

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO  
DE VALORES  
C/ Serrano, 47  
28001 MADRID

Comisión Nacional  
del Mercado de Valores  
REGISTRO DE ENTRADA  
Nº 2008116741 03/12/2008 16:38



Madrid a 2 de Diciembre de 2008



Muy señores nuestros:

Adjunto remitimos las aclaraciones y ampliaciones sobre la información financiera solicitada, esperando que esta reúna todos los requisitos y exigencias de la legislación vigente:

1.1. La política para gestionar el riesgo de liquidez, es decir el riesgo de que la entidad encuentre dificultades para obtener los fondos con los que atender los compromisos asociados con los pasivos financieros, parte de las siguientes premisas en el ejercicio 2007 y 2008.

- a) Las existencias responden del 95% del saldo de los pasivos financieros de la sociedad y del grupo, materializados en préstamos tipo promotor, asociados a los terrenos o edificaciones finalizadas o en curso, que componen la naturaleza de las existencias del grupo. Estos préstamos están asociados a las ventas, de tal forma que el precio de venta cubre en la mayoría de los casos el 80% del pasivo financiero asociado a esa existencia, de tal manera que a la hora de realizarse dicha existencia, el comprador se subroga en el pasivo financiero o este es cancelado con cargo a la tesorería generada por dicha venta.
- b) El 19,14% de los pasivos financieros están garantizados contra inmuebles para inversión del activo no corriente de la sociedad y grupo, con deudas con entidades de crédito a largo plazo básicamente.

Los inmuebles están destinados al arrendamiento de su superficie como oficinas, generando unos recursos de tesorería en concepto de alquileres que cubren el pasivo financiero asociado a estos inmuebles (amortización y coste financiero).

c) El resto de pasivos financieros 17,26% del total se trata de pólizas y líneas de crédito de circulante, son atendidos con cargo a los recursos generados con el 20% del importe de la cifra de negocios no destinada a la cancelación de los pasivos asociados a las existencias. No obstante parte de los pasivos financieros con vencimientos a corto plazo, si bien su vencimiento es anual, la política del grupo es firmar contratos con vencimientos bianuales, con renovaciones tácitas y que sus vencimientos sean solapados en diferentes ejercicio, para poder atender el pago o renovación a su vencimiento.

1.2. El riesgo de liquidez en el caso de no cumplirse las expectativas de los planes de realización de las existencias afectará de forma significativa a los planes y a la capacidad de hacer frente a los compromisos adquiridos, obligando a replantear la estrategia a seguir de la entidad y las empresas del grupo, dada la forma de operar y la dinámica que ha tomado el sector inmobiliario en los últimos años, tal y como se está manifestando en todas las empresas y grupos en el momento actual del mercado, en todas las empresas dentro del sector inmobiliario, por el elevado riesgo que se han visto obligadas a tomar para poder seguir siendo competitivas en un mercado interior e internacional.

El presente análisis de las alternativas y decisiones adoptadas para paliar el riesgo de liquidez, con el objetivo de cumplir los compromisos adquiridos, tenemos que tener en cuenta que se hace en una compañía y grupo cuya actividad es única y exclusivamente dentro del sector inmobiliario (promoción de edificaciones, arrendamiento y venta de terrenos), sector sumido en una profunda crisis y que al cierre de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2.007 no se podía prever la magnitud que iba a alcanzar a lo largo del ejercicio siguiente.

La entidad y empresas que componen el grupo, ha tomado las siguientes medidas para poder atender sus compromisos adquiridos y garantizar su continuidad:

1. Venta de Edificio en Pº de Recoletos (Madrid) alquilado a la Comunidad Autónoma de Madrid, en su integridad y con dicha venta se cancelarán compromisos de pago por importe de 27 millones de euros y se obtendrá una liquidez de 10 millones de euros para atender compromisos de pasivos.
2. Renegociación de los plazos de vencimiento de pasivos financieros con vencimientos a corto plazo, mediante renovación de créditos con las entidades de crédito.
3. Ampliación de capital de los socios de referencia, por un importe a cuantificar, en función de las necesidades de liquidez una vez efectuadas las medidas 1 y 2.

3.- La estimación de realización de los terrenos que las cuentas anuales refleja; existen dos variables:

3.1 Aquellos terrenos destinados a la construcción y promoción de viviendas, en los cuales su periodo de realización está supeditado a la realización de proyecto (Proyecto Básico, licencias, ejecución de obras, comercialización etc.)

