2005	2004
Resultado del ejercicio	1.585.383,05	4.664.954,26
Dotaciones a las amortizaciones de inmovilizado	308.885,96	315.050,13
Gastos derivados de intereses diferidos	-	140,94
Amortización de gastos de formalización de deudas	4.861,65	4.861,65
Beneficios en enajenación del inmovilizado	(12.807,83)	-
Total recursos procedentes de las operaciones	1.886.322,83	4.985.006,98

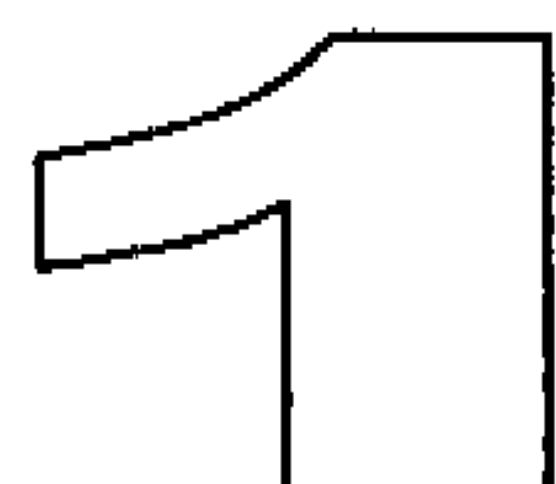
La variación del capital circulante está representada por:

	Aumentos		Disminuciones	
	2005	2004	2005	2004
Existencias	31.977.012,99	-	-	2.093.190,80
Deudores	5.492.137,77	13.848.437,47	-	-
Acreedores	-	-	21.665.087,26	5.970.785,41
Inversiones financieras temporales	2.905.473,04	-	-	2.353.594,13
Tesorería	-	4.315.590,17	3.483.068,45	-
Ajustes por periodificación	105.417,92	-	-	-
	40.480.041,72	18.164.027,64	25.148.155,71	10.417.570,34
Variación del capital circulante	-	-	15.331.886,01	7.746.457,30
	40.480.041,72	18.164.027,64	40.480.041,72	18.164.027,64

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2005





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 D. Pedro Company Dols

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

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 2.005

INTRODUCCIÓN

La cifra de ingresos consolidada ascendió a 12.479.107,93 euros, de los cuales 10.438.116,35 euros correspondieron a ventas y 2.040.991,58 euros a ingresos por arrendamientos y otros servicios. El Beneficio consolidado neto después de impuestos ha alcanzado la cifra de 1.486.246,52 euros.

Los resultados son ligeramente inferiores a los datos previstos inicialmente debido fundamentalmente a la ralentización de las ventas previstas en el Vicario II, motivadas por un lado por la situación inmobiliaria en la zona y por problemas personales del Agente Comercializador, y por retraso en la finalización de la obra de Jazmines, que ha motivado que no se puedan entregar las viviendas reservadas en este ejercicio.

Por otro lado, destacar el esfuerzo inversor realizado a lo largo del ejercicio con la adquisición de suelo en Villanueva de la Cañada y las compras, a través de las filiales, de un edificio en Madrid, para rehabilitar y un suelo en Inca, Mallorca para primera residencia.

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

2.1 ACTIVIDAD INMOBILIARIA

2.1.1 Ventas

Durante el ejercicio 2.005 se han producido las siguientes ventas:

2.1.1.1 ROBLEDO DE CHAVELA (Madrid)

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

Durante este ejercicio se han vendido la totalidad del polígono 3.2 (22.496 m²), así como el polígono dotacional (68,206 m²) .

Para el ejercicio 2.006 se terminarán las obras de adecuación del polígono 2.3 cuya superficie es de 31.884 m² así como su comercialización.

2.1.1.2 Vicario fase II (Ojén, Málaga)

A lo largo del presente ejercicio se han entregado 32 viviendas de las 60 integrantes de la promoción de la fase II del Vicario.

Asimismo existen 4 viviendas que estando vendidas no se formalizaron hasta el mes de enero de 2.006 por lo que se integrarán en las ventas del ejercicio próximo.

2.1.2 Promociones en curso

2.1.2.1 Baleares.- Sa Torre

Llucmajor, Mallorca, Proyecto para la construcción de 54 viviendas de primera residencia.

Durante este ejercicio se han continuado las obras, que se iniciaron en el 2.004, estando prevista la entrega de las viviendas para el primer semestre del 2.006.

La promoción se encuentra vendida en su totalidad.



2.1.2.2 Vicario III y IV- Ojen, Málaga.

Solar ubicado en el termino municipal de Ojen, Málaga,

El proyecto se está realizando en 4 fases.

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.

Durante este ejercicio se está realizando las obras de la fase III para un total de 29 viviendas y cuya fecha prevista de finalización es para finales del 2.006 inicio 2.007.

La fase IV cuenta con proyecto y licencia para 19 viviendas.

