

21 de noviembre de 2022

REF.: Requerimiento de información Registro de salida -I.F.C. No 2022086744

A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES.

Estimados Señores,

Para dar respuesta punto por punto a sus cuestiones se usa en este documento el formato original que ustedes nos han enviado, y se contesta debajo de cada punto:

Con fecha 12 de mayo de 2022 se recibieron en esta Comisión Nacional, en relación con el cumplimiento de lo previsto en el artículo 118 de la Ley del Mercado de Valores (en adelante, LMV), texto refundido aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, los informes financieros anuales individuales y consolidados del ejercicio 2021 de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A (en adelante Ayco, el emisor o la Sociedad).

Sin perjuicio de requerimientos adicionales que pudieran derivarse de un análisis posterior de la información de su entidad y con objeto de dotar a ésta de la necesaria transparencia, y que dicha información se ajuste a lo previsto en la normativa aplicable, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 122 y 234 del TRLMV, se les requiere para que en el plazo de 30 días, a contar desde la recepción de este escrito, remitan a esta Comisión Nacional, para, en su caso, su puesta a disposición del público, respuesta a las cuestiones que se plantean a continuación.

1. En los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales individuales y consolidadas de Ayco, el auditor ha puesto de manifiesto una limitación al alcance debido a que, en la fecha de emisión de su informe, no ha recibido respuesta de confirmación del saldo mantenido por dos acreedores de la Sociedad que, a 31 de diciembre de 2021, mantienen un saldo registrado en el epígrafe “Acreedores varios” por importe total de 1.055 miles €, sin que se haya podido verificar la razonabilidad de dicho saldo mediante la aplicación de otros procedimientos alternativos.

Adicionalmente, el auditor no ha recibido respuesta a la solicitud de confirmación del saldo enviada a una entidad financiera con la que trabaja la Sociedad y que, a 31 de diciembre de 2021, mantiene un saldo acreedor registrado en el epígrafe de “Deudas con entidades de crédito” por importe de 4.465 miles €, sin que se haya podido verificar por parte del auditor la razonabilidad de dicho saldo mediante la aplicación de otros procedimientos alternativos. En relación con ambas limitaciones al alcance:

- 1.1. La sociedad deberá aportar a los auditores la documentación y realizar las actuaciones necesarias, así como el auditor efectuar las pruebas adicionales pertinentes, a fin de que puedan ser obviadas las limitaciones al alcance, debiendo remitir a esta Comisión Nacional las conclusiones del auditor, complementarias a los informes de auditoría previamente remitidos, o una manifestación expresa suya de que las limitaciones vienen impuestas por circunstancias fuera del control de la entidad, explicando los motivos.

- *Los saldos tanto de “Acreedores Varios” por importe de 1.055 miles de euros como el epígrafe “Deudas con entidades de crédito” por importe de 4.465 miles de euros no han podido ser confirmados a cierre del ejercicio 2021 a pesar de las peticiones hechas a esos acreedores. La confirmación de saldos se ha recibido en fechas posteriores al cierre del ejercicio, en concreto:*
 - *El saldo de EUR 1.055 de “acreedores varios” corresponde según comunicación del 20 de junio de 2022, y de Costa Sun del 26 de junio de 2022:*
 - *Costa Sun: EUR 823.722,07*
 - *Styledu: EUR 71.099,72*
 - *Andres Bisciones: EUR 157.239,40*
 - *TOTA: EUR 1.052.060,67*
 - *El saldo de “Entidades de crédito” de EUR 4.465 MM ha sido confirmado por el acreedor con fecha 2/06/2022 como consta en la comunicación adjunta:*
 - *Deuda Varia: EUR 4.396.066 (esta deuda es menor que lo contabilizado por EUR 4.465.000).*

NOTA.: VER NOTA DEL AUDITOR ADJUNTA (DOC 1).