- 3.2 Los que directamente son destinados para su venta como tal sin edificación y cuyo ciclo de realización es el del ejercicio comercial.

Tanto en un caso como en el otro en este momento coyuntural a noviembre de 2008, en la situación en que se encuentra la crisis del sector, así como el sector financiero y situación general de recesión económica, nos resulta impredecible a corto plazo estimar un plazo de realización de nuestras existencias, situación que entendemos que no es solo de nuestro grupo, si no de todas las empresas del sector.

El importe del pasivo afecto a las existencias, tal y como se indica en las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2007, en la nota 8 página 24 es 95.837.273,55 €.

- 4.- Como aclaración a la nota 4 en su apartado (g) de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2007, debemos ampliar que la sociedad y demás empresas que componen el grupo y tratándose de venta de inmuebles, los ingresos son reconocidos, con la firma del contrato de compraventa, siempre que se ha transferido la posesión del inmueble al comprador, es decir se transmite la propiedad y todos los riesgos, ventajas y control derivados de dicho bien, en el términos establecidos en la NIC 18.  
En la entrega de promociones el ingreso se reconoce solo cuando se produce la entrega de llaves (entrega de la posesión).

#### 5.- VALOR INMUEBLES DE INVERSIÓN:

5.1 El valor de los inmuebles para inversión que posee la sociedad matriz, en su momento de aplicación de la revalorización se efectuó sobre tasaciones realizadas por empresas tasadoras inscritas en el Banco de España y sobre un valor hipotecario.

A la fecha de cierre del ejercicio 2007 y primer semestre del 2.008 el valor de realización era superior al valor registrado en libros por la sociedad.

Y a fecha de remisión de esta información, la sociedad posee una opción de compra por importe de 38 millones de euros que representa unas plusvalías de 8 millones de euros, respecto al inmueble citado.

Con relación a la vida útil del inmueble y tipos de amortización según se indica en la nota 4 b), esta es de 50 años y el porcentaje anual de amortización es de 2% sobre su valor de edificación (excluido suelo).

## 6.- Objetivos, política y procesos de Gestión de Capital

Los objetivos del grupo al gestionar el capital son:

Salvaguardar la capacidad de la entidad como negocio en marcha, de forma que pueda continuar proporcionando rendimiento a los accionistas y beneficio a otros agentes interesados.

Proporcionar un rendimiento adecuado a los accionistas, estableciendo precios a los productos y servicios en proporción al nivel de riesgo y gestionar el Patrimonio Neto:

El capital a gestionar por la empresa y el grupo se cuantifica en los inmuebles para arrendamiento en forma de oficinas, con un valor contable en las cuentas consolidadas de 30 millones de euros y generando unas rentas anuales de 2,1 millones de euros, recogido en el epígrafe de inmuebles para inversión dentro de los activos no corrientes del balance consolidado.

Las existencias representan 79% del valor del capital gestionado por la compañía y el grupo, su gestión consiste en la adquisición de suelo, para su gestión y desarrollo como urbanizable, para la posterior construcción y comercialización, también se gestiona la rehabilitación de edificios para su posterior venta como uso residencial u oficinas, el valor en balance en las últimas cuentas anuales es de 160 millones de euros.

Con respecto al periodo anterior a la fecha de remisión de esta información, la compañía dentro de su política de gestión de riesgo de liquidez, ha optado por la venta del inmueble dedicado a arrendamiento para obtener rentas recurrentes, con el fin de conseguir liquidez para afrontar pagos de pasivos financieros comprometidos. Se aprueba la venta del Edificio Recoletos 14 (Madrid) actualmente arrendado a la Comunidad Autónoma de Madrid.

## 7. – Instrumentos financieros

### 7.1. Clasificación de los instrumentos financieros de Activo

- a) Inversiones Empresas del Grupo, saldo de las empresas que no se incluyen en el perímetro de consolidación, cuya valoración inicial se efectúa al coste de adquisición y su valoración posterior a valor de recuperación
- b) Clientes, activo financieros como consecuencia de las ventas y prestación de servicios. Como son créditos con vencimiento inferior a un año su valoración es a valor nominal.

#### Clasificación de los pasivos financieros:

- a) Deudas con entidades financieras, se registran por su valor o su importe de constitución menos las amortizaciones o en el caso de préstamos promotor, se le incrementan las disposiciones periódicas realizadas como consecuencia del incremento de la obra que se añade al activo (existencias en curso).
- b) Cuentas a pagar, se valoran a nominal por tratarse de vencimiento a un año.