2.1.2.3 Suelo en el PUIG.- Valencia.

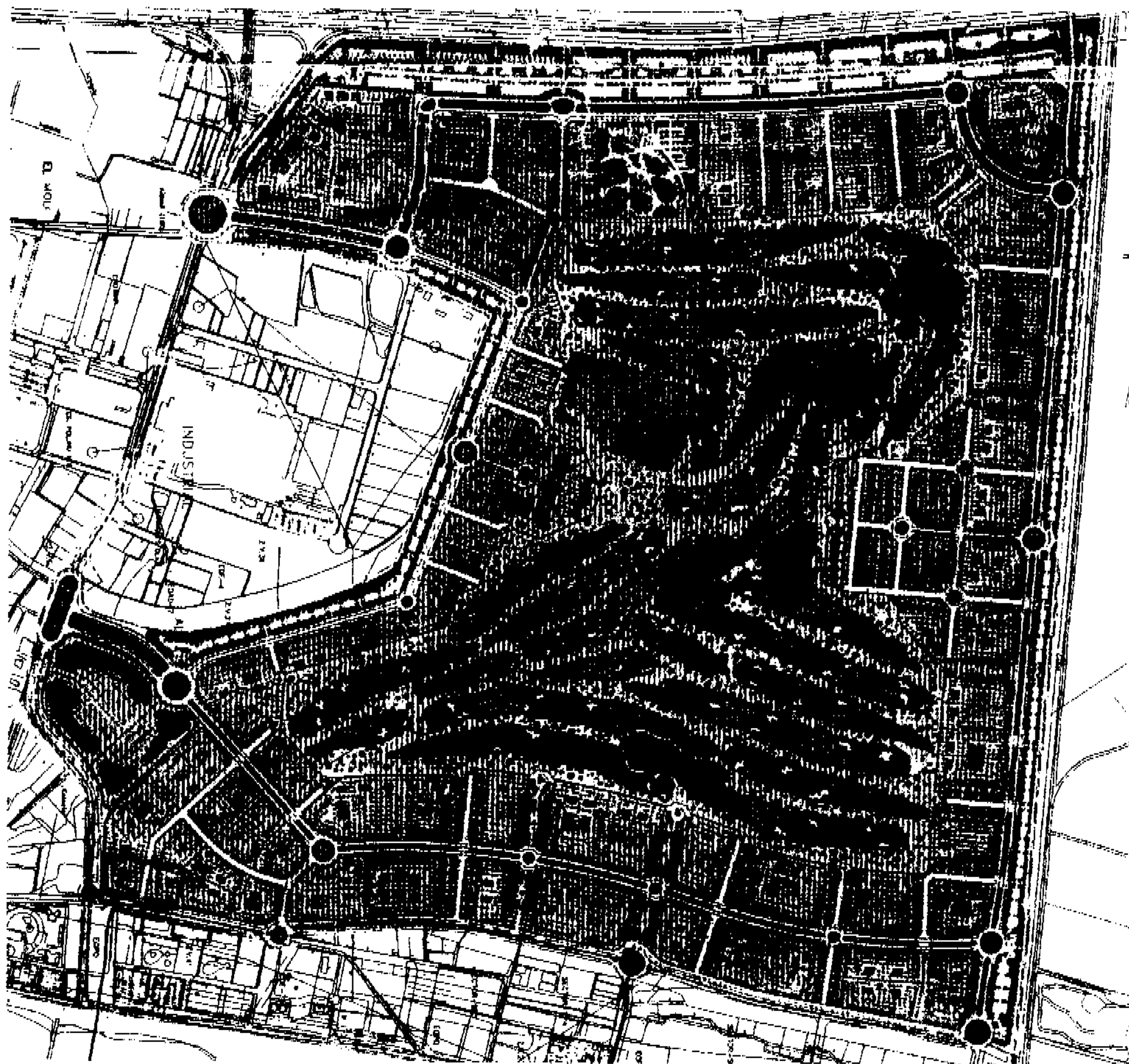
Solar adquirido en el año 2.004 en el término municipal del Puig, Valencia.

Uso residencial.

El suelo se encuentra dentro del ámbito de actuación denominado Golf- Mar donde se va a desarrollar una urbanización con Golf, zonas comerciales y hoteleras de lujo, así como una amplia zona residencial.

La Compañía posee suelo para construir unas 100 viviendas.

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



2.1.2.5 La Línea de la Concepción.

Solar adquirido en el año 2.001

En este suelo se mantiene una parcela destinada a uso hotelero de unos 25.000 m².

La venta de este suelo estaba prevista se materializara a lo largo de este ejercicio, no pudiendo formalizarse pro problemas del comprador, por lo que se procedió a la resolución del contrato privado de compraventa.



2.1.3 Promociones terminadas

2.1.3.1 Vicario II.

Durante este ejercicio se ha finalizado la construcción de 60 viviendas correspondientes a la fase II en el Vicario, Ojen, Málaga

Se encuentra en fase de comercialización y entrega.

A 31 de diciembre se entregaron 32 viviendas, existiendo reservas formales sobre otras 4.

Se espera que a lo largo de 2.006 se proceda a la venta del resto de las viviendas.



2.1.3.2 Málaga.- Residencial Jazmines

Solar en el centro de Málaga ciudad para la edificación de un edificio residencial de 16 viviendas, 1 local comercial y 16 plazas de aparcamiento.

La obra se finalizó en diciembre de 2.005

Totalmente vendida.- Se espera entregar las viviendas a lo largo del primer trimestre de 2.006



2.1.3.3 Locales del Conchal.- La Línea de la Concepción

En la Línea de la Concepción, Cádiz, la Compañía posee dos locales comerciales. Está prevista su venta a lo largo del 2.006

