

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL 2º SEMESTRE DEL EJERCICIO
2008

-CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES 2º SEMESTRE DEL EJERCICIO 2008:

- Balances de Situación al 31 de diciembre de 2008
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2008
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio 2008
- Estados de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio 2008
- Memoria del ejercicio 2008

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

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

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

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

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas a la Memoria	2008
PATRIMONIO NETO		22.863.060,51
Fondos propios	(Nota 9.6)	23.194.485,56
Capital	(Nota 9.6.1)	13.384.852,95
Capital escriturado		13.384.852,95
Prima de emisión		12.596.569,90
Reservas	(Nota 9.6.2)	9.083.970,11
Legal y estatutarias		2.676.970,59
Otras Reservas		6.406.999,52
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	(Nota 9.6.3)	(20.426,12)
Resultado del ejercicio		(11.850.481,28)
Ajustes por cambios de valor		(331.425,05)
Operaciones de cobertura		(331.425,05)
PASIVO NO CORRIENTE		645.434,92
Provisiones a largo plazo	(Nota 13)	148.348,35
Otras provisiones		148.348,35
Deudas a largo plazo		497.086,57
Deudas con entidades de crédito	(Nota 9.2.1)	-
Acreeedores por arrendamiento financiero	(Nota 9.2.1)	23.021,20
Derivados	(Nota 9.3)	473.464,36
Otros pasivos financieros	(Nota 9.2.1)	601,01
PASIVO CORRIENTE		155.249.278,74
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	(Nota 15)	18.060.252,13
Provisiones a corto plazo	(Nota 13)	240.654,90
Deudas a corto plazo		124.478.282,91
Deudas con entidades de crédito	(Nota 9.2.1)	124.471.093,44
Acreeedores por arrendamiento financiero	(Nota 9.2.1)	7.189,47
Otros pasivos financieros		-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	(Nota 9.2 y 17)	2.042.689,73
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		10.427.399,07
Proveedores	(Nota 9.2.1)	5.160.220,29
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	(Nota 9.2.1 y 17)	920,88
Acreeedores varios	(Nota 9.2.1)	97.857,06
Pasivo por impuesto corriente	(Nota 11)	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	(Nota 11)	25.028,31
Anticipos de clientes	(Nota 9.2.1)	5.143.372,53
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		178.757.774,17

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

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

(Expresada en euros)

	Notas a la Memoria	2008
Importe neto de la cifra de negocio	(Nota 19)	348228,27
Ventas netas		339.704,00
Prestaciones de servicios		8.527,97
Var. de existencias de prod. terminados y en curso de fabricación		13.261.063,48
Aprovisionamientos	(Nota 12.a)	(29.778.116,71)
Consumo de mercaderías		(192.245,19)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(13.261.063,48)
Var. Deterioro de prod. terminados y en curso de fabricación		(16.324.808,04)
Otros ingresos de explotación		19.965,32
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		19.965,32
Gastos de personal	(Nota 12.b)	(564.235,76)
Sueldos, salarios y asimilados		(443.745,66)
Cargas sociales		(120.490,10)
Otros gastos de explotación		(872.207,08)
Servicios exteriores		(828.745,15)
Tributos		(43.461,93)
Amortización del inmovilizado	(Notas 5, 6 y 7)	(243.718,06)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		-17.621.015,69
Ingresos financieros	(Nota 12.c)	516.484,45
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros		516.484,45
Gastos financieros	(Nota 12.c)	(1.612.845,54)
Por deudas con terceros		(1.177.373,90)
B) RESULTADO FINANCIERO		(660.889,45)
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(18.281.905,14)
Impuestos sobre beneficios	(Nota 11)	5.484.571,54
D) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(12.797.333,60)
E) RESULTADO DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS NETO DE IMPUESTOS	(Nota 15)	946.852,32
F) RESULTADO DEL EJERCICIO		(11.850.481,28)

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS A LOS EJERCICIOS 2008

(Expresado en euros)

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

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO EJERCICIO 2008

(Expresado en euros)

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

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

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

(Expresado en euros)

	Notas	2008
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		(16.929.258,97)
2. Ajustes al resultado		17.664.887,19
a) Amortización del inmovilizado	5,6,7	243.718,06
b) Correcciones valorativas por deterioro	10	16.324.808,04
g) Ingresos financieros	12c	(516.484,45)
h) Gastos financieros	12c	1.612.845,54
3. Cambios en el capital corriente		11.207.761,35
a) Existencias	10	(13.072.876,98)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar	9.1	4.527.738,68
c) Otros activos corrientes	9.1	8.753,57
d) Acreedores y otras cuentas a pagar	9.2	1.683.893,95
f) Otros activos y pasivos no corrientes	9.2	9.560.252,13
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(983.108,38)
a) Pago de intereses	12c y 9.2.1	(1.026.011,50)
c) Cobro de intereses	12c	(516.484,45)
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(473.581,33)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación		2.60.281,19
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones		(1.099.778,21)
a) Empresas del Grupo y Asociadas		
b) Inmovilizado intangible	7	(850,00)
c) Inmovilizado material	5 y 8	(8.315,96)
d) Inversiones inmobiliarias	6	(17.538,96)
e) Otros activos financieros		(1.073.073,29)
7. Cobros por desinversiones		8.658.725,01
e) Otros activos financieros		158.725,01
f) Activos no corrientes mantenidos para la venta		8.500.000,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		7.576.485,76
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(11.898.125,80)
a) Emisión		103.129.738,84
2. Deudas con entidades de crédito		103.029.738,84
3. Deudas con empresas del Grupo y Asociadas		100.000,00
b) Devolución y amortización de Deudas con entidades de crédito		(115.027.864,64)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(11.898.125,80)
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		2.728.512,72
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	9.1.1	849.614,91

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2008

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

a) Constitución , Domicilio Social y Régimen Legal

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

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

b) Actividad

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

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

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

El ejercicio social de la Sociedad comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año. En el resto de Notas de esta Memoria, cada vez que se haga referencia al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008, se indicará para simplificar "ejercicio 2008".

c) Cuentas Anuales Consolidadas

Según se indica más ampliamente en la Nota 9.4, la Sociedad posee participaciones mayoritarias en diversas sociedades que no cotizan en Bolsa. Por ello, de acuerdo con el Real Decreto 1.815/1991 de 20 de diciembre, está obligada a formular y presentar cuentas anuales consolidadas, aunque dicha obligación no le exime de formular y presentar cuentas anuales individuales. Las cuentas anuales adjuntas corresponden exclusivamente a las individuales de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A..

Las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad presentan un volumen total de activos de 198.799.783,95 euros y un patrimonio neto atribuible a los accionistas de 28.010.368,80 euros. Asimismo, las ventas consolidadas y el resultado consolidado ascienden respectivamente a 2.143.010.35 euros y 11.888.517,32 euros de pérdida. Dichas cuentas anuales consolidadas formuladas por los Administradores se someterán a la aprobación por la Junta General.

d) Régimen Legal

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

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen Fiel

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

b) Principios Contables aplicados

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

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

c) Moneda de presentación

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Comparación de la Información

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

f) Agrupación de partidas

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

g) Cambios en criterios contables

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

h) Corrección de errores

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

i) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

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

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

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en próximos ejercicios; lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado obtenido en el ejercicio 2008, formulada por el Consejo de Administración para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la que se muestra a continuación, en euros:

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

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

a) Inmovilizado intangible

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

a.1.) Aplicaciones informáticas

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

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

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

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Inversiones inmobiliarias

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

d) Arrendamientos y otras operaciones de carácter similar

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

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

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

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

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

e) Instrumentos financieros

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

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

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

1. Préstamos y partidas a cobrar y debitos y partidas a pagar.
2. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.
3. Activos y pasivos financieros mantenidos para negociar.
4. Otros activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
5. Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
6. Activos financieros disponibles para la venta.

Préstamos y partidas a cobrar y debitos y partidas a pagar

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se clasifican:

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

Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasifican:

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

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

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

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

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

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

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reclasificación de activos financieros

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

Baja de activos financieros

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

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

Baja de pasivos financieros

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

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

Contratos de garantía financiera

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

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

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

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

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

Instrumentos de patrimonio propio

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

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

Fianzas entregadas y recibidas

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

Cobertura de los flujos de efectivo:

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

f) Existencias

En el capítulo de "Terrenos y Solares" se incluye aquellas inversiones sobre los cuales aun no se han iniciado la construcción, incluyéndose en el capítulo de "Proyectos" las inversiones que forman parte de las obras que se encuentran pendientes de finalización (es decir, el vuelo).

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

La Sociedad activa, como mayor coste de la construcción, los intereses de los préstamos recibidos destinados a la financiación de las promociones hasta su finalización. La cuenta de los intereses activados durante el ejercicio 2008 asciende a 5.987.709.67 euros.

g) Transacciones en moneda extranjera

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

h) Impuestos sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

i) Ingresos y gastos

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

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

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

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

j) Provisiones y contingencias

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

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

k) Transacciones entre partes vinculadas

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

D) Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

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

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

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

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

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

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

m) Operaciones interrumpidas

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

n) Estados de flujos de efectivo

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

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

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

Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

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

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

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

Elementos totalmente amortizados y en uso

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

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

Bienes afectos a garantías

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

Arrendamientos financieros

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

Otra Información

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

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

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

NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

La sociedad es propietaria a 1 de enero de 2008 de una inversión inmobiliaria por valor neto de 23.144.471,37 euros que se encuentra actualmente arrendada a terceros. Las características más relevantes del contrato de arrendamiento son:

- Arrendatario, Comunidad de Madrid;
- Fecha formalización, noviembre 2002;
- Vigencia, cinco años prorrogable sin denuncia de las partes;
- Renta, 2.169.550,72 euros.

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

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

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

Las cifras incluidas en el resultado del ejercicio por ingresos relacionados con inversiones inmobiliarias son las siguientes

Descripción:	Saldo a 31/12/2008
Ingresos por alquileres	1.794.782,08
Valor Neto	1.794.782,08

Los 374.768,64 euros restantes se encuentran registrados netos de impuestos dentro del epígrafe de operaciones interrumpidas.

NOTA 7. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

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

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

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

Elementos totalmente amortizados y en uso

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

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

NOTA 8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

8.1) Arrendamientos financieros (la Sociedad como arrendatario)

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

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

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

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

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

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

NOTA 9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

9.1) Activos Financieros

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

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

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

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

9.1.1) Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias**a) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

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

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

9.1.2) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

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

9.1.3) Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

9.1.4) Otra información relativa a activos financieros

Clasificación por vencimientos

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

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

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

9.2) Pasivos Financieros

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

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

El detalle de pasivos financieros corriente, es el siguiente:

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

9.2.1) Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

9.2.2) Otra información relativa a pasivos financieros

a) Limite de pólizas de crédito

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

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

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

c) Clasificación por vencimientos

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

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

9.3) Derivados

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

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

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

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

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

9.4) Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas

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

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

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en Bolsa.