2. Adicionalmente, en los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales, individuales y consolidadas, de Ayco, el auditor ha puesto de manifiesto tres salvedades cuantificadas, relativas a los siguientes asuntos:

a) La infravaloración de las provisiones por importe de 291 miles €, al no haber reconocido el resultado de una contingencia por reclamación calificada como “probable” por los asesores legales de la entidad.

b) Un defecto de deterioro en uno de los activos inmobiliarios registrados en el epígrafe “Existencias” por valor de 102 miles €, surgida a raíz de las valoraciones realizadas por la Sociedad según se detalla en la nota 9 de las cuentas individuales y en la nota 11 de las cuentas consolidadas.

c) La infravaloración del deterioro de una opción de compra para la adquisición de activos inmobiliarios registrada como “Anticipos a proveedores” por valor neto de 38 miles € (214 miles € brutos y un deterioro asociado de 176 miles €). Dicha opción se encuentra vencida al cierre del ejercicio 2021 y es intención de la Sociedad no ejercitarla, no siendo recuperable por parte del grupo el importe pendiente.

Respecto a estas salvedades, remitan la siguiente información:

2.1. Razones por las cuales, no obstante, la disconformidad del auditor con los principios y normas contables aplicados, la sociedad no ha considerado esta circunstancia de manera que las cuentas anuales individuales y consolidadas reflejen la imagen fiel de su situación financiera y patrimonial, tal y como requiere la legislación mercantil vigente.

CONTESTACIONES A LOS PUNTOS a), b), y c):

a) *A fecha 31 de diciembre la compañía tenía conversaciones preliminares para alcanzar un acuerdo con la contraparte con altas probabilidades de llegar al mismo. En ese sentido y aunque a fecha de cierre del ejercicio no se había firmado el acuerdo se confirmó dicho acuerdo El 26 de mayo de 2022 de la siguiente manera: 3 pagos de EUR 90.000 por año con un primer pago de EUR 50.000 empezando en julio de 2022. Este acuerdo del cual existe un borrador consensuado entre las partes en mayo de 2022 será ejecutado*

durante el mes de Julio de 2022 en la medida en que la compañía vaya recibiendo la liquidez necesaria de las ventas programadas.

- b) Si bien la tasación efectuada por TINSA es superior al valor neto contable en 1.433 miles de euros el auditor discrepa de esa valoración en base a las revisiones realizadas sobre la misma con sus propios técnicos. No obstante, la compañía mantiene que el valor de mercado del activo se ajusta más a la valoración de TINSA.*
- c) El deterioro de la opción de compra no se ha considerado a cierre del ejercicio 2021 porque existe un preacuerdo con el propietario de la parcela a través del cual se recuperaría el importe de la opción de compra a la venta del activo dándole a la compañía la capacidad de transmitir dicha opción a un tercero.*

En tanto en cuanto los puntos a), b), y c) la compañía ha re expresado las cuentas del ejercicio 2021 en la información semestral a 30 de junio de 2022.

3. La nota 5.7 de las cuentas anuales consolidadas, y de forma similar la 4.8 en cuentas individuales, explican que: “El valor en libros de las existencias del Grupo se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación. En este sentido, el Grupo ha realizado durante el ejercicio 2021 la valoración de su cartera inmobiliaria a través de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A, Gloval Valuation y Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Dichas tasaciones se han realizado conforme a la metodología valorativa establecida en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen deterioros adicionales a los registrados ya en las cuentas anuales adjuntas al 31 de diciembre de 2021.

Por su parte, las notas 9 y 11 en cuentas individuales y consolidadas, respectivamente, explican que: “El valor razonable de los terrenos, solares y promociones en curso de la Sociedad, se estima en función de las valoraciones realizadas por parte de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A, Gloval Valuation y Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., expertos independientes no vinculados a la Sociedad”.