7.2. Se trata de operaciones de cobertura de flujos de efectivo, para cubrir posibles variaciones de los tipos de interés de determinados préstamos por encima de un determinado techo.

Su tratamiento contable, por tratarse de préstamos que están financiando la realización de proyectos de edificación para la finalización de existencias, los costes financieros son activados como mayor valor de estas existencias durante su periodo de construcción, como consecuencia los resultados de estos instrumentos de cobertura su contabilización se realiza también activando o desactivando su coste según su resultado sea positivo o negativo, en la cuenta de existencias o proyecto en curso que este asociado.

La entidad posee un contrato de permuta financiera de tipo de interés con B. Andalucía IRS, que establece un techo de 4,640%, los resultados de esta operación son contabilizados como menor coste financiero de la póliza de crédito asociada de 2 millones de euros.

Contrato de Permuta Financiera de tipos de interés con BBVA, asociado a préstamo 20 millones de euros, cuyos impactos o costes son activados a los terrenos de Villanueva de la Cañada (Madrid) en periodo de proyecto en curso.

#### 8.- Estado de flujos de efectivo.

Se adjunta como anexo 1 a esta, estado de Flujos de Efectivo, en el que se incluyen importes pagados por impuesto de beneficio así como los intereses recibidos y pagados de forma explícita.

## 9.- Estado de variación del patrimonio.

Se adjunta como anexo 2 estado de variación en el patrimonio neto comparativo de los ejercicios 2006 y 2007.

## 10.- Conciliación del gasto contable con el fiscal

Se adjunta como anexo 3 conciliación gasto contable y fiscal con nota aclaratoria sobre los ajustes NIIF (Estos ajustes corresponden a eliminaciones de activos no realizables Gastos de Constitución , Gastos de ampliación de capital, Gastos de formalización de deuda) nota número 3 como aclaratoria de esta partida en la página 46 de la memoria consolidada en el Estado de Variaciones en el Patrimonio.

## 11.- INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA CUENTAS ANUALES 2007

### 11.1 Detalle de las ganancias por acción

	<u>2.007</u>	<u>2.006</u>
Bº Básico por acción	0.16.-€	0.50.-€
Bº Diluido por acción	0.16.-€	0.50.-€

## 11.2 INFORMACION FINANCIERA POR SEGMENTO Y AREA DE NEGOCIO

### IMPORTE CIFRA DE NEGOCIOS POR SEGMENTO Y AREAS GEOGRAFICAS

2.007

<u>ACTIVIDAD</u>	<u>MADRID</u>	<u>ANDALUCIA</u>	<u>BALEARES</u>	<u>LEVANTE</u>	<u>TOTAL</u>
Venta de terrenos y edificaciones	1.750.000,00	5.362.226,34			7.112.226,34
Ingresos por arrendamientos	2.142.339,11				2.142.339,11
Prestación de servicios	18.761,54				18.761,54
	<u>3.911.100,65</u>	<u>5.362.226,34</u>			<u>9.273.326,99</u>

2.006

<u>ACTIVIDAD</u>	<u>MADRID</u>	<u>ANDALUCIA</u>	<u>BALEARES</u>	<u>LEVANTE</u>	<u>TOTAL</u>
Venta de terrenos y edificaciones	1.668.802,55	5.791.259,53	10.566.206,00	1.728.343,55	19.774.611,63
Ingresos por arrendamientos	2.113.138,42				2.113.138,42
Prestación de servicios	3.160,50				3.160,50
	<u>3.785.101,47</u>	<u>5.791.259,53</u>			<u>21.890.910,55</u>

11.3.- El tipo de capitalización utilizado para determinar el importe de 4.628 millones de euros registrado como mayor valor de existencias en el 2007, ha sido el devengado en cada momento por las liquidaciones efectuadas por los intereses de los préstamos de promotor que financian cada proyecto, por tratarse de financiación directamente atribuible a cada proyecto de existencias para poder ser puesta a la venta.