2.1.4. Reservas de suelo

2.1.4.1 Ca'n Picafort.

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

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

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

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



2.1.4.2 Bens D'Avall.

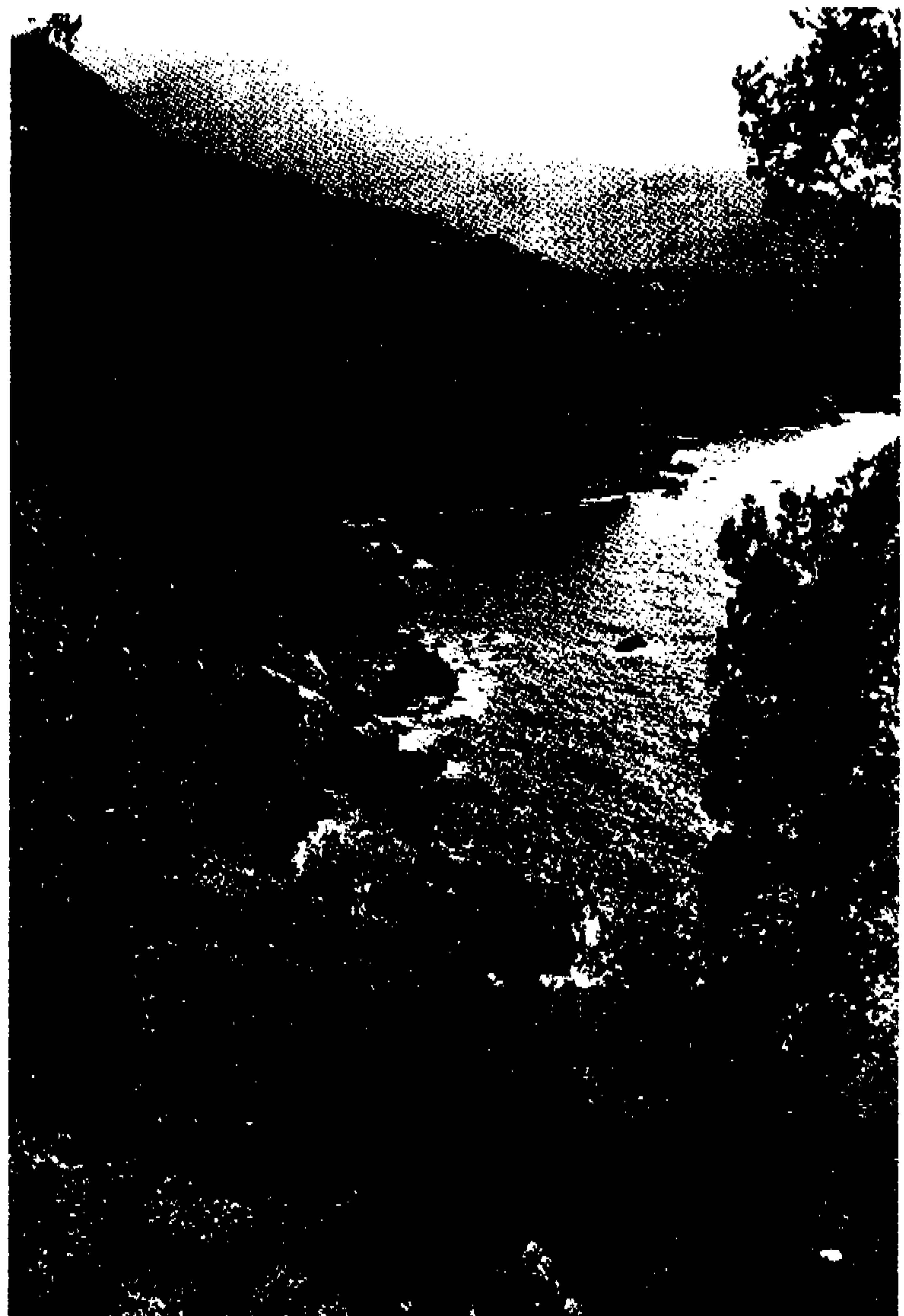
Situado en la Sierra Tramuntana, término municipal de Soller, Mallorca.

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

La Compañía es propietaria de 209.047,95 m².

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

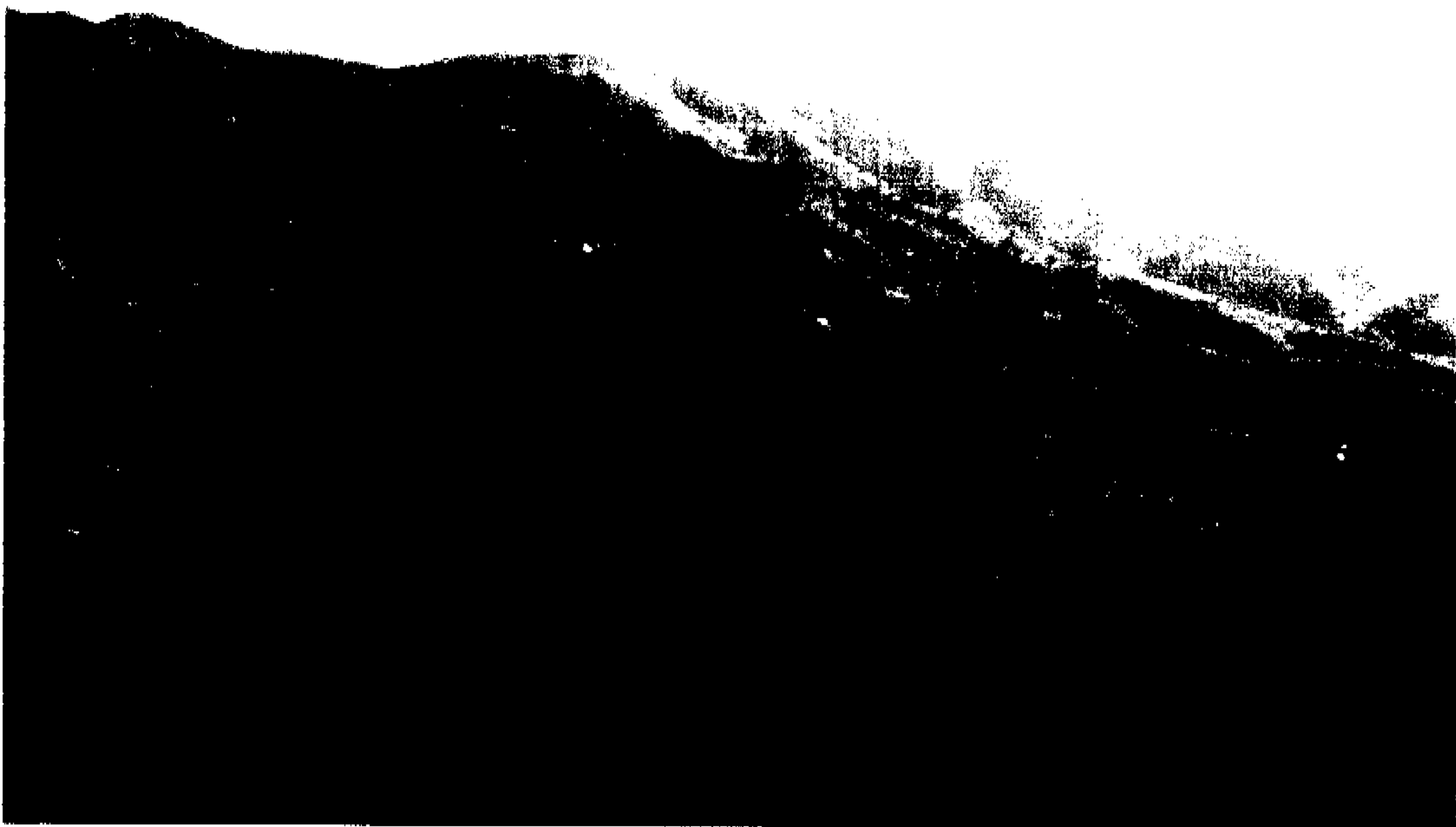
La Sociedad está presentado actualmente un recurso contra esta desclasificación