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

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

9.5.1) Riesgo de crédito

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

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

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

9.5.2) Riesgo de liquidez

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

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

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

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

Control de la vida remanente de líneas de financiación.

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

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

9.5.3) Riesgo de mercado

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

9.5.4) Riesgo de tipo de interés

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

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

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

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

La sensibilidad del resultado a la variación de los tipos de interés dependiendo de la variación porcentual de este como principal factor de riesgo para Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y resto de empresas del grupo, tomando una orquilla de variación muy amplia de 0,2% hasta un 3% representaría un impacto en la cuenta de resultados de entre 200.000 euros y 2.800.000.euros.

9.6) Fondos Propios

9.6.1) Capital Social

Al 31 de diciembre de 2008, el capital social está representado por 4.446.795 acciones al portador de 3,01 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas participaciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

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

	N°	
	Participaciones	% Participación
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Las Baleares (SA NOSTRA)	1.854.497,00	41,70
Grupo Familiar Onofre de Miguel, S.A.	1.334.038,00	30,00
Caja España e Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad	889.351,00	20,00
Resto	368.909,00	8,30
TOTAL	4.446.795,00	100,00

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

9.6.2) Reservas

El detalle de las Reservas es el siguiente:

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

a) Reserva Legal

La Reserva Legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas, están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los accionistas en caso de liquidación. Al 31 de diciembre de 2008, la Reserva Legal estaba dotada en su totalidad.

9.6.3) Acciones propias

A 31 de diciembre de 2008, la Sociedad posee 1.240 acciones propias, que representan el 0,028% del capital social, adquiridas por un precio total de 20.426,12 euros. Asimismo, la Sociedad tiene constituida una reserva por un importe igual al de las acciones propias. Esta reserva es de carácter indisponible en tanto estas acciones no sean enajenadas o amortizadas por la Sociedad.

NOTA 10. EXISTENCIAS

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

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

La Sociedad, atendiendo al contenido de la orden de 15 de mayo de 2001 del Ministerio de Economía y Hacienda, ha procedido a reclasificar la cuenta de promociones en curso en "promociones en curso de construcciones de ciclo corto", y "promociones en curso de construcciones de ciclo largo", por lo que al 31 de diciembre de 2008, el detalle de esta partida es el siguiente:

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

Gastos financieros capitalizados

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

Otra información

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

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

Como consecuencia de la aprobación del PTM (Plan Territorial de Mallorca) aprobado en el ejercicio 2004, ciertos terrenos propiedad de la Sociedad situados en Ben's D'aval (Mallorca), han sido calificados como ARIP (Área rural de interés paisajístico), en su modalidad de APT Costas, no permitiéndose la edificación de viviendas. Como consecuencia se dotó en el ejercicio 2004 una provisión de depreciación de existencias en base a estudios realizados por expertos independientes por importe de 1.500.000,00 euros.

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

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

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

El importe de las existencias que se encuentran hipotecadas a 31 de diciembre de 2008 asciende a 156.149.940,17 euros.

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

NOTA 11. SITUACIÓN FISCAL

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

	31/12/2008	
	A Cobrar	A Pagar
No corriente:		
Activos por impuestos diferidos	5.220.817,00	-
	5.220.817,00	-
Corriente:		
Impuesto sobre el Valor Añadido	186.349,71	14.805,82
Devolución de Impuestos	84.682,30	-
Retenciones por IRPF	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-
Organismos de la Seguridad Social	-	10.222,49
	271.032,01	25.028,31

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, los Administradores de la misma consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no serían significativos en comparación con los fondos propios y con los resultados anuales obtenidos.

Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

	Euros
Cuota al 30 % sobre la Base Imponible	(5.078.777,69)
Cuota líquida	0,00
Cuota a Ingresar	0,00

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

	1. Impuesto corriente
Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual:	(5.078.777,69)
- A operaciones continuadas	(5.150.987,15)
- A operaciones interrumpidas	72.209,46

Créditos por bases imponibles negativas pendientes de compensar

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

Año de origen	Año límite para compensar	Euros
2.008	2.023	5.078.777,69
		5.078.777,69

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

NOTA 12. INGRESOS Y GASTOS

a) Aprovisionamientos

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

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

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

b) Sueldos, Salarios y Cargas Sociales

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

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

c) Resultados financieros

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

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

NOTA 13. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

13.1.Provisiones

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

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

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

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

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

Banco	Importe aval
Constituidos a favor de la Sociedad	
Unicaja	229.056,76
Popular	2.319,70
BBVA	565.622,05
Sa Nostra	13.493.896,78
Andalucía	126.158,22
Deutsche Bank	493.598,41
Caja España	101.000,00
Constituidos por la Sociedad	
A favor de Altos de Brijan	11.202.710,00
Total	26.214.361,92

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

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

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

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

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

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

NOTA 14. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

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

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

El activo no corriente mantenido para la venta corresponde a un edificio situado en la calle Recoletos de Madrid. La Sociedad ha firmado un contrato de opción de compra en firme en el que se estipula la venta del edificio con fecha 2 de febrero de 2009.

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

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

Actividades clasificadas como interrumpidas	Ejercicio 2008
Ingresos de las actividades interrumpidas	2.169.550,72
Gastos de las actividades interrumpidas	(847.828,29)
Resultado neto antes de impuestos de las actividades interrumpidas	1.321.722,43
Impuesto de sociedades (30%)	(405.793,85)
Resultado neto después de impuestos de las actividades interrumpidas	915.928,58

NOTA 16. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

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

NOTA 17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

17.1) Saldos entre partes vinculadas

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

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

17.2) Transacciones entre partes vinculadas (Socios y administradores)

Las transacciones con empresas vinculadas más significativas, son las que se detallan en el cuadro adjunto:

TIPO DE OPERACIÓN	Otras Empresas del Grupo
A) GASTOS	2.701.382,37
Gastos Financieros	2.471.557,88
Arrendamientos	22.407,38
Otros gastos	207.417,11
B) INGRESOS	8.845,12
Ingresos Financieros	20,85
Arrendamientos	8.824,27
C) OTRAS OPERACIONES	29.750.000,00
Préstamos recibidos	9.850.000
Avales recibidos	11.400.000,00
Compromisos adquiridos	8.500.000,00

17.3) Saldos y Transacciones con Administradores y Alta dirección

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

	2008
Honorarios de Presidencia	75.000
Dietas	28.500
	103.500

NOTA 18. OTRA INFORMACIÓN

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

	2008		
	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	2	-	2
Técnicos	-	1	1
Empleados de tipo administrativo	1	4	5
Comerciales, vendedores y similares	-	2	2
Trabajadores no cualificados	1	-	1
Chofer	1	-	1
Secretaria	-	1	1
TOTAL	5	8	13

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

NOTA 19. INFORMACIÓN SEGMENTADA

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

Descripción de la actividad	31/12/2008	
	Euros	%
Venta de terrenos	339.704,00	97,41
Prestación de servicios	8.524,97	5,59
Total	348.228,27	100,00

NOTA 20. ASPECTOS DERIVADOS DE LA TRANSICIÓN AL PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD

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

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

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

Cancelación de Gastos de Formalización de Deudas

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

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

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

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

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

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

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2008**

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

Balances de Situación Consolidados al 31 de diciembre de 2008 y de 2007
Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas correspondientes a los ejercicios
2008 y 2007
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente a los ejercicios 2008
y 2007
Memoria Consolidada Abreviada del ejercicio 2008
Estado de Variaciones en el Patrimonio Neto

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL
EJERCICIO 2008

2° SEMESTRE EJERCICIO 2008

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

(Expresados en euros)

	31/12/2008	31/12/2007
Inmovilizado Material (Nota 6)	129.449,15	160.316,86
Inversiones Inmobiliarias (Nota 7)	-	30.462.549,11
Otros Activos Intangibles (Nota 5)	1.544,29	3.859,01
Activos Financieros no Corrientes (Nota 8)	61.600,84	61.810,55
Activos por Impuestos Diferidos (Nota 18)	5.228.052,76	14.029,68
ACTIVOS NO CORRIENTES	5.420.647,04	30.702.565,21
Activos no corrientes mantenidos para la venta	30.241.159,48	
Existencias (Nota 9)	158.011.702,66	160.201.189,21
Deudores Comerciales y otras Cuentas a Cobrar (Nota 10)	3.259.129,79	7.661.815,48
Otros Activos Financieros Corrientes (Nota 11)	227.166,62	275.934,07
Otros Activos Corrientes	90.775,46	99.529,03
Efectivo y Medios Líquidos	1.549.202,90	3.671.432,43
ACTIVOS CORRIENTES	193.379.136,91	171.909.900,22
TOTAL ACTIVO	198.799.783,95	202.612.465,43

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances de Situación Consolidados, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria Anual Consolidada adjunta que consta de 24 Notas.

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

(Expresados en euros)

	31/12/08	31/12/2007
Capital (Nota 12)	13.384.852,95	13.384.852,95
Otras Reservas (Nota 12)	17.834.672,92	17.647.597,82
Ganancias Acumuladas (Nota 12)	(2.857.305,90)	9.041.594,78
Valores Propios (Nota 12)	(20.426,12)	(20.426,12)
Ajustes por cambio de valor (Nota 12 y 15)	(331.425,05)	-
PATRIMONIO ATRIBUIDO A LA DOMINANTE (Nota 12)	28.010.368,80	40.053.619,43
Intereses Minoritarios	-	-
PATRIMONIO NETO	28.010.368,80	40.053.619,43
Deudas con Entidades de Cdto (Nota 14)	23.622,21	9.560.252,13
Derivados	473.464,36	
Otro pasivo no corriente	21.185,67	2.431.976,40
Provisiones (Nota 13)	148.348,35	148.348,35
PASIVOS NO CORRIENTES	666.620,59	12.140.576,88
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la vta (Nota 23)	20.305.153,43	-
Deudas con Entidades de Cdto (Nota 14)	139.099.069,13	141.112.522,32
Acreedores Comerciales y otras Cuentas a Pagar (Nota 17)	10.477.917,10	9.065.091,90
Provisiones (Nota 13)	240.654,90	240.654,90
PASIVOS CORRIENTES	170.122.794,56	150.418.269,12
TOTAL PASIVO	198.799.783,95	202.612.465,43

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances de Situación Consolidados, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria Anual Consolidada adjunta que consta de 24 Notas.