Esta misma información figuraba en las cuentas anuales del ejercicio 2019, sin embargo, la Sociedad envió, con fecha 15 de octubre de 2020 y número de registro 2020106433, a esta Comisión, un escrito de información complementaria a las cuentas anuales del 2019, aclarando que las valoraciones, que se solían realizar por sociedades de tasación como Gesvalt, Tinsa y UVE Gloval, en el ejercicio 2019 no fueron consideradas necesarias, al existir ofertas firmes de adquisición de las existencias por terceros.

3.1. En consecuencia, indiquen expresamente si se ha recabado valoración por parte de expertos independientes para todos o parte de los activos incluidos en el epígrafe existencias por un valor neto contable, a 31 de diciembre de 2021, de 12.871 miles €, y si el valor arrojado por dichos informes es el que se ha tomado como valor neto de realización a dicha fecha, explicando, en su caso, las posibles diferencias o ajustes que hayan podido realizar.

- Se han realizados tasaciones de los siguientes activos SIN AJUSTES:
 - o Calahonda 8 de marzo de 2021:
 - o Camas: la RB05 se hizo tasación el 11 de octubre de 2021 y existía una comparativa real de un testigo propiedad de la compañía vendido en octubre de 2021, parcela contigua RB03.
 - o El Vicario: no se ha realizado tasación sobre este activo desde 2018.
 - o La suiza: no es un activo relevante.
 - o La Línea hotelera: Tasación de marzo 2022
 - o La Línea residencial: es un proindiviso de la H2" (Ayco tiene un 33%) Tasación en febrero de 2018.

- *Se han hecho valoraciones por expertos independientes para todos los activos incluida la parcela RB05 de Camas, si bien al existir un contrato de compraventa reciente sobre la parcela RB03 del mismo sector en Camas, activo comparable, se consensuó con el auditor que la manera mas real de valorar ese activo en concreto seria por comparación con un activo situado en el mismo ámbito que se vendió recientemente.*

Al mismo tiempo, aclaren si estas valoraciones han sido realizadas de manera individualizada o colectiva, y en caso de que los expertos incluyan hipótesis clave en sus informes sujetas a incertidumbre significativa, que pueda tener un impacto relevante en dichas valoraciones, o presenten algún tipo de limitación, pónganlo de manifiesto en su respuesta.

- *Las valoraciones se han hecho de manera individualizada y no manifiestan limitación alguna.*

3.2. Aporten la siguiente información detallada por activo: i) valor neto contable; ii) deuda asociada al mismo y vencimiento; iii) valor de mercado; iv) valorador que, en su caso, realizó la valoración; y v) fecha de tasación.

31/12/2021							
<u>ACTIVO INMOBILIARIO</u>	<u>VNC</u>	<u>TASACION</u>	<u>TASADOR</u>	<u>FECHA</u>	<u>VALOR TASACION</u>	<u>DEUDA</u>	<u>VENCIMIENTO</u>
LA SUIZA	17.841 €	NO	NA	NA	NA	0 €	NA
LA LINEA HOTELERO	3.602.178 €	SI	TINSA	30/03/2022	5.035.178 €	4.396.066 €	VENCIDO
LA LINEA RESIDENCIAL	506.065 €	SI	TINSA	08/02/2018	640.000 €		
VICARIO	573.667 €	SI	GESVALT	07/04/2018	604.681 €	0 €	NA
CALAHONDA	4.432.052 €	SI	GESVALT	08/03/2021	7.108.997 €	2.432.000 €	VENCIDO
CAMAS	3.228.115 €	SI	GLOBAL VALUATION	11/10/2021	4.264.067 €	1.786.197 €	21/05/2023

La compañía entiende el origen de la confusión en cuanto a la valoración de activos que no responde sino a cuestiones operativas y temporales causando un posible decalaje en la fecha de valoración de los distintos activos.

No obstante, en siguientes ejercicios se hará una valoración individual de activos en el último semestre de cada ejercicio de cara a tener dichas valoraciones hechas lo más cerca del cierre del ejercicio posible reflejando así valoraciones actualizadas para todos los activos del balance que sean significativos.