**ANEXO 1**

Estado de Flujos de efectivo consolidados correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2007 y 2006

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<b>Flujos de tesorería de las actividades ordinarias (a)</b>	- 48.523.169,13	- 29.433.830,71
<b>Flujos de tesorería de las actividades de inversión (b)</b>	10.467.597,81	- 6.943.440,35
-Imposiciones a plazo fijo:	10.467.597,81	- 10.467.597,81
-Anticipos inversiones financieras	-	2.200.000,00
-Disminución de Inmovilizado	-	1.324.157,46
<b>Flujos de tesorería de las actividades de financiación (c)</b>	36.299.706,21	39.148.604,40
-Nuevos importes de préstamos y créditos:	45.506.886,25	56.897.667,80
-Devoluciones de préstamos y deudas	- 9.207.180,04	- 17.749.063,40
<b>Variación neta de la tesorería y otros medios líquidos (d=a+b+c)</b>	- 1.755.865,11	2.771.333,34
<b>Tesorería y otros medios líquidos al principio del periodo (e)</b>	5.427.297,54	2.655.964,20
<b>Tesorería y otros medios líquidos al final del periodo (f=e+d)</b>	3.671.432,43	5.427.297,54
<b><u>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</u></b>	<b><u>2007</u></b>	<b><u>2006</u></b>
Ganancias antes de impuestos	1.117.301,48	3.661.567,43
Ajuste de las partidas que no implican movimientos de tesorería:		
+ Amortizaciones	351.037,88	349.662,55
- Beneficios de enajenación de inmovilizado	-	- 450.898,06
-Impuesto sobre Sociedades	- 368.477,33	- 1.353.349,39
Ajuste de las variaciones en el capital circulante:		
Variación de existencias	- 39.998.692,56	- 38.141.378,51
Variación de deudores	508.861,02	14.117.328,32
Variación de saldo de acreedores	- 13.774.035,96	- 10.605.496,52
Pago de impuesto sobre beneficios	- 272.519,86	- 201.318,85
Intereses cobrados	209.279,12	136.454,33
Intereses pagados:	- 3.636.709,96	- 2.577.328,05
Socios externos	- 477.672,60	73.632,24
<b>Flujo neto de caja de actividades ordinarias</b>	- 48.523.169,13	- 29.433.830,71

## ANEXO 2

	Capital Suscrito	Otras Reservas	Ganancias Acumuladas	Valores Propios	Intereses Minoritarios	Total
<b>31/12/2006 PGC</b>	<b>13.384.852,95</b>	<b>12.783.645,01</b>	<b>9.921.236,52</b>	<b>(19.760,97)</b>	<b>406.984,86</b>	<b>36.476.958,37</b>
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)
<b>31/12/2006 NIIF</b>	<b>13.384.852,95</b>	<b>17.647.597,82</b>	<b>9.766.322,31</b>	<b>(19.760,97)</b>	<b>406.984,86</b>	<b>41.185.996,97</b>
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
<b>31/12/2007 NIIF</b>	<b>13.384.852,95</b>	<b>17.647.597,82</b>	<b>9.041.594,78</b>	<b>(20.426,12)</b>	<b>-</b>	<b>40.053.619,43</b>

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

### ANEXO 3

2007

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

NOTA: Ajustes NIF Corresponde eliminación de activos no realizables (Gastos de ampliación de capital, gastos de formalización de deuda)

2006

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

NOTA: Ajustes NIIF corresponden a eliminación de activos no realizables (Gastos de ampliación de capital, Gastos de formalización de deudas)



Sin otro particular y estando a su disposición para cualquier aclaración, les saluda atentamente.

---

Fdo. Carlos Cerón Bombín  
Director General Adjunto.



Comisión Nacional  
del Mercado de Valores  
REGISTRO DE ENTRADA  
Nº 2009002314 14/01/2009 11:37

Plaza de la Independencia, 5 - 28001 Madrid  
Tel.: 917 812 775 - Fax: 917 812 778

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO  
DE VALORES  
C/ Serrano, 47  
28001 MADRID

Madrid 7 de enero de 2009

Muy señores / as nuestros:

Como ampliación y aclaración de algunos de los puntos contenidos en la contestación a su requerimiento de información adjuntamos los siguientes puntos:

1.1 Con respecto a la valoración de las existencias, como componente más significativo del activo de la sociedad y de las empresas del grupo, al cierre se disponía de valoraciones efectuadas por empresas tasadoras independientes, que no manifestaban depreciaciones de las existencias por debajo de su valor contable, al cierre de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2007.