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

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2008 Y 2007

(Expresadas en euros)

	2008	2007
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 20.c)	348.228,27	7.150.495,83
Aumento de existencias de productos terminados y en curso	14.323.507,99	47.055.286,00
Otros ingresos	19.965,32	7.115,67
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	16.486.483,66	56.335.728,66
Aprovisionamientos (Nota 20.e)	30.840.561,22	50.757.479,64
Gastos de personal (Nota 20.a)	564.235,76	514.014,41
Sueldos, salarios y asimilados	443.745,66	406.188,98
Cargas sociales	120.490,10	107.825,43
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	274.641,80	351.037,88
Otros gastos de explotación	918.776,12	2.364.379,64
Servicios exteriores (Nota 20.b)	834.762,49	2.284.468,90
Deterioros de valor de activos corrientes		(50.952,45)
Tributos	84.013,63	130.863,19
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	32.598.214,90	53.986.911,57
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(17628.227,10)	577.485,38
Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	516.725,03	126.598,51
Otros intereses e ingresos asimilados	-	84.080,88
Beneficio con valores propios	-	-
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS (Nota 20.d)	516.725,03	210.679,39
TOTAL GASTOS FINANCIEROS (Nota 20.d)	1.179.893,45	864.661,44
RESULTADO FINANCIERO	(663.168,42)	(653.982,05)
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS	(18.291.395,52)	(76.496,67)
Impuesto sobre Sociedades (Nota 18)	5.486.949,62	2.031,60
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS	(12.804.445,90)	(74.465,07)
Resultado procedentes de operaciones Interrumpidas (Nota 23)	915.928,58	823.289,22-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(11.888.517,32)	748.824,15
Resultado atribuido a socios intereses minoritarios	-	-
RESULTADO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE	(11.888.517,32)	748.824,15

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS
ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007**

(Expresado en euros)

	Nota	2008	2007
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		(16.969.673,09)	1.117.301,48
2. Ajustes al resultado		17.698.089,90	3.889.674,78
a) Amortización del inmovilizado y corrección valor	5,6,7	274.641,80	351.037,88
b) Correcciones valorativas por deterioro	9	16.324.808,04	-
g) Ingresos financieros	20d	(16.725,03)	(209.279,12)
h) Gastos financieros	20d	1.615.365,09	3.747.916,02
3. Cambios en el capital corriente		10.108.820,65	(49.352.522,09)
a) Existencias	9	(14.135.321,49)	(39.998.692,56)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar	10	4.488.773,76	718.140,14
c) Otros activos corrientes		8.753,57	-
d) Acreedores y otras cuentas a pagar		1.684.074,44	(10.071.969,67)
e) Otros pasivos corrientes		2.288,24	-
f) Otros activos y pasivos no corrientes		9.560.252,13	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(980.348,25)	(177.623,30)
a) Pago de intereses		(1.023.491,95)	(636.709,96)
c) Cobro de intereses		516.725,03	209.279,12
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(473.581,33)	(272.519,86)
e) Otros pagos (cobros)		-	(477.672,60)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación		9.856.889,21	(48.523.169,13)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones		(1.099.778,21)	10.467.597,81
b) Inmovilizado intangible	5	(850,00)	-
c) Inmovilizado material	6	(8.315,96)	-
d) Inversiones inmobiliarias	7	(17.538,96)	-
e) Otros activos financieros		(1.073.073,29)	10.467.597,81
7. Cobros por desinversiones		158.725,01	-
e) Otros activos financieros		158.725,01	-
f) Activos no corrientes mantenidos para la venta		8.500.000,00	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		7.558.946,80	10.467.597,81
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(11.038.065,54)	36.299.706,21
a) Emisión	14	103.973.977,96	45.506.886,25
2. Deudas con entidades de crédito		103.873.977,96	45.506.886,25
3. Deudas con empresas del Grupo y Asociadas		100.000,00	-
b) Devolución y amortización de		(115.012.043,50)	(9.207.180,04)
2. Deudas con entidades de crédito	14	(115.014.793,54)	(9.207.180,04)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(11.038.065,54)	36.299.706,21
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(2.122.229,53)	(1.755.865,11)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		3.671.432,43	5.427.297,54
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		1.549.202,90	3.671.432,43

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

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2008

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

a) Constitución y Domicilio Social

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

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Ayco del ejercicio 2008, han sido formuladas por los Administradores, de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo.

b) Actividad de la Sociedad Dominante

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

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

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

En el resto de Notas de esta Memoria, cada vez que se haga referencia al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008, se indicará para simplificar "ejercicio 2008".

c) Régimen Legal

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

d) Acciones Cotizadas

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en la Bolsa de Madrid, Barcelona y Bilbao. Su cotización al miércoles, 31 de diciembre de 2008 y 2007 asciende a 16,25 euros.

e) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

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

- La valoración de activos y diferencias de primera consolidación para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de los mismos.
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos de importe indeterminado o contingencias.

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

NOTA 2. SOCIEDADES DEL GRUPO

Según se indica en la Nota 1, Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. posee participaciones directas e indirectas en diversas sociedades nacionales. Al 31 de diciembre de 2008, se ha efectuado la consolidación de las sociedades integrantes del Grupo, a excepción de diversas sociedades que por su pequeña importancia relativa no afectan sustancialmente a la situación patrimonial global, figurando su detalle en la Nota 8.

El detalle de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2008 y 2007, es el siguiente:

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

Una breve descripción de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2008 y 2007, es la que se indica a continuación.

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

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

a) Imagen Fiel

Las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas del ejercicio 2008 se han preparado a partir de los registros contables de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y de las sociedades que componen el Grupo, cuyas respectivas cuentas anuales son preparadas de acuerdo con los principios contables regulados en España, en el Código de Comercio y su desarrollo en el Plan General de Contabilidad, y se presentan de acuerdo con lo establecido en las NIIF, habiéndose practicado los correspondientes ajustes o reclasificaciones, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio 2008.

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

b) Comparación de la Información

Los saldos correspondientes al ejercicio 2007 que se incluyen a efectos comparativos, también han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido en las NIIF adoptadas por la Unión Europea de forma consistente con las aplicadas en el ejercicio 2008. Por tanto, las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas. De acuerdo a lo indicado en la NIIF 1 "Aplicación por primera vez de las NIIF", la fecha de transición a las mismas fue 1 de enero de 2004.

c) Aprobación de las Cuentas Anuales Consolidadas

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo y las de cada una de las entidades integrantes del mismo, correspondientes al ejercicio 2008, que han servido de base para la preparación de estas cuentas anuales consolidadas, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas, no obstante los Administradores esperan y entienden que no se producirán modificaciones y que serán aprobadas conforme están presentadas.

d) Presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas

Las Cuentas Anuales Consolidadas se presentan expresadas en euros.

e) Principios de Consolidación

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

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

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

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

- Los saldos y transacciones entre las sociedades consolidadas han sido eliminados en el proceso de consolidación. Los créditos y deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas que han sido excluidos de la consolidación, se presentan en los correspondientes epígrafes del activo y pasivo del Balance de Situación Consolidado.
- La eliminación inversión-fondos propios de las sociedades dependientes se ha efectuado compensando la participación de la Sociedad Dominante con la parte proporcional de los fondos propios de las sociedades dependientes que represente dicha participación a la fecha de primera consolidación. Las diferencias de primera consolidación han sido tratadas de la forma siguiente:
 - a) Diferencias negativas, se incluyen en el epígrafe "Reservas en sociedades Consolidadas".
 - b) Las diferencias positivas han sido atribuidas a los elementos patrimoniales de las sociedades dependientes, por lo que no luce en Balance de Situación Fondo de Comercio de consolidación alguno.
- El resultado consolidado del ejercicio muestra la parte atribuible a la Sociedad Dominante, que está formada por el resultado obtenido por ésta más la parte que le corresponde, en virtud de la participación financiera, del resultado obtenido por las sociedades participadas.
- El valor de la participación de los accionistas minoritarios en los fondos propios y atribución de resultados en las sociedades dependientes consolidadas se presenta en el epígrafe "Socios Externos" del pasivo del Balance de Situación Consolidado. Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 esta partida es atribuida la Sociedad dominante por haberse adquirido el 100% de las participaciones durante el ejercicio 2007 de la sociedad dependiente Promociones y Alojamientos Residenciales.

NOTA 4. NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio 2008 y 2007, han sido las siguientes:

a) Otros activos intangibles

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

a.1) Aplicaciones Informáticas:

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

Se amortizan linealmente a razón de un 25,00% anual. El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada del ejercicio 2008 por este concepto ha ascendido a 3.164,72 euros y a 5.071,00 euros en el ejercicio 2007.

b) Inmovilizaciones Materiales e Inmuebles de inversión

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

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

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

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

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Construcciones	2	50
Otras instalaciones	10	10
Mobiliario	10	10
Equipos para proceso de información	25	4
Elementos de transporte	16	6,25

Inmueble de inversión

A 31 de diciembre de 2008 la Sociedad no es propietaria de ningún inmueble de inversión conforme a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad 40, no obstante hasta el mes de Octubre de 2008, se ha mantenido en este epígrafe el edificio del Paseo Recoletos que se encuentra, a 31 de Diciembre de 2008, en activos no corrientes mantenidos para la venta por encontrarse el mismo en venta cumpliendo todos los requisitos para su calificación como tal.

Como consecuencia de la aplicación por primera vez de las Normas Internacionales de Contabilidad, el edificio del Paseo Recoletos fue revalorizado, a fecha de transición, el 1 de enero de 2004 a valor de coste conforme a la norma referida. El importe de la revalorización, la cual tuvo su contrapartida en reservas de revalorización, asciende a 7.483.004,32 euros.

El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada del ejercicio 2008 en concepto de amortización correspondiente a la revalorización del referido inmueble de inversión hasta su reclasificación a activos mantenidos para la venta, ha ascendido a 30.923,74 euros. En el ejercicio 2007 ascendió a 41.231,65 euros.

El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada del ejercicio 2008 en concepto de amortización del inmovilizado material, ha ascendido a 271.477,08 euros. El cargo en la cuenta de resultados del ejercicio 2007 por estos conceptos ascendió a 345.966,88 euros. Estos saldos incluyen la amortización del inmueble de inversión

c) Activos financieros no corrientes

c.1) Participaciones mantenidas 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 por deterioro 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 2008 y 2007 los deterioros de valoración registrados de participaciones en empresas del grupo ascienden a 6.625.733,42 euros.

