

**TERCER TRIMESTRE 2008**

**INFORMACIÓN FINANCIERA**



## I. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

DATOS ECONÓMICOS (En miles de euros)	sep.2008		sep. 2007	
	Individual	consolidado	Individual	consolidado
Cifra de negocio	1.963	1.963	6.784	6.773
Resultado antes de impuestos	-207	-246	135	79
Resultado del ejercicio atribuido a La sociedad dominante	-145	-184	95	38
<b>CAPITAL SUSCRITO</b>	<b>13.385</b>		<b>13.385</b>	
Número medio de personal empleado	12	12	12	12

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
BALANCE DE SITUACION CONSOLIDADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y DE 2007

(Bajo normas NIIF)

ACTIVO	30-Sep-2008	30-Sep-07
<b>Activos no corrientes</b>	<b>30.484.673,71</b>	<b>30.793.500,40</b>
Otros activos intangibles		5.259,23
Inmovilizado material	138.375,43	168.547,64
Inmov.mat. Para inversión	30.223.620,53	30.542.191,97
Activos financieros no corrientes	40.415,17	61.930,78
Activos por impuestos diferidos	82.262,58	15.570,78
<b>Activos corrientes</b>	<b>172.809.616,65</b>	<b>179.968.701,82</b>
Existencias	168.018.569,76	155.202.473,25
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.511.029,24	14.543.642,31
Otros activos financieros corrientes	158.759,81	6.002.429,28
Tesorería	1.016.147,75	4.077.643,71
Otros activos corrientes	105.110,09	142.513,27
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>203.294.290,36</b>	<b>210.762.202,22</b>

PASIVO	30-Sep-2008	30-Sep-07
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>39.878.392,42</b>	<b>39.361.740,36</b>
Capital	13.384.852,95	13.384.852,95
Otras reservas	17.647.597,62	17.647.597,62
Ganancias acumuladas	8.866.367,77	8.349.715,71
Valores Propios	20.426,12	20.426,12
Patrimonio Atribuido a la sociedad dominante	39.878.392,42	39.361.740,36
<b>Intereses minoritarios</b>		
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>114.987.906,98</b>	<b>92.959.269,58</b>
Deuda con entidades de crédito	112.376.770,55	90.324.458,45
Pasivos por impuestos diferidos	2.431.976,40	2.431.976,40
Otros pasivos l/p	30.811,68	54.486,38
Provisiones	148.348,35	148.348,35
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>48.427.990,96</b>	<b>78.441.192,28</b>
Deudas con entidades de crédito	38.710.203,65	46.718.453,71
Acreedores comerciales y otras ctas. a pagar	9.717.787,11	31.722.738,57
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>203.294.290,36</b>	<b>210.762.202,22</b>

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**

**CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**30 DE SEPTIEMBRE 2008 Y 2007**

<b>RESULTADO DEL GRUPO CONSOLIDADOS</b>	<b>30-Sep-2008</b>	<b>30-Sep-</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>1.963.695,21</b>	<b>6.772.804,36</b>
Otros ingresos	19.216,42	12.121,97
Variación de existencias de productos terminados o en curso	8.009.625,74	41.404.645,43
Aprovisionamientos	- 8.201.870,93	- 44.485.679,39
Gastos de personal	- 404.729,61	- 372.223,65
Dotación a la amortización	- 267.259,80	- 261.764,03
Variación provisiones de trafico		
Otros gastos	- 666.365,65	- 1.852.533,37
<b>BENEFICIO/ (PÉRDIDA) DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>452.311,38</b>	<b>1.217.371,32</b>
Ingresos financieros	514.371,65	113.382,07
Gastos financieros	- 1.213.285,07	- 1.251.963,73
Diferencias de cambio (neto)	-	-
Result. variaciones de valor de instrumentos financ. Va. Razona	-	-
Resut. Varia. Valor razona. Activ. No finan. Valor. Razonable	-	-
Resut. Por deterioro/reversión del deterioro de activos neto	-	-
Participación en resultado del ejercicio de las asociadas	-	-
Resultado de la enajenación de activos no corrientes o valoraciones de activos corrientes clasificados como mantenidos		
Otras ganancias o pérdidas	3,85	
<b>BENEFICIOS/(PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS DE LA ACTIVIDAD CONTINUADAS.</b>	<b>- 246.598,19</b>	<b>78.789,66</b>
Gasto por impuesto sobre las ganancias	62.169,01	- 40.542,60
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS</b>	<b>- 184.429,18</b>	<b>38.247,06</b>
Resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas		
<b>BENEFICIO/ (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO</b>	<b>- 184.429,18</b>	<b>38.247,06</b>
Intereses minoritarios		
<b>BENEFICIO/(PERDIDA ATRIBUIBLE A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE</b>	<b>- 184.429,18</b>	<b>38.247,06</b>