1.2 Al cierre de las cuentas correspondientes del primer semestre, no se han apreciado variaciones significativas, con respecto a las valoraciones de que disponíamos a 31 de diciembre, por la ausencia de cruce de operaciones en el mercado, si bien no se ha efectuado tasación con expertos independientes de las mismas en el primer semestre del ejercicio.

2. La realización de las existencias en función de nuestros estudios de viabilidad, estimamos, que a lo largo de los ejercicios 2009, 2010 y mediados del año 2011 se hayan realizado en su totalidad, las existencias que al cierre de las cuentas anuales a 31 de diciembre 2007 y primer semestre 2008 contempla el balance del grupo, teniendo en cuenta la dificultad del mercado en estos momentos.



3.- 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 y empresas del grupo, se ha tomado una orquilla de variación muy amplia de 0,2% hasta 3%, representando un impacto en la cuenta de resultados antes de impuestos de 92 miles de euros a 1,3 millones de euros. En el ejercicio 2008 el impacto en el Patrimonio Neto sería el equivalente pues la posición de riesgo es similar.

4. La compañía tiene suscritos dos contratos de PERMUTA FINANCIERA DE TIPO DE INTERES, como cobertura del riesgo del tipo de interés.

4.1 A 31 de diciembre de 2007 el contrato suscrito con de Permuta Financiera suscrito con Banesto asociado al préstamo de 19.605.680, se encuentra vencido y pendiente de renovación.

4.2 Con fecha 14 de febrero de 2008 se suscribe un nuevo contrato con BBVA, con vencimiento 28/02/2010 asociado a un préstamo por importe de 20 millones de euros, a un tipo fijo para la compañía de 4,35%, que las liquidaciones efectuadas en el primer semestre del ejercicio han representado un saldo favorable para la compañía, por un importe de 7.027 €, registrado en las cuentas como menor coste financiero de la promoción en curso (Villanueva de la Cañada), proyecto que financia dicho préstamo. El valor a 30 de junio de 2008 es de 307.084.- € a favor de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

4.3 Con fecha 23 de abril de 2008 se suscribe un contrato de Permuta Financiera de tipo de Interés con el Banco de Andalucía, con vencimiento 28 de abril de 2010, asociado a una póliza de crédito de 2.000.000.- € y cuyo valor a 30 de junio de 2008 es de 24.410.- € a favor de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

4.4 Con respecto a la información incluida en el punto 7.2 de la información remitida a CNMV, en la cual esta operación se denomina como Cobertura de flujos de efectivo, se pretendía denominar como operación de Cobertura de tipo de interés.

Sin otro particular y en la espera de haber completado la información requerida, les saluda atentamente.

---

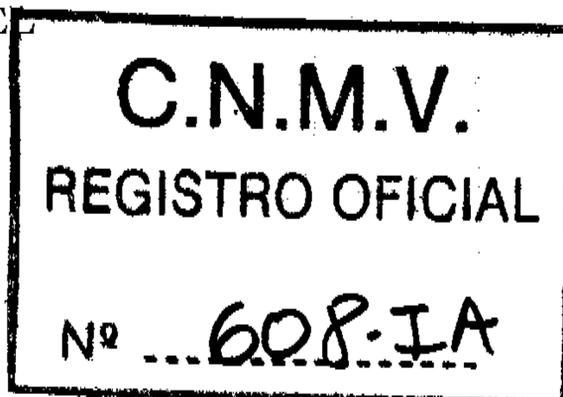
Fdo . Carlos Cerón Bombín  
Director General Adjunto

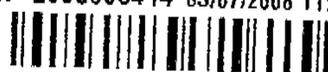


Plaza de la Independencia, 5 - 28001 Madrid  
Tel.: 917 812 775 - Fax: 917 812 778

Madrid, 16 de junio de 2.008

COMISIÓN NACIONAL DEL  
MERCADO DE VALORES  
Dirección General de Mercados  
D. Paulino García Suárez  
Serrano, 47  
28001 MADRID



Comisión Nacional  
del Mercado de Valores  
REGISTRO DE ENTRADA  
Nº 2008065414 03/07/2008 11:54  


Muy Sres. nuestros:

En contestación a su carta de fecha 13 de mayo de 2008 en la que nos solicitan respuesta sobre una serie de cuestiones, por la presente les manifestamos lo siguiente:

1.- En relación con la incertidumbre puesta de manifiesto por los auditores, reproducimos textualmente la respuesta del letrado defensor de la Compañía en el referido procedimiento:

*“Procedimiento seguido por un presunto delito de estafa contra diversas personas físicas donde Ayco Grupo Inmobiliario ostenta la condición de responsable civil subsidiario. El procedimiento está pendiente en este momento de señalamiento y celebración del acto del Juicio Oral, siendo previsible que ello ocurra a lo largo del presente año 2008. La cuantía del procedimiento, según el escrito de conclusiones de la acusación particular, asciende a 95.000.000 de euros. Sin embargo, debe destacarse como hecho relevante, en primer lugar que el Ministerio Fiscal no acusa y solicita el sobreseimiento y archivo, y en segundo que la fianza finalmente señalada en la pieza de responsabilidad civil del procedimiento asciende tan sólo a 6.000.000 de euros.*

*Dadas la posición mantenida por el Ministerio Público y las sucesivas resoluciones dictadas tanto por el Juzgado de Instrucción como por la Audiencia Provincial de Palma, se estima que el riesgo hipotético para la entidad Ayco se estima de probabilidad escasamente relevante.”*



Plaza de la Independencia, 5 - 28001 Madrid  
Tel.: 917 812 775 - Fax: 917 812 778

2.- En relación con la inclusión en las Cuentas Anuales de la información requerida por el art.116 bis de la Ley del Mercado de Valores, si bien se ha tomado debida cuenta de la referida obligación legal, por error no se incluyó tal información en el informe de gestión, lo cual será subsanado en las cuentas que sean presentadas a la Junta General para su aprobación.

3.- Por último, el Comité de Auditoría ha supervisado la elaboración de las Cuentas Anuales con el objeto de que las mismas reflejen la imagen fiel y ha mantenido contactos con los auditores de la compañía para valorar las posibles discrepancias. La única incertidumbre a la que se hace referencia, más que un reproche al contenido de la Cuentas Anuales, se refiere a la imposibilidad de determinar con certeza el resultado del procedimiento judicial. Las acciones que en este sentido ha llevado a cabo el Comité han consistido en la aportación de los informes y valoraciones de los letrados defensores, en los que se concluye que el riesgo para la Compañía es muy pequeño. Se facilitará a la Junta de Accionistas la información pertinente sobre esta circunstancia, sin perjuicio de que se ha pedido al letrado defensor que comparezca a la Junta para ofrecer las explicaciones que procedan.

~~Sin otro particular,~~ les saludamos atentamente.

---

Rafaél Montejo Pérez  
Secretario del Consejo de Administración



Plaza de la Independencia, 5 - 28001 Madrid  
Tel.: 917 812 775 - Fax: 917 812 778

Comisión Nacional  
del Mercado de Valores  
REGISTRO DE ENTRADA  
Nº 2008066513 07/07/2008 12:46  


**COMISION NACIONAL DEL MERCADO  
DE VALORES  
Pº de la Castellana 15  
28046 MADRID**

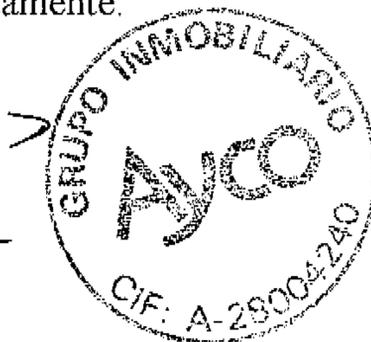
Madrid a 7 de Julio de 2008

Muy señores/as nuestros:

Adjunto remitimos Anexo al Informe de Gestión, de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio 2007, con los requerimientos exigidos por la disposición artículo 116 bis de la ley 24/1988 del Mercado de Valores.

Sin otro particular, les saluda atentamente.

\_\_\_\_\_  
Fdo. Oscar Sangil López  
Director de Administración





**ANEXO al Informe de Gestión.- Ejercicio 2007**

**Disposición artículo 116 bis de la Ley 24/1988 del  
Mercado de Valores**

En virtud de lo dispuesto en el artículo 116 *bis* de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, a continuación se presenta la siguiente información:

- a) **La estructura del capital, incluidos los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje del capital social que representa.**

De conformidad con lo dispuesto en el Título II, artículos 5 y 68, de los Estatutos Sociales, el capital social de Ayco asciende a TRECE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO (13.384.852,95 €) representado por CUATRO MILLONES CUATROCIENTAS CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO (4.446.795) acciones de TRES EUROS CON UN CÉNTIMO DE EURO (3,01 €) de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del uno (1) al cuatro millones cuatrocientos cuarenta y seis mil setecientos noventa y cinco (4.446.795), ambos inclusive, pertenecientes a una única clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas. Las acciones están representadas mediante anotaciones en cuenta. La acción confiere a su legítimo titular la condición de socio y le atribuye los derechos reconocidos por las Leyes y los Estatutos Sociales.