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

- 1) Las inversiones en sociedades consolidadas, han sido eliminadas en el proceso de consolidación aplicándose los procedimientos explicados en la (Nota 3.e).
- 2) Las inversiones en sociedades no consolidadas, que corresponden a sociedades que no cotizan en bolsa, se encuentran valoradas al coste de adquisición minorado, si procede, por las necesarias provisiones por depreciación.
- 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 2008 se encuentran registradas a su precio de adquisición o a su valor razonable, si éste fuese menor a aquél.

d) Acciones de la Sociedad Dominante

Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de las sociedades que integran el perímetro de consolidación se valoran a su precio de adquisición, constituido por el importe total que debe de satisfacerse por la adquisición, más los gastos inherentes a la operación, o al valor de mercado, cuando éste sea menor, constituyéndose la correspondiente reserva indisponible. Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el porcentaje del capital social de la Sociedad Dominante, que se encuentra en poder de las sociedades consolidadas asciende al 0,028%.

El saldo correspondiente a esta partida, el cual asciende a 20.426,12 euros, se presenta como menor valor de los fondos propios del Grupo a 31 de diciembre de 2008 y 2007.

e) Existencias

En el capítulo de "Terrenos y Solares" se incluye aquellas inversiones sobre los cuales aún no se ha iniciado la construcción, incluyéndose en el capítulo de "Proyectos" las inversiones que forman parte de las obras que se encuentran pendientes de finalización (es decir, el vuelo). Una vez éstas se hallan finalizadas, son transferidos, junto con el coste de la construcción, al epígrafe de "Edificios". Se hallan valorados a su coste de adquisición, con inclusión de los costes de urbanización y planificación así como otros directamente relacionados.

La Sociedad activa, como mayor coste de la construcción, los intereses de los préstamos recibidos destinados a la financiación de las promociones hasta su finalización. La cuantía de los intereses activados durante el ejercicio 2008 asciende a 6.843.684,47 euros y durante el ejercicio 2007 asciende a 4.627.561,90 euros

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

Así mismo, la Sociedad, ajusta los saldos de sus existencias, en el caso que proceda, hasta que el importe en libros sea igual al valor neto realizable o valor que se espera recuperar de su venta o posterior uso. En el ejercicio 2008 la sociedad ha dotado los deterioros necesarios para ajustarse a dicho valor razonable.

f) Inversiones Financieras Temporales

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

Corresponden, fundamentalmente, a Letras del Tesoro, estando valorados a su coste de adquisición.

g) Ingresos y Gastos

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

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

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

h) Indemnizaciones por Despidos

De acuerdo con la legislación laboral vigente, las sociedades estarían obligadas a indemnizar a sus empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, las Direcciones de las sociedades consideran que no se van a producir situaciones anormales de despido en el futuro, por lo que el Balance de Situación Consolidado adjunto no recoge provisión alguna por este concepto.

i) Provisión para Pensiones y Obligaciones Similares

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

j) Otras Provisiones para Riesgos y Gastos

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

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

k) Empresas del Grupo, Asociadas y Vinculadas

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

l) Clasificación de los saldos

La clasificación entre activo corriente y no corriente, se realiza teniendo en cuenta:

- si el saldo se espera realizar, o se tiene para su venta o consumo, en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la empresa; o
- se mantiene fundamentalmente por motivos comerciales, o para un plazo corto de tiempo, y se espera realizar dentro del periodo de doce meses tras la fecha del balance; o
- se trata de efectivo u otro medio líquido equivalente, cuya utilización no esté restringida.

m) Impuesto sobre Sociedades

El Grupo no consolida fiscalmente. En consecuencia, el gasto consolidado por Impuesto sobre sociedades se ha obtenido por la adición de los gastos por dicho concepto de cada una de las sociedades consolidadas, y los mismos se han calculado sobre los beneficios económicos individuales, en este ejercicio todas las sociedades han incurrido en pérdidas.

Al 31 de diciembre de 2008, han sido efectuados por parte de la Dirección de las sociedades los cálculos necesarios para determinar los Impuestos sobre sociedades devengados, que ascienden a (5.1533.365, 23) euros.

n) Deterioro de valor de los activos

A la fecha de cierre de cada ejercicio, o en aquella fecha en que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el importe del saneamiento necesario. Hasta la fecha no ha ocurrido circunstancia alguna que origine el saneamiento de activo alguno.

o) Beneficio por acción

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

p) Contratos de garantía financiera

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

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

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

q) Estados de flujos de efectivo.

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

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

NOTA 5. OTROS ACTIVOS INTANGIBLES

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2008 y 2007, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/2006	Altas	31/12/2007	Altas	31/12/2008
Coste					
Aplicaciones Informáticas	20.681,41	-	20.681,41	850,00	21.531,41
	20.681,41	-	20.681,41	850,00	21.531,41
Amortización Acumulada					
Aplicaciones Informáticas	(11.751,40)	(5.071,00)	(16.822,40)	(3.164,72)	(19.987,12)
	(11.751,40)	(5.071,00)	(16.822,40)	(3.164,72)	(19.987,12)
Inmov. Intangible, Neto	8.930,01	(5.071,00)	3.859,01	(2.314,72)	1.544,29

NOTA 6. INMOVILIZACIONES MATERIALES

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2008 y 2007, son los que se muestran a continuación, en euros:

INMOVILIZADO MATERIAL	31/12/2006	Altas	31/12/2007	Altas	31/12/2008
Coste					
Construcciones	47.620,77	-	47.620,77	-	47.620,77
Maquinaria	2.001,37	-	2.001,37	-	2.001,37
Otras instalaciones	125.314,70	-	125.314,70	-	125.314,70
Mobiliario	67.038,98	-	67.038,98	-	67.038,98
Equipos de proceso de información	130.685,64	925,00	131.610,64	1.680,78	133.291,42
Elementos de transporte	15.565,60	56.637,65	72.203,25	-	72.203,25
Otro inmovilizado material	394,23	-	394,23	-	394,23
	388.621,29	57.562,65	446.183,94	1.680,78	447.864,72
Amortización Acumulada					
Construcciones	(22.489,54)	-	(22.489,54)	-	(22.489,54)
Maquinaria	(2.001,37)	-	(2.001,37)	-	(2.001,37)
Otras instalaciones	(66.872,83)	(11.078,54)	(77.951,37)	(11.078,54)	(89.029,91)
Mobiliario	(39.162,61)	(6.703,92)	(45.866,53)	(6.703,92)	(52.570,45)
Equipos de proceso de información	(123.097,39)	(3.479,43)	(126.576,82)	(1.971,12)	(128.547,94)
Elementos de transporte	(4.847,89)	(6.133,56)	(10.981,45)	(12.794,91)	(23.776,36)
	(258.471,63)	(27.395,45)	(285.867,08)	(32.548,49)	(318.415,57)
Inmovilizado Material, Neto	130.149,66	30.167,20	160.316,86	(30.867,71)	129.449,15

El desglose, por epígrafes, de los activos que, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, estaban totalmente amortizados y en uso, se muestra a continuación, con indicación de su valor de coste:

	2008	2007
Construcciones	22.489,54	22.489,54
Maquinaria	2.001,37	2.001,37
Otras instalaciones	15.753,66	14.529,42
Mobiliario	11.852,15	11.852,15
Equipos proceso de información	124.847,87	119.831,12
	176.944,59	170.703,60

ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

Arrendamientos financieros (la Sociedad como arrendatario)

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

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

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

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

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

	Cuotas pendientes	
	Pagos mínimos 2008	Valor actual 2008
Hasta 1 año	7.189,47	6.595,77
Entre uno y cinco años	23.021,20	17.885,30
	30.210,67	24.481,07

NOTA 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

La sociedad poseía a 31 de diciembre de 2007 inversiones inmobiliarias por valor neto de 30.462.549,11 euros por el arrendamiento de edificio de Recoletos. Con fecha 27 de Octubre 2008 se firma un contrato sobre la opción de compra de dicho edificio, por lo que la sociedad procede a reclasificar dicho edificio dentro del epígrafe Activos no corrientes mantenidos para la venta

El detalle y movimiento de las inversiones inmobiliarias a lo largo de los ejercicios 2008 y 2007 es el siguiente:

	31/12/2006	Altas	31/12/2007	Altas	Traspasos	31/12/2008
Coste						
Inmuebles de inversión	32.014.135,80	-	32.014.135,80	17.538,96	(32.031.674,76)	-
	32.014.135,80	-	32.014.135,80	17.538,96	(32.031.674,76)	-
Amortización Acumulada						
Inmuebles de inversión	(1.233.015,26)	(318.571,43)	(1.551.586,69)	(238.928,59)	1.790.515,28	-
	(1.233.015,26)	(318.571,43)	(1.551.586,69)	(238.928,59)	1.790.515,28	-
Inmovilizado Material, Neto	30.781.120,54	(318.571,43)	30.462.549,11	(221.389,63)	(30.241.159,48)	-

A 31 de diciembre de 2008 ver nota relativa a Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 23).

Al 31 de diciembre de 2007, el inmueble de inversión revalorizado (Edificio en Pº de Recoletos, 14 de Madrid) propiedad del Grupo por un valor neto contable de 30.781.120,54 euros, estaba hipotecado como garantía de préstamos recibidos de entidades financieras (Nota 14). Asimismo, dicho inmueble al 31 de diciembre de 2007, se encuentra arrendado a terceros.

Las características más relevantes del contrato de arrendamiento son:

- Arrendatario, Comunidad de Madrid;
- Fecha formalización, noviembre 2002;
- Vigencia, cinco años prorrogable sin denuncia de las partes;
- Renta, 2.122.734,00 euros anuales.