### **CIFRA DE NEGOCIO Y RESULTADOS:**

La cifra de negocios de Ayco Grupo Inmobiliario se ha reducido en un 71% con respecto al mismo periodo del año anterior, recoge básicamente los ingresos por alquileres de oficinas del edificio que la sociedad posee en Madrid (Pº de Recoletos) y cuyo único inquilino es la Consejería de Sanidad de la Comunidad Autónoma de Madrid.

- En lo que respecta a ventas de existencias, en Ayco Grupo Inmobiliario ha materializado la venta de un apartamento en nuestra promoción Vicario II, por un importe de 330 miles de euros, estando la realización del resto de nuestras existencias paralizada, como consecuencia de la crisis del sector inmobiliario y la falta de financiación de los potenciales clientes.
  
- Los resultados el Periodo, manifiestan unas pérdidas antes de impuestos de 207 y 246 en miles de euros individuales y consolidadas respectivamente, como consecuencia de la ausencia de ventas.

### **EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS:**

La compañía continua con la construcción de los proyectos en marcha en Estepona (Málaga) y Vicario (Ojen-Málaga) estando prevista la finalización de las obras de dichos proyectos a finales del año 2009, momento en el que se espera una cierta recuperación del mercado.

Para el presente periodo de recesión la sociedad y las filiales que componen el grupo consolidado, han iniciado una fase de ajuste a la situación actual, negociando y renovando la deuda con entidades financieras así como estudiando una ampliación de capital por parte de los socios.

## **HECHOS RELEVANTES Y ACUERDOS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

Con fecha 21 de Julio de 2008, el consejero Grupo Onofre Miguel, S.L., ha designado como persona física representante a D. Juan Francisco Carbonell Ureña en sustitución de D. Luis Rupilanchas Solares.

El Consejo de Administración en su reunión de fecha 17 de septiembre de 2008, ha adoptado entre otros acuerdos los siguientes:

- Suscribir un contrato de lease-back en relación con el edificio propiedad de la compañía situado en el Paseo de Recoletos, 14 de Madrid.
- Solicitar a los accionistas mayoritarios la concesión de un préstamo por el importe que se determine.
- Evaluar la estructura de costes e inversiones de la compañía al objeto de aplicar una política de contención de los mismos.
- Encargar a los servicios jurídicos y financieros el inicio de las operaciones necesarias para llevar a cabo una ampliación de capital.

Con fecha 29 de octubre de 2008 el Consejo de Administración comunica como hecho relevante:

Que el día 27 de octubre la compañía ha suscribe un contrato de opción de compra con la sociedad Sa Nostra de Renting, Sociedad Unipersonal, sobre el inmueble propiedad de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. sito en Paseo de Recoletos, 14 de Madrid. El precio acordado para la opción de compra es de 8.500.000.- euros siendo el precio global de la venta de 38.048.887,21 € más los impuestos correspondientes a ambas cantidades.

Se hace constar asimismo que tratándose de una operación suscrita con una entidad vinculada al administrador de la compañía Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Baleares, la misma ha sido aprobada en la sesión del Consejo de Administración celebrada el pasado día 22 de octubre y se han cumplido los requisitos establecidos por el artículo 127 de la Ley de de Sociedades Anónimas.