2.1.4.3 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

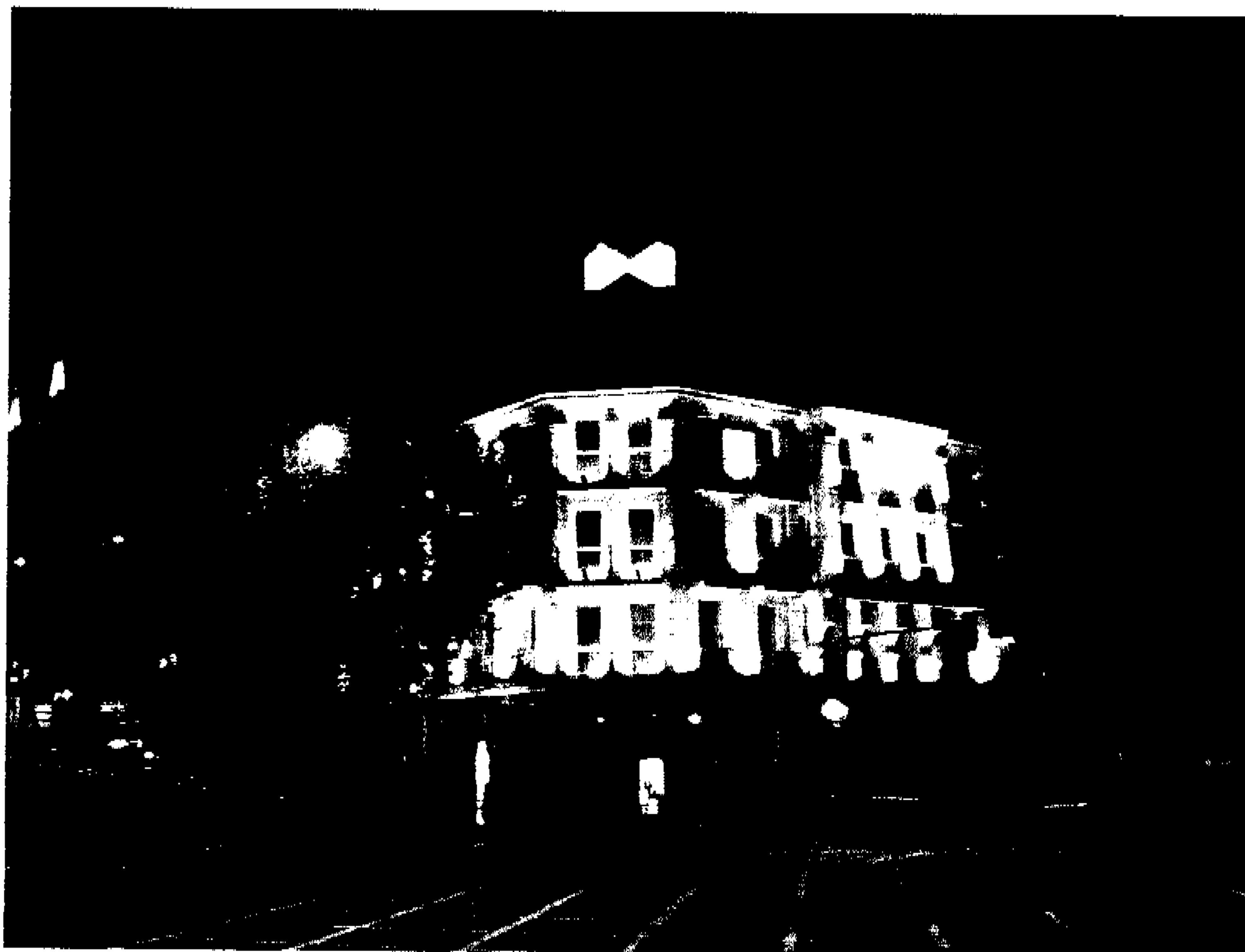
2.2.1.1 Velázquez 123, Madrid

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 ubicado en la calle Velázquez con vuelta a Maria de Molina posee una edificabilidad en torno a los 2.000 m2.

El proyecto consiste en la rehabilitación del edificio para uso residencial obteniendo entre 12 y 14 viviendas de alto standing y local comercial.

Se espera que las obras puedan iniciarse a mediados del presente ejercicio y su comercialización para el 2.007



2.2.1.2 Galilea.

Durante el año 2.000 se adquirió una parcela en Galilea, Puigpunyent (Mallorca), para la construcción de un Chalet unifamiliar.

Este proyecto está en venta en la situación actual

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.

La Sociedad Can Batliu SL, al cierre del ejercicio, estaba pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

En ese sentido ha adquirido 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 y estando pendiente de constitución de la Junta de Compensación.

Uso.- Primera residencia

2.2.3 Promociones y Alojamientos Residenciales SL

Suelo en Villajoyosa

Ayco a través de la Sociedad Promociones y Alojamientos Residenciales SL, Sociedad en la cual Ayco ostenta un 45% del Capital, posee un suelo para uso residencial en el PP13 de Villajoyosa, Alicante.