Los activos en carga, promociones, obras, o proyectos en marcha se tendrán que realizar a través de valoraciones ECO o valorando los proyectos en función de proyecciones de flujos de caja por expertos independientes; y los terrenos o propiedades dentro del balance que no estén siendo desarrollados se valorarán a través de tasaciones independientes con el mismo criterio temporal que en el epígrafe anterior.

4. El artículo 529 quaterdecies del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, asigna a la Comisión de Auditoría, entre otras funciones, la de supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva y establecer las oportunas relaciones con el auditor externo de la sociedad. En relación con la elaboración de las cuentas anuales de las entidades emisoras, esta Comisión Nacional entiende que la aplicación práctica de las funciones generales descritas en la referida norma debería incluir, entre otras cuestiones, la supervisión por parte de dicha Comisión de la elaboración de las cuentas anuales de la sociedad de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados, para asegurarse de que reflejan la imagen fiel y evitar así que los auditores externos de la entidad manifiesten una opinión con salvedades.

4.1. En relación con este punto, deberán indicarse las acciones llevadas a cabo por la Comisión de Auditoría tendentes a la consecución del objetivo de que los estados financieros reflejen la imagen fiel y, en consecuencia, puedan recibir, por parte del auditor, una opinión favorable en su informe de auditoría sobre las cuentas anuales individuales y consolidadas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

- *La comisión de auditoría ha tomado las medidas oportunas para corregir todas las posibles deficiencias que se hayan manifestado en el cierre de las cuentas de diciembre de 2021. En concreto se está entregando al auditor aquella documentación que justifica negociaciones con acreedores y/o saldos que no se pudieron entregar a cierre del ejercicio de 2021 con el objeto de subsanar reservas existentes en el informe de auditoría. En el futuro la compañía tiene previsto la contratación de recursos adicionales para que la falta de recursos que ha existido durante 2021 no suponga nuevas deficiencias en ejercicios futuros, se pueda seguir de manera activa y en tiempo real la contestación de contrapartes a requerimientos de información por parte de la compañía y obre en manos de la empresa toda documentación relevante de cara al cierre de futuros ejercicios.*

Atentamente,



Jose Maria de Arcas Castro
Consejero Ejecutivo

ANEXO 1: MANIFESTACIONES DEL AUDITOR



Moore Ibérica de Auditoría, S.L.P.

NIF: B79441994
Paseo de la Castellana 143, 7ª planta
28046 Madrid
Tel. 34913104046
auditores@moore.es
www.moore.es

Al Departamento de Informes Financieros y Corporativos
de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

En relación a nuestros informes de auditoría emitidos con fecha **9 de mayo de 2022** sobre:

- Las cuentas anuales individuales del ejercicio 2021 de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.**, y,
- Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.** y sus sociedades dependientes,

Manifestamos, que, en relación con la limitación al alcance descrita en la sección “Fundamento de la opinión con salvedades” relativa a la falta de confirmaciones de saldos por parte de dos acreedores, así como de una entidad financiera por importes de 1.055 miles de euros y 4.465 miles de euros respectivamente, hemos recibido las correspondientes confirmaciones de saldos, tanto de los acreedores como de la entidad financiera, fechadas el 24 de junio y 16 de junio de 2022 respectivamente. Realizados los procedimientos de auditoría de conformidad y con el alcance previsto en la normativa de auditoría aplicable, hemos comprobado que los mencionados saldos figuran registrados y clasificados en el balance de situación, tanto individual como consolidado, de conformidad con el marco de información financiera aplicable. Si hubiésemos emitido los referidos informes de auditoría con posterioridad a la recepción de las confirmaciones, no se hubiesen incluido en los mismos las limitaciones al alcance descritas en nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas individuales ni consolidadas de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.**

Atentamente

Moore Ibérica de Auditoría, S.L.P.
ROAC 5359

Francisco Martínez Casado (ROAC 15.991)
Socio – Auditor de cuentas

20 de julio de 2022