NOTA 8. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2008 y 2007, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/2006	Bajas	31/12/2007	Altas	Bajas	31/12/2008
Empresas del Grupo:						
Participaciones	24.301,66	-	24.301,66	-	-	24.301,66
Anticipos para inmovilizaciones financieras	-	-	-	-	-	-
Total Empresas del Grupo	24.301,66		24.301,66	-	-	24.301,66
Otras Inversiones Financieras:	-	-	-	-	-	-
Otras inversiones en capital	120,20	(120,20)	-	-	-	-
Fianzas constituidas	37.295,86	-	37.295,86	2.494,86	(2.704,57)	37.086,15
Depósitos constituidos	213,03	-	213,03	-	-	213,03
Total Otras Inversiones Financieras	37.629,12	(120,20)	37.508,89	2.494,86	(2.704,57)	37.299,18
Total Inmovilizado Financiero, Neto	61.930,78	(120,20)	61.810,55	2.494,86	(2.704,57)	61.600,84

a) Participaciones en Empresas del Grupo y Asociadas no Consolidadas

Al 31 de diciembre de 2008, algunas de las sociedades más significativas en las que las sociedades consolidadas poseen una participación, y que no han sido objeto de consolidación, son las siguientes, en euros:

	% Part. Directa	Valor de la Inversión	Importe de la Provisión	Valor Neto Contable	VTC de la Participación
Empresas del Grupo					
R. Cala Millor, en liquidación	47,00	28.247,57	(7.330,00)	20.917,57	20.324,21
Royalquivir, S.A, en liquidación	100,00	96.313,39	(96.312,19)	1,20	153.955,00
Cofeba - AC J. Mat / H. Cupido sin actividad	100,00	4.430,66	(4.429,46)	1,20	1,00
Royaltur España, S.A., en liquidación	55,00	3.005.060,75	(3.005.060,75)	-	(300.449,60)
Residencia Senior Ca'nPicafort, sin actividad	100,00	3.381,69	-	3.381,69	0,00
El Encinar de Guadiaro, en liquidación	100,00	3.512.601,02	(3.512.601,02)	-	734,41
		6.650.035,08	(6.625.733,42)	24.301,66	(125.434,98)

El desglose de la composición de los fondos propios de estas sociedades participadas no consolidadas al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente, en euros:

	Fecha Último Balance Disp.	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio	Resultados Negativos Ej anteriores	Total Fondos Propios
Empresas del Grupo						
R. Cala Millor, en liquidación	(1)	43.423,00	-	-	-	43.423,00
Royalquivir, S.A, en liquidación	(1)	156.263,00	-	-	(2.308,00)	153.955,00
Cofeba - AC J. Mat / H. Cupido, sin actividad	(2)	1,00	-	-	-	1,00
Royaltur España, S.A., en liquidación	(1)	144.243,00	-	-	(690.515,00)	(546.272,00)
Residencia Senior Ca'nPicafort, sin actividad	(3)	3.005,00	-	-	-	3.005,00
El Encinar de Guadiaro, en liquidación	31/12/2007	3.002.918,62	-	(25,68)	(3.002.158,53)	734,41
		3.349.853,62	-	(25,68)	(3.694.981,53)	(345.153,59)

Al 31 de diciembre de 2007, algunas de las sociedades más significativas en las que las sociedades consolidadas poseen una participación, y que no han sido objeto de consolidación, son las siguientes, en euros:

	% Part. Directa	Valor de la Inversión	Importe de la Provisión	Valor Neto Contable	VTC de la Participación
Empresas del Grupo					
R. Cala Millor, en liquidación	47,00	28.247,57	(7.330,00)	20.917,57	20.408,81
Royalquivir, S.A, en liquidación	100,00	96.313,39	(96.312,19)	1,20	153.955,00
Cofeba - AC J. Mat / H. Cupido sin actividad	100,00	4.430,66	(4.429,46)	1,20	1,00
Royaltur España, S.A., en liquidación	55,00	3.005.060,75	(3.005.060,75)	-	(300.449,60)
Residencia Senior Ca'nPicafort, sin actividad	100,00	3.381,69	-	3.381,69	3.005,00
El Encinar de Guadiaro, en liquidación	100,00	3.512.601,02	(3.512.601,02)	-	28.637,60
		6.650.035,08	(6.625.733,42)	24.301,66	(93.212,76)

El desglose de la composición de los fondos propios de estas sociedades participadas no consolidadas al 31 de diciembre de 2007 es el siguiente, en euros:

	Fecha Último Balance Disp.	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio	Total Fondos Propios
Empresas del Grupo					
R. Cala Millor, en liquidación	(1)	43.423,00	-	-	43.423,00
Royalquivir, S.A, en liquidación	(1)	156.263,00	(2.308,00)	-	153.955,00
Cofeba - AC J. Mat / H. Cupido, sin actividad	(2)	1,00	-	-	1,00
Royaltur España, S.A., en liquidación	(1)	144.243,00	(690.515,00)	-	(546.272,00)
Residencia Senior Ca'nPicafort, sin actividad	(3)	3.005,00	-	-	3.005,00
El Encinar de Guadiaro, en liquidación	31/12/2007	3.002.918,62	(2.973.051,59)	(1.229,43)	28.637,60
		3.349.853,62	(3.665.874,59)	(1.229,43)	(317.250,40)

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

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

Durante los ejercicios 2008 y 2007, no se han recibido dividendos de sociedades del grupo.

NOTA 9. EXISTENCIAS

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 2008 y 2007, se muestra a continuación:

	31/12/2007	Altas	Bajas	Trasposos	31/12/2008
Terrenos	128.257.228,34	2.448.256,81	-	-	130.705.485,15
Edificación	9.342.986,74	-	(192.245,19)	-	9.150.741,55
Promociones en curso	24.100.974,13	11.879.309,87	-	-	35.980.284,00
Anticipos	-	-	-	-	-
	161.701.189,21	14.327.566,68	(192.245,19)	-	175.836.510,70
Prov Depr Existencias	(1.500.000,00)	(16.324.808,04)	-	-	(17.824.808,04)
Total Existencias	160.201.189,21	(1.997.241,36)	(192.245,19)	-	158.011.702,66

	31/12/2006	Altas	Bajas	Trasposos	31/12/2007
Terrenos	93.748.958,50	35.805.059,84	(142.500,00)	(1.154.290,00)	128.257.228,34
Edificación	3.949.956,83	-	(3.559.693,64)	8.952.723,55	9.342.986,74
Promociones en curso	20.649.181,11	11.250.226,57	-	(7.798.433,55)	24.100.974,13
Anticipos	3.354.400,21	-	(3.354.400,21)	-	-
	121.702.496,65	47.055.286,41	(7.056.593,85)	-	161.701.189,21
Prov Depr Existencias	(1.500.000,00)	-	-	-	(1.500.000,00)
Total Existencias	120.202.496,65	47.055.286,41	(7.056.593,85)	-	160.201.189,21

La Sociedad, atendiendo al contenido de la orden de 15 de Mayo de 2001 del Ministerio de Economía y Hacienda, ha procedido a reclasificar la cuenta de promociones en curso en "promociones en curso de construcciones de ciclo corto", y "promociones en curso de construcciones de ciclo largo", por lo que al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el detalle de esta partida es el siguiente:

	2008	2007
Promociones en curso de construcción de ciclo corto	35.980.284,00	24.100.974,13
Promociones en curso de construcción de ciclo largo	-	-
Total promociones en curso	35.980.284,00	24.100.974,13

Ejercicio 2008:

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

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

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

La Sociedad en el ejercicio 2008 ha dotado una provisión de 16.300.405,89 euros de sus promociones en curso por la diferencia entre su valor contable y la tasación de las promociones realizadas por expertos independientes que refleja su valor razonable.

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

	Terrenos	Proyecto	Edificación	Total
Can Picafort (Palma Mallorca)	4.810.036,84	1.291.441,66	-	6.101.478,50
Sa Torre (Palma Mallorca)	-	-	-	-
Ben's D'Aval (Palma Mallorca)	1.869.732,63	159.819,33	-	2.029.551,96
La Manga (Málaga)	29.089,28	-	-	29.089,28
Los Randos (Málaga)	39.940,42	-	-	39.940,42
La Suiza	17.841,86	2.140,56	-	19.982,42
La Línea de la Concepción (Cadiz)	7.294.412,63	1.955.790,90	-	9.250.203,53
Vicario 1 fase	1.213.415,65	-	52.431,22	1.265.846,87
Vicario 2 fase	-	-	644.267,05	644.267,05
Vicario 3 y 4ª fase	-	3.157.186,40	8.401.641,13	11.558.827,53
Vicario V Fase	-	28.747,44	-	28.747,44
Jazmines-CªSuarez (Málaga)	-	-	52.402,15	52.402,15
El Puig (Valencia)	6.589.515,40	65.396,98	-	6.654.912,38
Villanueva de la Cañada (Madrid)	29.229.879,23	1.317.401,46	-	30.547.280,69
Dalena Golf (Estepona) Fase 1	40.514.199,00	11.898.482,95	-	52.412.681,95
Dalena Golf (Estepona) Fase 2	-	1.042.152,12	-	1.042.152,12
Dalena Golf (Estepona) Fase 3	-	397.464,92	-	397.464,92
Las Moreras	34.009.091,44	155.031,64	-	34.164.123,08
Terrenos INCA Palma de Mallorca	5.088.330,77	-	-	5.088.330,77
Edificio Velásquez	-	14.509.227,64	-	14.509.227,64
	130.705.485,15	35.980.284,00	9.150.741,55	175.836.510,70

El importe de las existencias que se encuentran hipotecadas en garantía de préstamos recibidos a 31 de diciembre de 2008, asciende a 114.768.133,25 euros.

Ejercicio 2007

Las altas del ejercicio corresponden principalmente a:

- La adquisición de terrenos ubicados en el término municipal de Valencia por importe de 29.537.319,36 euros, para la construcción de viviendas.
- Así mismo, y por valor de 1.219.012,82 euros, la Sociedad ha realizado trabajos en el solar de Villanueva de la Cañada

Respecto a las altas de promociones en curso, éstas corresponden principalmente a las obras de los proyectos residenciales en Vivario III y IV Fase, en Ojén (Málaga) y en el proyecto de Dalena Golf, en Estepona (Málaga).

Los traspasos a edificaciones corresponden a la finalización en el ejercicio 2007 de las obras de Vicario III Fase.

Las bajas registradas en el presente ejercicio del epígrafe de edificación corresponden prácticamente en su totalidad a la venta de la promoción Vicario II y Vicario III, y a la venta de los derechos urbanísticos de Villanueva de la Cañada.