2.3 Inmuebles en renta

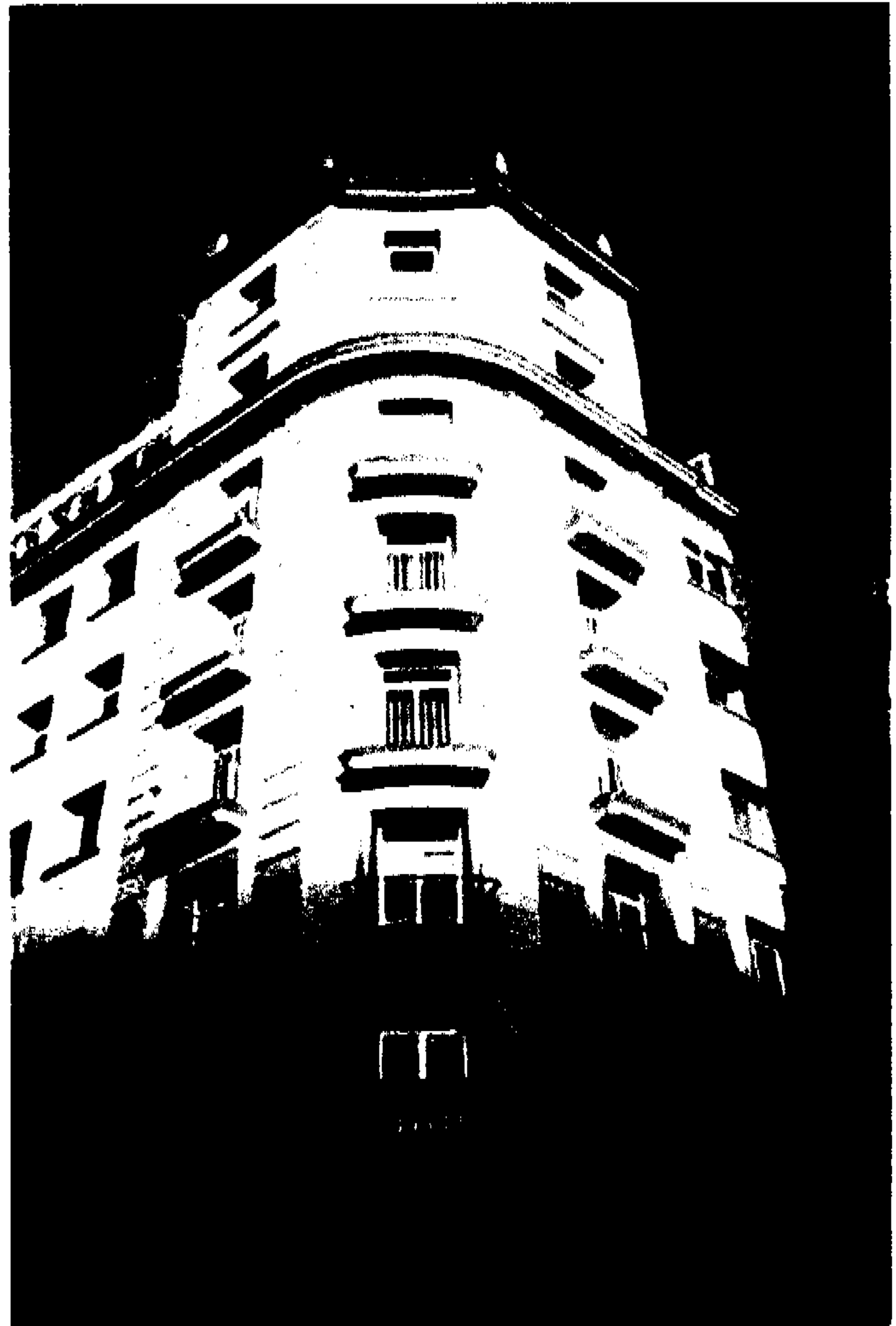
2.3.1. Recoletos 14.

Edificio adquirido en diciembre de 1.999.

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

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

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



2.4.- Resumen del PATRIMONIO AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y GRUPO

Situación	Promoción	Tipología	Superficie de terreno	Uso y destino
Madrid	Robledo de Chavela	Residencial	96.404 m2	Suelo para promover
	Recoletos 14	Oficinas	6.100 m2	Patrim. En renta
	Velázquez 123	Residencial	2.000 m2	Nuevo.- En Curso
	Villanueva de la Cañada	Residencial	135.000 m2	Nuevo.- en Curso
Málaga	Vicario fase II, III y IV	Residencial	70.000 m2	Obra en curso
	La Manga y los Randos	Solar	400.000 m2	Reserva de Suelo
	Guadalhorce	Residencial	130 m2	Producto terminado
	Oficina San Pedro	Oficina	Oficina Málaga	En patrimonio
	Resid. Jazmines	Residencial	16 viviendas	Obra Teminada
Cádiz	La Línea. El Conchal	Comercial	2 locales	En venta
	La Linea.- suelo hoteleros	Hotelero	25.000 m2	Suelo en venta
Valencia	Golf Mar.- El Puig	Residencial	55.945 m2	Suelo para promover
Alicante	PP13 Villajoyosa	Residencial	3600 m2	Suelo en venta
Mallorca	Ben's D'Avall	Residencial	34.075 m2	Reserva de suelo
	Can Picafort	Residencia Señor	232.204 m2	Suelo en venta
	Galilea	Residencial	500 m2	Suelo en venta
	Sa Torre	Residencial	54 viviendas	Obra en curso
	Inca	Residencia	9.005 m2	Nuevo. En curso

3

Información financiera

INFORMACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA

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

El grupo de filiales que forman parte del consolidado son Ayco Grupo Inmobiliario S.A. como matriz que consolida con sus filiales Altos de Brijan S.A., participadas en el 100 % así como la Sociedad Promociones y Alojamientos Residenciales SL participada en el 45% y constituida en el año 2.004 con el único objeto social en la promoción y desarrollo inmobiliario en Alicante.