- b) **Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores.**

No existen restricciones estatutarias a la transmisibilidad de los valores representativos del capital social, por cuanto dispone el artículo 8 de los Estatutos Sociales que las acciones son transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho, a partir del momento en que la sociedad haya sido inscrita en el Registro Mercantil, o en su caso desde que se inscriba el acuerdo de aumento de capital social.

- c) **Las participaciones significativas en el capital, directas o indirectas.**

A 31 de diciembre de 2007, Ayco no tenía noticia de la existencia en su capital social de participación significativa alguna a excepción de las ostentadas por los siguientes accionistas:

- a. CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES, quien a dicha fecha poseía una participación significativa directa del 41,704% del capital social de Ayco.
- b. INVERGESTION, SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTION, S.A., quien a dicha fecha poseía una participación significativa directa del 20,000% del capital social de Ayco.
- c. GRUPO ONOFRE MIGUEL, S.L., quien a dicha fecha poseía una participación significativa directa del 29,994% del capital social de Ayco.

- d) **Cualquier restricción al derecho de voto.**

No existen restricciones al derecho de voto como tal. Sin embargo, sí existen restricciones para la asistencia a la Junta General, ya que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de los Estatutos Sociales, para asistir a la Junta General será preciso que el accionista sea titular de al menos 50 acciones. Los poseedores de menos de 50 acciones podrán agruparse a nombre de uno de ellos para la asistencia a las Juntas.

- e) **Los pactos parasociales.**

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de pactos parasociales.

- f) **Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos de la sociedad.**

**a. Nombramiento y sustitución de los miembros del Consejo de Administración.**

Nombramiento: Según lo dispuesto en el Reglamento Interno del Consejo de Administración, los Consejeros serán designados por la Junta General o, con carácter provisional, por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas y los Estatutos Sociales.

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

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

Duración: Los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de cinco (5) años, pudiendo ser reelegidos.

Los Consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de reunión de la primera Junta General.

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

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

- (i) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- (ii) Cuando por causa de delito doloso se haya dictado contra ellos un auto de procesamiento firme en un proceso ordinario por delitos graves o una sentencia condenatoria en un proceso abreviado.
- (iii) Cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados. Los miembros de los Comités que pudieran existir cesarán, en todo caso, cuando lo hagan en su condición de consejero.

**b. Modificación de los Estatutos Sociales.**

Los quórum de constitución no se separan de lo previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA). Para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria, pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la disminución del capital, la transformación, fusión, escisión o disolución de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos sociales, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento (25%) de dicho capital.

Por otro lado, según dispone el Reglamento Interno del Consejo de Administración, deberá someterse a la aprobación previa del Consejo de Administración de la Compañía cualquier propuesta de modificación de los Estatutos Sociales.

- g) Los poderes de los miembros del consejo de administración y, en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones;**

D. Enrique Fons Donet y D. Francisco Javier Ajenjo Sebastián, representantes de los miembros del Consejo de Administración, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de las Baleares e Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A., respectivamente, ostentan ciertas facultades de representación y administración.

Por otro lado, la Junta General, en su reunión de 20 de junio de 2007, de conformidad con lo establecido en los artículos 75 y siguientes y disposición adicional primera, apartado 2, de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, acordó autorizar por un plazo de 18 meses la adquisición derivativa, en cualquier momento y cuantas veces lo considere oportuno, por parte de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. (bien directamente, bien a través de cualesquiera sociedades filiales de las que ésta sea sociedad dominante) de acciones propias que no superen el 5% del capital social, totalmente desembolsadas, por compraventa o por cualquier otro título jurídico oneroso.

- h) Los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial para la sociedad. Esta excepción no se aplicará cuando la sociedad esté obligada legalmente a dar publicidad a esta información.**

No existen acuerdos significativos que haya celebrado Ayco y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición.

- i) Los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.**

No existen acuerdos entre Ayco y sus cargos de administración y dirección o empleados que contengan cláusulas de blindaje a su favor.