El detalle por localización geográfica al 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

	Terrenos	Proyecto	Edificación	Total
Can Picafort (Palma Mallorca)	4.810.036,84	1.291.441,66	-	6.101.478,50
Sa Torre (Palma Mallorca)	-	-	-	-
Ben's D'Aval (Palma Mallorca)	1.869.732,63	159.819,33	-	2.029.551,96
La Manga (Málaga)	16.641,57	-	-	16.641,57
Los Randos (Málaga)	27.492,70	-	-	27.492,70
La Suiza	17.841,86	2.140,56	-	19.982,42
La Línea de la Concepción (Cádiz)	7.289.045,54	132.084,21	-	7.421.129,75
Vicario 1 fase	-	-	52.431,22	52.431,22
Vicario 2 fase	-	-	836.512,24	836.512,24
Vicario 3 y 4ª fase	1.213.415,65	849.909,56	8.401.641,13	10.464.966,34
Vicario V Fase	-	28.747,44	-	28.747,44
Jazmines-CªSuarez (Málaga)	-	-	52.402,15	52.402,15
El Puig (Valencia)	10.188.183,23	65.396,98	-	10.253.580,21
Villanueva de la Cañada (Madrid)	26.977.266,45	927.827,19	-	27.905.093,64
Dalena Golf (Estepona) Fase 1	38.952.068,28	5.503.485,52	-	44.455.553,80
Dalena Golf (Estepona) Fase 2	-	1.028.640,82	-	1.028.640,82
Dalena Golf (Estepona) Fase 3	-	388.075,42	-	388.075,42
Las Moreras	32.013.741,56	70.053,57	-	32.083.795,13
Terrenos INCA Palma de Mallorca	4.881.762,03	-	-	4.881.762,03
Edificio Velázquez	-	13.653.351,87	-	13.653.351,87
	128.257.228,34	24.100.974,13	9.342.986,74	161.701.189,21

El importe de las existencias que se encuentran hipotecadas en garantía de préstamos recibidos a 31 de diciembre de 2007, asciende a 146.084.912,31 euros.

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

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

NOTA 10. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

Bajo esta rúbrica al 31 de diciembre de 2008, figuran principalmente los siguientes conceptos:

- Créditos con compradores de los bienes definidos en la nota de existencias, así como con los arrendatarios, derivados de la formalización de los contratos de venta de viviendas y alquiler suscritos con los mismos. El saldo por este concepto asciende a 691.099,70 euros.
- Asimismo, incluye provisiones de fondos a abogados y procuradores por importe de 100.992,06 euros, así como otros deudores por importe de 170.404,85 euros.
- También se incluyen en este epígrafe los saldos deudores mantenidos con las administraciones públicas. El saldo por este concepto asciende a 2.296.633,18 euros.

Bajo esta rúbrica al 31 de diciembre de 2007, figuran principalmente los siguientes conceptos:

- Créditos con compradores de los bienes definidos en la nota de existencias, así como con los arrendatarios, derivados de la formalización de los contratos de venta de viviendas y alquiler suscritos con los mismos. El saldo por este concepto asciende a 1.087.504,58 euros
- Asimismo, incluye provisiones de fondos a abogados y procuradores por importe de 81.085,16 euros, así como otros deudores por importe de 135.518,51 euros.
- También se incluyen en este epígrafe los saldos deudores mantenidos con las administraciones públicas. El saldo por este concepto asciende a 6.371.736,91 euros.

NOTA 11. ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

La composición y el movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2008 y 2007, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/2006	Altas	Bajas	31/12/2007	Altas	Bajas	31/12/2008
Empresas del Grupo							
Créditos	118.669,23	-	(444)	118.224,88	29,79	-	118.234,67
Total empresas del grupo	118.669,23	-	(444)	118.224,88	29,79	-	118.234,67
Otras inversiones							
Valores de renta fija	10.623.527,79	3.502,31	(10.474.010,00)	153.020,44	106.613,06	(155.633,50)	104.000,00
Fianzas	1.214,63	-	-	1.214,63	223,2	-	1.437,83
Depósitos	-	3.474,12	-	3.474,12	-	-	3.474,12
Total otras inversiones	10.624.742,42	6.976,43	(10.474.010,00)	157.709,19	106.836,26	(155.633,50)	108.911,95
TOTAL	10.743.411,65	6.976,43	(10.474.454,00)	275.934,07	106.866,05	(155.633,50)	227.166,62

La totalidad de los créditos a empresas del grupo corresponden a los créditos concedidos a las sociedades descritas en la Nota 8a).

NOTA 12. PATRIMONIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE

El patrimonio atribuido a la Sociedad Dominante, asciende, a 31 de diciembre de 2008 y 2007, a 40.057.265,75 euros y 40.779.012,11 euros respectivamente, de acuerdo al siguiente resumen:

	2008	2007
Capital Social suscrito de la Sociedad Dominante	13.384.852,95	13.384.852,95
Reservas:	26.845.458,22	25.919.942,33
De la Sociedad Dominante	26.865.884,34	25.940.368,45
Valores propios	(20.426,12)	(20.426,12)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	(11.888.517,32)	748.824,15
Ajustes por cambios de valor	(331.425,05)	-
	28.010.368,80	40.053.619,43

Capital Social de la Sociedad Dominante

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

La composición del accionariado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2008, es la siguiente:

	Nº Acciones	% Participación
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Las Baleares (SA NOSTRA)	1.854.497	41,70
Grupo Familiar Onofre de Miguel, S.A.	1.334.038	30,00
Caja España e Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad	889.351	20,00
Resto	368.909	8,30

La composición del accionariado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2007, es la siguiente:

	Nº Acciones	% Participación
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Las Baleares (SA NOSTRA)	1.854.497	41,70
Grupo Familiar Onofre de Miguel, S.A.	1.334.038	30,00
Caja España e Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad	889.351	20,00
Resto	368.909	8,30

Acciones de la Sociedad Dominante

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

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

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

	Euros
Saldo al 31/12/2006	19.760,97
Adicciones del ejercicio	665,15
Saldo al 31/12/2007	20.426,12
Saldo al 31/12/08	20.426,12

Prima de Emisión

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

Reservas de la Sociedad Dominante

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

	31/12/2008	31/12/2007
Prima de emisión	12.596.569,90	12.596.569,90
Reserva revalorización (NIC 40)	5.238.103,02	5.051.027,92
Otras reservas	17.834.672,92	17.647.597,82
Reserva legal	2.676.970,59	2.676.970,59
Reserva voluntaria	6.242.072,94	5.469.333,39
Reserva en sociedades consolidadas	112.167,89	146.466,64
Perdidas y Ganancias	(11.888.517,32)	748.824,16
Ganancias acumuladas	(2.857.305,90)	9.041.594,78
Valores propios	(20.426,12)	(20.426,12)
	14.956.940,90	26.668.766,48

Reserva Legal de la Sociedad Dominante

La Reserva Legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los accionistas en caso de liquidación. Al 31 de diciembre de 2008, la Reserva Legal estaba dotada en su totalidad.

Ajustes por cambios de valor

Corresponde a la valoración de 2 instrumentos de cobertura de tipo de interés por un importe de 38.540,85 euros referentes al Banco de Andalucía, y otro en el BBVA por valor de 292.884,20 euros.

NOTA 13. PROVISIONES

El movimiento de estas provisiones durante el ejercicio 2008 y 2007 se indica a continuación, en euros:

Tipo de provisión	Saldo a 31/12/2008 y 31/12/08
Largo plazo:	
Otras responsabilidades	148.348,35
	148.348,35
Corto plazo:	
Provisiones para otras responsabilidades	240.654,90
	240.654,90

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

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

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

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

NOTA 14. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2008 se indica a continuación, en euros:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	138.505.045,62	0,00	138.505.045,62
Deudas por leasings	7.189,47	23.021,20	30.210,67
Deudas por intereses	586.834,04	0,00	586.834,04
Otras	-	601,01	-
TOTAL	139.099.069,13	23.622,21	139.122.691,34

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2007 se indica a continuación, en euros:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	140.964.470,41	9.560.252,13	150.524.722,54
Deudas por leasings	6.240,00	30.605,85	36.845,85
Deudas por intereses	111.206,06	-	111.206,06
	141.081.916,47	9.590.857,98	150.672.774,45

Préstamos

El detalle de los préstamos bancarios vigentes al 31 de diciembre de 2008, expresados en euros, es el siguiente:

Entidad	Tipo de garantía	Último vencimiento	Activo cedido en garantía	Importe inicial	Pendiente al cierre
Sa Nostra	Hipotecaria	05/03/2009	Préstamo Hipotecario	3.500.000,00	3.057.875,81
BBVA	Hipotecaria	30/11/2009	Préstamo Hipotecario	22.800.000,00	20.500.000,00
B. Popular Hipotecario	Hipotecaria	04/10/2020	Préstamo Hipotecario	970.000,00	242.853,68
Cajamar	Hipotecaria	31/01/2026	Préstamo Hipotecario	2.207.159,00	27.052,48
B. Popular Hipotecario	Hipotecaria	04/08/2037	Préstamo Hipotecario	8.967.200,00	5.512.501,88
Caja España	Hipotecaria	08/05/2009	Préstamo Hipotecario	20.127.432,00	20.127.432,00
Deutsche Bank	Hipotecaria	26/07/2034	Préstamo Hipotecario	4.802.000,00	3.480.000,00
Sabadell	Hipotecaria	30/06/2010	Préstamo Hipotecario	21.675.810,44	21.675.810,44
Caja España	Hipotecaria	08/07/2035	Préstamo Hipotecario	28.200.000,00	20.488.637,26
Sabadell	Hipotecaria	12/02/2009	Préstamo Hipotecario	16.500.000,00	16.315.926,35
Sa Nostra	Hipotecaria	28/07/2011	Préstamo Hipotecario	3.350.000,00	3.340.043,35
Caja Madrid	Personal	24/06/2009	Póliza de crédito	2.000.000,00	1.996.074,94
Urquijo	Personal	13/06/2009	Póliza de crédito	1.000.000,00	931.087,39
Banco Andalucía	Personal	08/05/2009	Póliza de crédito	1.500.000,00	1.498.401,27
Banco Santander Central Hispano	Personal	19/12/2011	Póliza de crédito	850.000,00	850.000,00
Ibercaja (1)	Personal	15/11/2008	Póliza de crédito	900.000,00	743.458,68
Deutsche Bank	Personal	26/03/2009	Póliza de crédito	1.200.000,00	313.955,70
SA Nostra	Personal	31/07/2009	Póliza de crédito	3.000.000,00	2.783.148,17
Caja España	Hipotecaria	04/07/2009	Préstamo Hipotecario	9.327.560,00	9.327.560,00
Caja España	Personal	17/09/2009	Póliza de crédito	1.875.000,00	1.873.226,22
Sa Nostra	Hipotecaria	31/05/2009	Préstamo Hipotecario	3.420.000,00	3.420.000,00
					138.505.045,62

- (1) Póliza vencida el 15/11/2008, renovada como préstamo con garantía hipotecaria en febrero de 2009.

Los préstamos y pólizas hipotecarias, tiene como garantía, inmuebles que la Sociedad tiene registrados tanto en activos no corrientes mantenidos para la venta como en existencias (Nota 23 y Nota 9). El tipo de interés de las deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo es el Euribor mas un diferencial.

