

COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
C/ Edison, nº 4
28006 - Madrid



Madrid, a 20 de noviembre de 2013

Muy señores nuestros:

Contestamos a las cuestiones planteadas en su requerimiento de fecha 21 de octubre de 2013, siguiendo el orden establecido en el mismo.

RESPUESTAS AL REQUERIMIENTO DE FECHA 21 DE OCTUBRE DE 2013

Pregunta 1.1.

1. En los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales individuales y consolidadas de Ayco Grupo Inmobiliario, el auditor ha puesto de manifiesto la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la sociedad y de su grupo para continuar con sus actividades, que está sujeta al éxito de sus operaciones futuras, a la evolución del mercado inmobiliario y, en particular, a la resolución de las negociaciones con las entidades financieras actualmente en curso, que requiere del mantenimiento del apoyo financiero de sus accionistas.

La nota 14.2 de la memoria consolidada detalla el vencimiento de los pasivos financieros del grupo, desglosando 3.397 miles € correspondientes a deudas con entidades de crédito que se encontraban vencidos al cierre de 2012 y pendientes de pago.

Asimismo, la nota 15.1 sobre situación fiscal, explica que el grupo tiene registrado a 31 de diciembre de 2012 una deuda corriente con la Administración Pública por valor de 3.240 miles €, derivados de un aplazamiento en la liquidación del IVA que se concedió a la sociedad en noviembre de 2009 y vencía en agosto de 2011. Dicho importe no fue desembolsado por el grupo, que se encuentra negociando un nuevo aplazamiento.

Por su parte, la nota 8.3.b) de la memoria consolidada, sobre el riesgo de liquidez del grupo, señala que dada la evolución del mercado inmobiliario en los últimos años y de las valoraciones de activos, el grupo se encuentra en proceso de negociación con sus entidades financieras con objeto de acomodar sus obligaciones financieras a los flujos de caja de sus operaciones, estimando que las negociaciones actualmente en curso podrán concluir con éxito y obtener la estabilidad financiera necesaria.

A este respecto, deberán aportar la siguiente información:

- 1.1 Actualicen la situación en la que se encuentran las mencionadas negociaciones con entidades financieras y Administraciones Públicas.*

Respuesta.

1. Situación actual de la deuda de GRUPO AYCO INMOBILIARIO, S.A. con entidades financieras.

1.1. **Banco Popular.** (4,4 millones €). – El 20 de diciembre de 2012 se formalizó la dación en pago de los bienes hipotecados por esta entidad, saldando definitivamente la deuda con la misma.

1.2. **Deutsche Bank.**- (4,3 millones €).- El 3 de junio de 2.013 se formalizó con esta entidad la dación, en pago de la deuda, de los bienes hipotecados por la misma.

1.3. **Banco Santander.**- (0,430 millones €).- El 29 de octubre de 2.012 fue cancelada la deuda con esta entidad, con una quita del 58%.

1.4. **Ibercaja.**- (0,630 millones €).- Esta entidad ha procedido a ejecutar la hipoteca constituida en garantía de su crédito, adjudicándose, dentro del procedimiento judicial hipotecario, el bien hipotecado.

1.5. **Bankia.**- (0,860 millones €).- Ha cedido su crédito a la sociedad Orado Investments, S.à r. l., con sede en Luxemburgo. El cesionario tiene pendiente de acreditar a AYCO la titularidad del crédito.

1.6. **Banco Mare Nostrum** (24,5 millones €).- Ha refinanciado su crédito por cinco años, bullet de capital e intereses a vencimiento final, fijado el día 28 de febrero de 2018.

1.7. **Banco Sabadell.**- (26,5 millones €).- Con fecha 11 de octubre de 2,013, esta entidad ha firmado un compromiso, con plazo de ejecución de hasta el 31.12.2013, mediante el cual se obliga a admitir la dación en pago de los bienes que tiene hipotecados en garantía de su crédito hipotecario.

1.8.- **SAREB** (102,- millones €).- Esta entidad es acreedora por cesión de los créditos que, con fecha 28 de febrero de 2.013, les fue efectuada por los accionistas de AYCO, Invergestión, Sociedad de Inversiones y Gestión S.L. (y de su matriz Banco CEISS), así como por Banco Mare Nostrum S.A.

SAREB, por acuerdo de su Comité de Riesgos, comunicado a AYCO con fecha 30.07.2013, y ratificado con fecha 23.10.2013, ha concedido la refinanciación de la deuda por plazo de 2,5 años, bullet de capital e intereses a vencimiento final, con opción de dación en pago de los bienes hipotecados en garantía.