También, en los últimos días del año se ha constituido la Sociedad Can Batliu SL con una participación del 100% y cuyo objeto es la promoción del solar adquirido en el término de INCA, Mallorca, si bien esta Sociedad no forma parte del perímetro de Consolidación por estar pendiente de inscripción en el Registro Mercantil a la fecha de cierre de estas Cuentas Anuales.

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

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

3.1- INGRESOS

La cifra de negocios en el Balance Individual de la Sociedad, ha sido de 12.479.107,93 euros que corresponden a la venta de parcelas en Robledo de Chavela, venta de 32 viviendas en el Vicario 2 y a los arrendamientos del edificio Recoletos.

En el Balance Consolidado la cifra de negocios alcanza el importe de 12.479.107,93 euros, por las ventas realizadas por la matriz y las filiales.

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

Actividad	Balance Individual	Balance Consolidado
Ventas viviendas y solares	10.438.116,35	10.438.116,35
Arrendamientos	2.033.965,93	2.033.965,93
Prestación de servicios	7.025,65	7.025,65
TOTAL	12.479.107,93	12.479.107,93

3.2 - INVERSIONES

Durante este ejercicio este ejercicio se han realizado las inversiones correspondientes al avance de las obras actualmente en marcha en el Vicario fase II, III, Residencial Jazmines de Málaga y Residencial Sa Torre, así como la compra de suelos en Madrid en Villanueva de la Cañada.

También destacar las adquisiciones realizadas por la filial Altos de Briján SA con la compra de un edificio para rehabilitar en Madrid y la constitución de la Sociedad Can Batliu SL para la promoción de suelo en Inca, Mallorca.

3.3 - RESULTADOS

Ayco Grupo Inmobiliario S.A. ha presentado en este ejercicio un beneficio consolidado después de impuestos de 1.486.246,52 euros.

Los resultados obtenidos en el Balance individual de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. han dado un beneficio después de impuestos de 1.585.383,05 euros.

Se propone repartir un dividendo de 30 céntimos de euro por acción.

El resultado del ejercicio no distribuido a reservas voluntarias.

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

Los fondos propios de la compañía a 31/12/05 ascienden a 35.023.518,34 euros en el Balance Individual y a 40.449.467,32 euros en el Balance Consolidado, antes de la distribución del resultado.

A 31 de Diciembre la distribución de los fondos propios, antes del reparto de dividendos, queda como sigue:

Concepto	Balance individual	Balance Consolidado (NIIF)
Capital suscrito	13.384.852,95	13.384.852,95
Prima de emisión	12.596.569,90	12.596.569,90
Reservas	7.456.712,44	7.323.165,65
Reservas de revalorización		4.863.952,81
Perdidas y ganancias 2.005	1.585.383,05	1.486.246,52
Accionistas minoritarios		794.679,49
TOTAL	35.023.518,34	40.449.467,32

3.5 - PARTICIPACIÓN EN FILIALES

Durante este ejercicio se ha producido la constitución de la Sociedad Can Batliu SL participada por la Compañía en un 100% (Pendiente de inscribir). La actividad de esta Sociedad se circunscribe al desarrollo de suelo en Mallorca.

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

Inversión	%	Euros
Altos de Brijan S.A.	100,0%	63.525,19
Alcázar Holding B.V.	100,0%	201.349,73
El Encinar de Guadiaro	100,0 %	3.512.601,02
Prom. Y Aloj. Residenciales SL	45%	675.000

3.6 – APLICACIÓN DE LAS NORMAS NIIF

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

3.6.1.1 Consideraciones Generales

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

3.6.1.2- Principales criterios utilizados

En las cuentas consolidadas correspondientes a los ejercicios 2004 y 2.005 se han adoptado las siguientes NIC:

NIC I: Presentación de estados financieros:

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

NIC 2: Existencias:

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

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

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

NIC 16: Inmovilizado material:

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

NIC 32 Y 39

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

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

NIC 38 Los Gastos de establecimiento se ajustan en el balance de transición contra fondos propios.

NIC 40: Inmuebles de Inversión:

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

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

3.6.2.1 Patrimonio neto:

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

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

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

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

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

3.6.2.2 Activo no corriente:

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

3.6.3 Balance y Cuenta de Resultados

3.6.3.1– Cuenta de Resultados

Atendiendo al Balance y Cuenta de Resultados aplicando las Normas NIC, Ayco Grupo Inmobiliario S.A. ha cerrado este ejercicio con un beneficio consolidado después de impuestos de 1.486.246,52 euros.

3.6.3.2 – Patrimonio neto

El patrimonio netos de la compañía a 31/12/05 asciende a 40.449.467,32 euros, antes de la distribución del resultados a reservas.

A 31 de Diciembre el patrimonio neto comparado con el ejercicio 2.004, según las normas NIIC, queda como sigue:

Concepto	Balance a 31/12/2005	Balance a 31/12/2004
Capital suscrito	13.384.852,95	13.384.852,95
Prima de emisión	12.596.569,90	12.596.569,90
Reservas Sociedad dominante	7.323.165,65	4.006.943,54
Reservas revalorización	4.863.952,81	4.863.952,81
Resultado consolidado	1.486.246,52	4.603.847,14
Accionistas minoritarios	794.679,49	810.041,97
TOTAL	40.449.467,32	40.266.208,31

4

Política de dividendos

Se propone a la Junta General un reparto de dividendos de 30 céntimos de euro por acción.
El resto del beneficio del año 2.005 se destina a reservas, siendo el beneficio por acción de 36 céntimos.

5

Política Gestión de Riesgos

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

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

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

Riesgos de Mercado.

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

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

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

Riesgo de tipos de interés.