El detalle de los préstamos bancarios vigentes al 31 de diciembre de 2007, expresados en euros, es el siguiente:

Entidad	Garantía	Último Vencimiento	Producto	Importe Inicial	Pendiente al Cierre
SA Nostra	Hipotecario	20/04/2008	Préstamo Hipotecario	3.420.000,00	(3.420.000,00)
B. Popular Hipotecario	Hipotecario	04/10/2020	Préstamo Hipotecario	11.970.000,00	(486.555,45)
CajaMar	Hipotecario	31/01/2026	Préstamos Hipotecario	2.207.159,00	(27.908,45)
B. Popular Hipotecario	Hipotecario	04/08/2037	Préstamo Hipotecario	8.967.200,00	(5.534.182,74)
Banesto	Hipotecario	01/12/2007	Préstamo Hipotecario	19.605.680,00	(19.605.680,00)
Sabadell	Hipotecario	31/12/2015	Préstamo Hipotecario	11.174.275,51	(9.038.529,30)
Sabadell	Hipotecario	31/12/2015	Préstamo Hipotecario	2.234.765,92	(1.807.633,70)
Caja España	Hipotecario	08/05/2009	Préstamo Hipotecario	20.127.432,00	(20.127.432,00)
SA Nostra	Personal	31/08/2008	Póliza de Crédito	3.000.000,00	(2.362.005,70)
Sabadell	Hipotecario	21/12/2008	Póliza de Crédito	18.000.000,00	(18.000.000,00)
SA Nostra	Personal	12/03/2008	Póliza de Crédito	3.500.000,00	(2.860.052,51)
Unicaza	Personal	26/09/2008	Póliza de Crédito	1.000.000,00	(508.437,30)
IberCaja	Personal	15/05/2008	Póliza de Crédito	1.202.000,00	(1.202.000,00)
BBVA	Personal	20/12/2008	Póliza de Crédito	1.000.000,00	(998.930,80)
Caja Madrid	Personal	20/06/2008	Póliza de Crédito	2.800.000,00	(2.795.029,55)
Bsch	Personal	17/12/2008	Póliza de Crédito	1.000.000,00	(687.345,53)
Caja Madrid	Personal	04/05/2008	Póliza de Crédito	2.800.000,00	(2.500.000,00)
SA Nostra	Hipotecario	30/06/2008	Póliza de Crédito	3.350.000,00	(3.342.291,49)
Banco Andalucía	Personal	08/05/2008	Póliza de Crédito	1.500.000,00	(14.605,82)
Sabadell	Personal	28/11/2008	Póliza de Crédito	4.725.000,00	(4.725.000,00)
Banco Urquijo	Personal	13/06/2008	Póliza de Crédito	1.000.000,00	(860.636,42)
Caja España	Hipotecario	04/07/2008	Préstamo Hipotecario	11.330.254,48	(9.327.560,00)
Deutsche Bank	Personal	26/07/2034	Préstamo Hipotecario	4.802.000,00	(2.000.000,00)
Sabadell	Hipotecario	30/06/2010	Préstamo Hipotecario	21.675.810,54	(21.675.810,44)
Caja España	Hipotecario	08/07/2035	Préstamo Hipotecario	20.011.732,00	(13.033.637,26)
Sabadell	Personal	31/12/2008	Póliza de Crédito	192.541,08	(192.541,08)
Banesto	Personal	31/12/2008	Póliza de Crédito	587.134,42	(587.134,42)
Deutsche Bank	Personal	28/03/2008	Póliza de Crédito	1.500.000,00	(939.615,29)
Caja España	Personal	27/07/2008	Póliza de Crédito	1.875.150,00	(1.864.167,28)
					(150.524.722,53)

Los préstamos y pólizas hipotecarias, tiene como garantía, inmuebles que la Sociedad tiene registrados tanto en inversiones inmobiliarias como en existencias (Nota 7 y Nota 9). El tipo de interés de las deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo es el Euribor mas un diferencial.

Vencimientos de las Deudas con Entidades de Crédito a Largo Plazo

El detalle de los vencimientos de las deudas con entidades de crédito a largo plazo, incluyendo tanto el dispuesto al 31 de diciembre 2008 como el disponible de dichos crédito, es el siguiente:

Vencimiento	Euros
2009	83.890.498,22
2010	22.088.724,90
2011	3.776.507,83
2012	459.012,84
2013	477.794,99
Resto	27.842.717,51
	(1) 138.535.256,29

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

El detalle de los vencimientos de las deudas con entidades de crédito a largo plazo, incluyendo tanto el dispuesto al 31 de diciembre 2007 como el disponible de dichos crédito, es el siguiente:

Vencimiento	Euros
2008	64.609.495,87
2009	84.144.101,41
2010	5.005.111,00
2011	2.249.571,27
2012	1.789.297,26
Resto	14.553.532,57
	(1) 150.561.568,38

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

NOTA 15. DERIVADOS

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

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

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

15.1) Otra información relativa a derivados y coberturas

a) Valor razonable de los instrumentos financieros designados como instrumentos de cobertura, al cierre del ejercicio

	Ejercicio 2008	
	Activos	Pasivos
De tipos de interés (Banco Andalucía)	-	55.058,36
De tipos de interés (BBVA)	-	418.016,00
	-	473.,074,36

NOTA 16. SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO, ASOCIADAS Y VINCULADAS NO CONSOLIDADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del grupo, asociadas y vinculadas no consolidadas al 31 de diciembre de 2008 se indica a continuación, en euros:

	A Cobrar	A Pagar
<u>A Corto Plazo:</u>		
Deudores y deudas		
Empresas del Grupo		
Por operaciones de tráfico	-	920,88
Cuenta corriente	-	42.689,73
Total Empresas del Grupo	-	43.610,61
Total Deudores y deudas	-	43.610,61
Inversiones financieras Temporales		
Empresas del Grupo		
Créditos	424.292,65	-
Provisión para insolvencias de créditos	(306.037,97)	-
Total Empresas del Grupo	118.254,68	-
Total Inversiones Financieras Temporales	118.254,68	-
Total Corto Plazo	118.254,68	43.610,61

La totalidad de los saldos mantenidos con empresas del grupo corresponden a las detalladas en la Nota 8a).

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del grupo, asociadas y vinculadas no consolidadas al 31 de diciembre de 2007 se indica a continuación, en euros:

	A Cobrar	A Pagar
<u>A Corto Plazo:</u>		
Deudores y deudas		
Empresas del Grupo		
Por operaciones de tráfico	-	920,88
Cuenta corriente	-	42.689,73
Total Empresas del Grupo	-	43.610,61
Total Deudores y deudas	-	43.610,61
Inversiones financieras Temporales		
Empresas del Grupo		
Créditos	424.262,85	-
Provisión para insolvencias de créditos	(306.037,97)	-
Total Empresas del Grupo	118.224,88	-
Total Inversiones Financieras Temporales	118.224,88	-
Total Corto Plazo	118.224,88	43.610,61

La totalidad de los saldos mantenidos con empresas del grupo corresponden a las detalladas en la Nota 8a).

NOTA 17. ACREEDORES COMERCIALES

Su detalle al 31 de diciembre de 2008 y 2007 se indica a continuación:

	2008	2007
Proveedores	2.633.056,51	1.724.986,30
Efectos a pagar a proveedores	2.022.626,69	1.757.789,42
Acreedores por prestaciones de servicios	97.857,06	89.451,35
Anticipos de clientes	5.143.372,53	5.143.372,53
Empresas del grupo	43.610,61	43.610,61
Otros acreedores y deudas	509.959,35	25.209,81
Administraciones públicas (1)	27.434,35	280.671,88
	10.477.917,10	9.065.091,90

(1) Excluida la diferencia temporaria de pasivo.

Información para el ejercicio 2007 y 2008:

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 2008 es el siguiente, en euros:

	A Cobrar	A Pagar
A corto plazo:		
Impuesto sobre el Valor Añadido	2.203.975,12	16.081,62
Retenciones y pagos a cuenta del Impuesto sobre Sociedades		1.130,24
Devolución de impuestos	84.682,30	
Retenciones por IRPF	7.975,76	
Organismos de la Seguridad Social		10.222,49
	2.296.633,18	2.272.335,65

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2007 es el siguiente, en euros:

	A Cobrar	A Pagar
A corto plazo:		
Impuesto sobre el Valor Añadido	6.352.649,45	874,45
Retenciones y pagos a cuenta del Impuesto sobre Sociedades	194,67	-
Impuesto sobre beneficios anticipado	18.892,79	-
Retenciones por IRPF	-	22.243,54
Impuesto sobre Sociedades	-	248.218,90
Organismos de la Seguridad Social	-	9.334,99
Diferencia temporaria de pasivo	-	2.431.976,40
	6.371.736,91	2.712.648,28

Situación Fiscal

El detalle de activos por Impuestos Diferidos es el siguiente:

	31/12/2008	31/12/2007
Por valoración de Swap	142.039,31	-
Por crédito fiscal	5.086.013,45	-
Diferencias temporarias	-	14.029,68
	5.228.052,76	14.029,68

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

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

Impuesto sobre Sociedades

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

El detalle por sociedades, del importe registrado en concepto de gasto por Impuesto sobre Sociedades y, su cuota a pagar para el ejercicio 2008 es como sigue, en euros:

	Operaciones continuadas	Operaciones interrumpidas
Resultado contable por sociedades		
Ayco Grupo Inmobiliario	(17.169.957,18)	240.698,21
Promociones y Alojamientos	(7.712,77)	0,00
Altos de Brijan	(1.615,72)	0,00
Promociones Can Batliu	(161,89)	0,00
Total sociedades antes de ajustes	(17.179.447,56)	240.698,21
Ajustes de consolidación y efecto NIIF	(30.923,74)	-
Ajustes NIC	(30.923,74)	
Resultado contable del ejercicio antes del gasto en concepto de Impuesto sobre Sociedades	(17.210.371,30)	240.698,21
Gasto del ejercicio de impuesto sobre sociedades	(5.153.365,23)	72.209,46
30% s/resultado de las sociedades que tributan	(5.150.987,15)	72.209,46
25% s/resultado de las sociedades que tributan	(2.378,08)	
Base imponible resultado fiscal	(17.210.371,30)	240.698,21
Cuota al 30% y 25% sobre la Base Imponible	(5.153.365,23)	
Resultado despues de impuestos	(12.057.006,07)	168.488,75
RESULTADO FINAL	(11.888.517,32)	

El detalle por sociedades, del importe registrado en concepto de gasto por Impuesto sobre Sociedades y, su cuota a pagar para el ejercicio 2007 es como sigue:

	Euros
Resultado contable por sociedades	
Ayco Grupo Inmobiliario	1.149.579,55
Promociones y Alojamientos	15.859,02
Altos de Brijan	(12.375,33)
Promociones Can Batliu	608,20
Total sociedades antes de ajustes	1.153.671,44
Ajustes de consolidación y efecto NIIF	
Ajustes NIC	(36.369,95)
Resultado contable del ejercicio antes del gasto en concepto de Impuesto sobre Sociedades	1.117.301,49
Resultado que han tributado por IS en el ejercicio 2007:	1.166.046,77
Diferencias permanentes Ayco individual	(8.083,92)
Diferencias permanentes Promociones y Alojamientos	2.878,89
Diferencias permanentes Promociones y Alojamientos	(14.300,00)
Resultado ajustado de sociedades que tributan por IS en 2007	1.146.541,74
Gasto del ejercicio en concepto de impuesto sobre sociedades	368.477,33
32,5% s/resultado de las sociedades que tributan	366.964,10
30% s/resultado de las sociedades que tributan	1.513,23
Base imponible resultado fiscal	1.146.541,74
Cuota al 32,5% y 30% sobre la Base Imponible	372.499,31
Menos retenciones y pagos a cuenta	(124.280,41)
Cuota a pagar	248.218,90

NOTA 19. GARANTÍAS Y CONTINGENCIAS

El Grupo en el ejercicio 2008 y 2007 solo ha prestado avales ante entidades bancarias según el siguiente detalle:

BANCO	IMPORTE AVAL
Constituidos a favor de la Sociedad	
Unicaza	229.056,76
Popular	2.319,70
BBVA	565.622,05
Sa Nostra	13.493.896,78
Andalucía	126.158,22
Deutsche Bank	493598,41
Caja España	101.000,00
Total	15.011.651,92
Constituidos por la Sociedad	
A favor de Altos de Brijan	11.202.710,00

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

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

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

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

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

NOTA 20. INGRESOS Y GASTOS

a) Gastos de Personal

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

	2008	2007
Sueldos y salarios	443.745,66	406.188,98
Seguridad Social a cargo de la empresa	102.442,42	90.492,35
Otros gastos sociales	18.047,68	17.333,08
Cargas Sociales	120.490,10	107.825,43
Total Gastos de Personal	564.235,76	514.014,41

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

	Número de Empleados	Hombres	Mujeres
Dirección	2	2	-
Administración	9	2	7
Mantenimiento	2	1	1
	13	5	8

El número medio de personas empleadas por el Grupo durante el ejercicio 2007, distribuido por categorías, es el siguiente:

	Número de Empleados	Hombres	Mujeres
Dirección	2	2	-
Administración	7	1	6
Mantenimiento	2	1	1
	11	4	7

b) Servicios Exteriores

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

	2008	2007
Arrendamientos y cánones	66.782,36	229.054,25
Reparaciones y conservación	8.324,08	10.432,36
Servicios de profesionales independientes	360.478,59	505.646,84
Transportes	883,58	1.073,75
Primas de seguros	60.474,51	68.548,71
Servicios bancarios y similares	3.753,11	25.594,79
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	40.840,00	5.250,00
Suministros	21.535,95	29.720,84
Otros servicios	271.690,31	1.409.147,36
Total Servicios Exteriores	834.762,49	2.284.468,90

c) Importe Neto de la Cifra de Negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias del Grupo, por categorías de actividades así como por mercados geográficos, para el ejercicio 2008, se muestra a continuación:

	2008	%	2007	%
Por actividades:				
Venta de terrenos y edificios.	339.704,00	97,55	7.131.734,29	99,73
Ingresos por arrendamientos			1	
Ingresos por prestaciones de servicios.	8.524,97	2,45	18.761,54	0,27
	348.228,27	100,00	7.150.495,83	100,00

d) Resultados financieros

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

	31/12/2008	31/12/2007
Ingresos:		
Ingresos de valores de representación de deuda, empresas del grupo	(4.597,32)	
Otros Ingresos Financieros	(512.127,71)	(210.679,39)
Total ingresos	(516.725,03)	(210.679,39)
Gastos:		
Intereses de deudas con entidades de Crédito	1.081.529,58	852.030,82
Otros Gastos financieros	98.363,87	12.630,62
Total gastos	1.179.893,45	864.661,44
Resultados	(663.168,42)	(653.982,05)

e) Aprovisionamientos

	2008	2007
Consumos de mercaderías		
Variación de existencias de mercaderías	192.245,19	3.702.193,64
	192.245,19	3.702.193,64
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		
- Nacionales	14.323.507,99	47.055.286,00
	14.323.507,99	47.055.286,00
Var. De deterioro de prod. Terminado y en curso de fabricación	16.324.808,04	
	16.324.808,04	
Total Aprovisionamientos	30.840.561,22	50.757.479,64

NOTA 21. REMUNERACIONES, PARTICIPACIONES Y SALDOS MANTENIDOS CON EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD DOMINANTE Y CON LOS AUDITORES DE CUENTAS

Remuneraciones al Consejo de Administración

Las remuneraciones devengadas durante el ejercicio 2008 por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante son las siguientes:

	Euros
Honorarios Presidencia	75.000,00
Dietas	28.500,00
	103.500,00

Las remuneraciones devengadas durante el ejercicio 2007 por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante son las siguientes:

	Euros
Honorarios Presidencia	45.000,00
Dietas	20.548,04
	65.548,04

Anticipos y Créditos

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, no existen créditos ni anticipos mantenidos con el Consejo de Administración.

Otras Obligaciones

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, no existen compromisos por complementos de pensiones, avales o garantías concedidas a favor del Órgano de Administración de la Sociedad Dominante.

NOTA 22. 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 23. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUMPIDAS

El activo no corriente mantenido para la venta corresponde a un edificio situado en la calle Recoletos de Madrid. La Sociedad ha firmado un contrato de opción de compra en firme en el que se estipula la venta del edificio con fecha **2 de abril de 2009**.

En el pasivo del balance, en el epígrafe “Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta” se incluye un préstamo hipotecario asociado al edificio por importe de 9.560.252,13 euros, un anticipo recibido del comprador por importe de 8.500.000 euros y un pasivo por impuesto diferido por ajustes NIIF de revalorización por importe de 2.244.901,30.

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

	Ejercicio 2008
Ingresos de las actividades interrumpidas	2.169.550,72
Gastos de las actividades interrumpidas	(847.828,29)
Resultado neto antes de impuestos de las actividades interrumpidas	1.321.722,43
Impuesto de sociedades (30%)	(405.793,85)
Resultado neto después de impuestos de las actividades interrumpidas	915.928,58

	Ejercicio 2007
Ingresos de las actividades interrumpidas	2.122.831,16
Gastos de las actividades interrumpidas	(929.033,01)
Resultado neto antes de impuestos de las actividades interrumpidas	1.193.798,15
Impuesto de sociedades (30%)	(370.508,93)
Resultado neto después de impuestos de las actividades interrumpidas	823.289,228

ESTADO DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO NETO 2008

	Capital Suscrito	Otras Reservas	Ganancias Acumuladas	Valores Propios	Ajustes por cambio valor	Total
31/12/2007 PGC	13.384.852,95	12.596.569,90	9.240.521,32	(20.426,12)	-	35.201.518,05
Aplicación NIC 40 (1)	-	5.051.027,92	-	-	-	5.051.027,92
Amortización inmueble de inversión (2)	-	-	(164.926,58)	-	-	(164.926,58)
Eliminación activos ficticios NIC 38 (3)	-	-	(33.999,96)	-	-	(33.999,96)
31/12/2007 NIIF	13.384.852,95	17.647.597,82	9.041.594,78	(20.426,12)	-	40.053.619,43
Ajustes reservas revalorización (4)	-	187.075,10	-	-	-	187.075,10
Resultado Ejercicio	-	-	(11.888.517,32)	-	-	(11.888.517,32)
Valor razonable permuta financiera (5)	-	-	-	-	(331.425,05)	(331.425,05)
Otros movimientos	-	-	(10.383,36)	-	-	(10.383,36)
31/12/2008 NIIF	13.384.852,95	17.834.672,92	(2.857.305,90)	(20.426,12)	(331.425,05)	28.010.368,80

- (1) Revalorización de inmuebles de inversión.
- (2) Amortización de inmuebles de inversión de los ejercicios 2004 a 2007 (41.231,65 por ejercicio)
- (3) Eliminación de activos no realizables -Gastos de constitución, Gastos de ampliación de capital, Gastos de formalización de deudas
- (4) Como consecuencia del ajuste de la diferencia temporaria del 32,5 al 30% (tipo de gravamen del impuesto de sociedades) se genera un incremento de la reserva de revalorización y una disminución de la diferencia temporaria
- (5) Ver nota 15.1

ESTADO DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO NETO 2007

	Capital Suscrito	Otras Reservas	Ganancias Acumuladas	Valores Propios	Intereses Minoritarios	Total
31/12/2006 PGC	13.384.852,95	12.783.645,01	9.921.236,52	(19.760,97)	406.984,86	36.476.958,37
Aplicación NIC 40 (1)	-	4.863.952,81	-	-	-	4.863.952,81
Amortización inmueble de inversión (2)	-	-	(123.694,95)	-	-	(123.694,95)
Eliminación activos ficticios NIC 38 (3)	-	-	(31.219,26)	-	-	(31.219,26)
31/12/2006 NIIF	13.384.852,95	17.647.597,82	9.766.322,31	(19.760,97)	406.984,86	41.185.996,97
Distribución de dividendos	-	-	(1.467.442,35)	-	-	(1.467.442,35)
Adquisición acciones propias	-	-	-	(665,15)	-	(665,15)
Otros movimientos	-	-	(6.109,33)	-	-	(6.109,33)
Variación socios externos (4)	-	-	-	-	(406.984,86)	(406.984,86)
Resultado del ejercicio.	-	-	748.824,15	-	-	748.824,15
31/12/2007 NIIF	13.384.852,95	17.647.597,82	9.041.594,78	(20.426,12)	-	40.053.619,43

- (6) Revalorización de inmuebles de inversión.
- (7) Amortización de inmuebles de inversión de los ejercicios 2004 a 2007
- (8) Eliminación de activos no realizables -Gastos de constitución, Gastos de ampliación de capital, Gastos de formalización de deudas

Consecuencia de la adquisición de un 22,5% de participación adicional en la sociedad dependiente Promociones y Alojamientos Residenciales alcanzando así el 100% de participación. Ha supuesto una minoración del saldo de Socios Externos por importe de 406.984,86 euros.