Actualmente AYCO está negociando con SAREB las condiciones definitivas de esta refinanciación.

2. Situación actual de la deuda con Administraciones Públicas.

2.1. Agencia Tributaria - Deuda IVA (3,2 millones €).- La Agencia Tributaria ha iniciado el procedimiento de apremio, con objeto de cobrar esta deuda mediante subasta de los bienes hipotecados en garantía de la misma. Simultáneamente, AYCO ha intensificado las gestiones de venta de los bienes hipotecados, con la finalidad de que, si la misma se produce durante el curso del procedimiento de apremio, el precio que se obtenga sea destinado a la cancelación de esta deuda.

2.2. Agencia Tributaria – Deuda AJD (0,450 millones €).- Pagada y cancelada.

2.3. Ayuntamientos – Deuda por IBI's (0,560 millones €). Los IBI's han sido y están siendo asumidos por los acreedores en el momento en que se ha producido o se producirá la dación en pago de los inmuebles hipotecados.

Pregunta 1.2.

1.2 Aclaren el estado actual de los préstamos que estaban impagados al cierre de 2012 y aquellos cuyo vencimiento se ha producido durante el periodo transcurrido del ejercicio 2013.

Respuesta.

Comprendida en la respuesta 1 anterior.

Pregunta 1.3.

1.3 Aporten un calendario detallado de los pagos a efectuar por la entidad y su grupo para cancelar los pasivos financieros que vencen a corto plazo, indicando como mínimo los siguientes plazos: 1 a 3 meses, 3 a 6 meses, y 6 meses a 1 año. Adicionalmente, y para los plazos anteriores, detallen los recursos financieros de los que dispone o puede disponer la entidad para poder atender a los vencimientos de los distintos pasivos.

Respuesta.

Comprendida en la respuesta 1 anterior.

Pregunta 1.4.

1.4 Describan si hay previstas medidas que confirmen el apoyo financiero de los principales accionistas del grupo indicando, en su caso, la fecha estimada de ejecución de las mismas.

Respuesta.

- 1. Banco Mare Nostrum, S. A.** (41,70% del capital social)- Ha apoyado financieramente a GRUPO AYCO INMOBILIARIO, S. A. con un crédito participativo de 1,352 millones €, formalizado en febrero de 2.012. En el presente mes noviembre, Banco Mare Nostrum ha concedido un nuevo crédito participativo por importe de hasta 2,7 millones €. Su apoyo financiero ha sido, y está siendo, fundamental para el saneamiento del balance consolidado del GRUPO INMOBILIARIO AYCO, S. A., facilitando que AYCO haya podido atender los pasivos más urgentes y los gastos necesarios para el mantenimiento de su actividad, garantizando con ello la continuidad de su actividad.
- 2. Grupo Onofre Miguel S.L.** (30,-% del capital social).- La situación de este accionista, actualmente en concurso de acreedores, le ha impedido poder prestar apoyo financiero a AYCO. A pesar de su situación concursal, está colaborando activa y eficazmente en la gestión empresarial de AYCO.
- 3. Invergestión, Sociedad de Inversión y Gestión, S. A y su matriz Banco CEISS** (20.% del capital social).- Apoyó financieramente a AYCO con la concesión, en febrero de 2.12, de un crédito participativo de 0,648 millones €.

Pregunta 1.5.

1.5 Cualquier otra información que sea relevante para facilitar la comprensión de la situación actual de los factores que causan la duda sobre la continuidad de la actividad de la entidad y de su grupo.

Respuesta.

Dado el apoyo financiero que Banco Mare Nostrum, S. A. ha prestado a AYCO, y dado el resultado de las negociaciones finalizadas con los acreedores, así como el resultado esperado de las negociaciones en curso con las entidades financieras, que se han detallado anteriormente, el Consejo de Administración de AYCO, por unanimidad, entiende que han desaparecido actualmente los factores que causaban la duda sobre la continuidad de la actividad de la entidad y de su grupo.

Pregunta 2.1.

2. *La nota 11 de la memoria consolidada sobre existencias, explica que el valor razonable de los terrenos, solares y promociones en curso del grupo se ha determinado en base a valoraciones realizadas por Alteba Servicios Inmobiliarios, expertos independientes no vinculados a la sociedad, de conformidad con la metodología valorativa establecida en la Orden ECO/805/2003, sobre norma de valoración de inmuebles.*

A este respecto, deberán ampliar la siguiente información:

- 2.1 *Describan en mayor detalle los métodos de valoración aplicados por el experto independiente y las hipótesis significativas tomadas en consideración en la determinación del valor razonable para cada tipología de activos.
En su respuesta deberán indicar si el valorador figura inscrito en algún registro de tasadores y si el informe elaborado contiene algún tipo de limitación al alcance o análisis de sensibilidad.*

Respuesta.