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

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

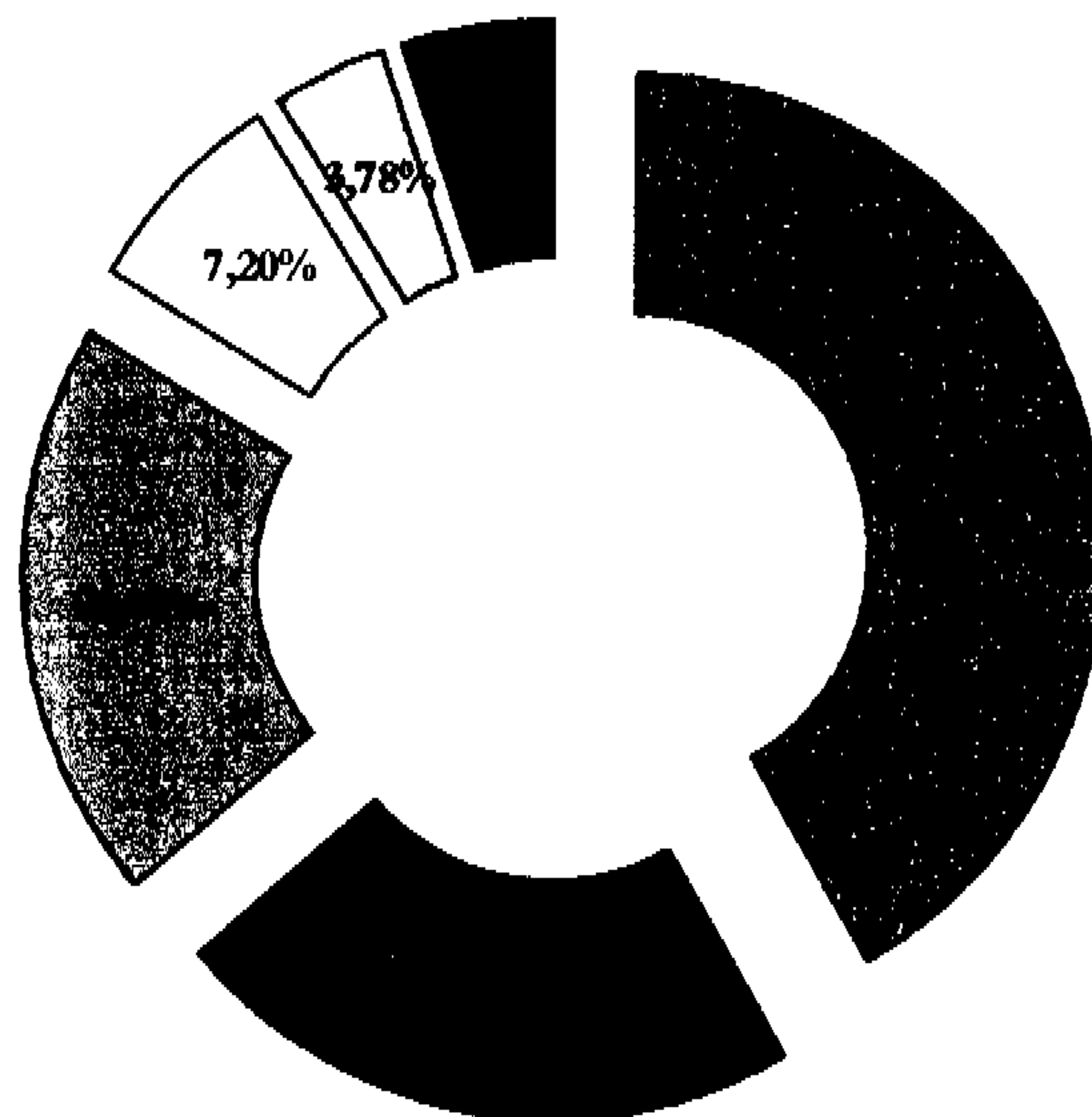
El capital social de la compañía, a 31 de diciembre de 2.005 es de 13.384.852,95 euros representado por 4.446.795 acciones, de valor nominal de 3,01 euros cada uno, que cotiza en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao.

El desarrollo del título de Ayco Grupo Inmobiliario S.A., en las Bolsas de Madrid y Barcelona, durante el ejercicio 2.005 queda resumido en el siguiente esquema:

Bolsa de Madrid y Barcelona	Títulos negociados	Días cotizados	Volumen Contratado Miles euros	Cambio Máximo (€/acc)	Cambio Mínimo (€/acc)	Último cambio (€/acc)
Enero/Dic 2005	1.062.292	75	8.391,4	9,50	7,00	9,50

7

Accionariado

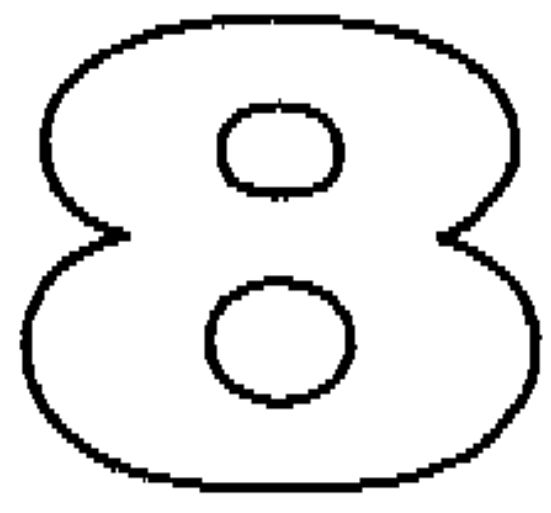


■ Sa Nostra ■ Onofre de Miguel ■ Invergestión □ Caja Santander Cantabria □ LBS ■ Otros

Durante el ejercicio 2.005 se han producido los siguientes cambios en el accionariado de la Compañía:

El Grupo Onofre Miguel SL ha adquirido la totalidad de la participación que poseía el Grupo Nexity

La filial de Caja España, Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión SA, ha ampliado su participación en la Sociedad pasando del 19,54% al 20%



Situación Jurídica

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

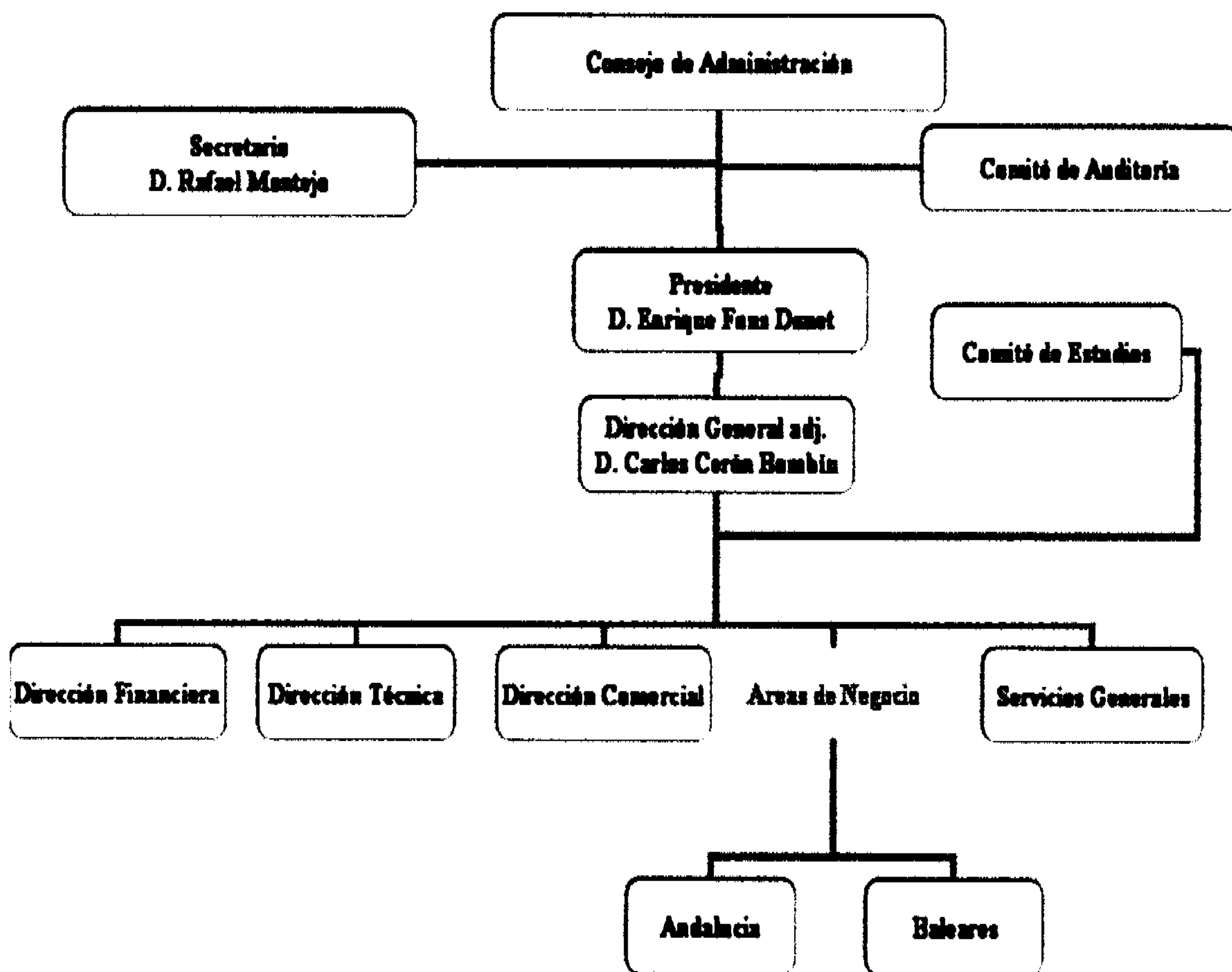
Asimismo, la Sociedad está personada en el procedimiento judicial promovido por terceras personas contra los antiguos gestores de la misma, dado que el resultado del pleito podría implicar subsidiariamente a la Sociedad.

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

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

9

Organización y Personal



ORGANIZACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

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

La evolución de la plantilla en el ejercicio 2.005 ha quedado fijada, en el consolidado, según el siguiente esquema:

Personal	Madrid	Baleares	Andalucía	Total
Directivo	1	1		2
Administrativos	5			5
Comercial	1	1	1	3
Técnicos	1			1
TOTAL	8	2	1	11

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

10 **Otros hechos relevantes**

Durante el ejercicio 2005 solo se han producido los siguientes hechos relevantes:

Se han producido variaciones en el Consejo de Administración con la salida del accionariado de la Compañía del Grupo Nexity Initiale y la incorporación del Grupo Onofre Miguel SL. El puesto en el Consejo de Administración dejado por Nexity ha sido ocupado por el nuevo accionista cuya participación en la Compañía es del 22,03 %

Durante el mes de septiembre se produjo una suspensión de la cotización de la Compañía con motivo del Auto del Juzgado de Instrucción de Mallorca en el pleito contra antiguos gestores de la Sociedad por el que se pedía fianza a los responsables subsidiarios. El auto fue recurrido.

La suspensión de la cotización fue levantada en los primeros días de octubre.

11 Previsiones Futuras

Las tres obras en marcha dotan a la Sociedad de una perspectiva de beneficios para los próximos ejercicios.

También destacar la adquisición realizada en este ejercicio de nuevos suelos que generan proyectos futuros que garantizan un crecimiento estable.

Por último y dentro de la política de mejora en la operatividad de la Compañía en este ejercicio se seguirá con el relanzamiento de la actividad de las Sociedades Filiales de forma que se asignar a cada una de las filiales una zona de actividad propia.

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

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de Ayco grupo inmobiliario, S.A. formula las Cuentas Anuales que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 36, e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2005.

Madrid, 15 de marzo de 2006
El Consejo de Administración