Adjuntamos, como anexo, un ejemplar completo del Informe de Valoración de Activos Inmobiliarios, realizado por el experto independiente ALTEBA Gestión de Activos Inmobiliarios, S. L. U., fechado el 25 de marzo de 2013, en el que se detallan los criterios e hipótesis significativas que ha tenido en cuenta en la determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios del GRUPO AYCO.

ALTEBA es una consultoría inmobiliaria con gran experiencia en el mundo de las valoraciones, reconocida por gran parte de las entidades financieras y de las sociedades inmobiliarias nacionales, que ha demostrado con suficiencia su carácter de independiente, a criterio de nuestro Auditor de Cuentas, Deloitte, S. L.

Pregunta 3.1.

3. *La nota 8.2 de la memoria consolidada explica que los créditos por operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2012 recogen 511 miles € como parte de la deuda pendiente de cobro tras la enajenación en 2010 de una parcela de uso hotelero. El vencimiento del importe pendiente de cobro fue el 15 de septiembre de 2012 ya la fecha de formulación de cuentas anuales, la sociedad dominante mantenía gestiones activas para su cobro, si bien los administradores de la sociedad dominante no estiman riesgo de recuperabilidad sobre el presente importe, puesto que en caso de impago por parte del tercero, la sociedad recuperaría la parcela que fue objeto de venta conforme a lo estipulado en el contrato de compraventa.*

- 3.1 *Aporten información actualizada sobre esta venta, confirmando si a la fecha actual se ha producido el cobro del importe pendiente o se ha ejecutado la garantía recibida.
En caso de haberse llevado a cabo dicha ejecución, expliquen si la misma ha tenido implicaciones contables para el grupo.*

Respuesta.

En el día de ayer, 19 de noviembre, se ha producido el cobro del principal de esta deuda, más sus correspondientes intereses de mora.

Preguntas 4. 1 y 4.2.

4. *La información financiera intermedia correspondiente al primer semestre de 2013 incorpora, en el Capítulo IV del modelo normalizado, los balances de situación individual y consolidado de Ayco Grupo Inmobiliario, en los que deben figurar los saldos a la fecha de cierre del periodo intermedio sobre el que se informa (es decir, 30 de junio de 2013) y al cierre del ejercicio económico anual precedente (31 de diciembre de 2012), tal y como se describe en el apartado C2 de las Instrucciones para la elaboración del informe financiero semestral contenidas en la Circular 1/2008. Sin embargo, las cifras cumplimentadas por la sociedad a efectos comparativos, aparentemente, corresponden al 30 de junio de 2012.*

- 4.1 *Remitan de nuevo a través de CIFRADOX la información financiera intermedia correspondiente al primer semestre de 2013, incluyendo como cifras comparativas del balance de situación el 31 de diciembre de 2012.*

Adicionalmente, de acuerdo con la información contenida en el Capítulo 111 del modelo normalizado incluido en la información financiera intermedia del primer semestre de 2013, la declaración de responsabilidad de dicha información intermedia fue firmada por Banco Mare Nostrum, S.A., RGA Gesin, S.L., Invergestión Sociedad de Inversiones, S.A. y Sa Nostra de Inversiones. Sin embargo, no figuran los consejeros Complejos Empresariales del Levante, S.L. y Grupo Onofre Miguel, S.L.

De acuerdo con el apartado C1 de las Instrucciones para la elaboración del informe financiero semestral contenidas en la Circular 1/2008, si faltase la firma de algún administrador se señalará la causa en el apartado de "Observaciones a la declaración/(es) anterior/(es)".

- 4.2 *Incluyan, en la modificación solicitada en el punto 4.1 anterior, los consejeros que no han firmado la declaración de responsabilidad de la información financiera del primer semestre de 2013, junto con motivos de dicha ausencia de firma, indicando expresamente si al Secretario del Consejo de Administración le consta que dichos consejeros hayan mostrado su disconformidad con la información semestral.*

Respuesta.

Tanto la información financiera intermedia correspondiente al primer semestre de 2013 como la información solicitada al Secretario del Consejo del Consejo de Administración

fueron facilitadas a la CNMV mediante el CIFRADO presentado el 25 del pasado mes de octubre.

Recomendaciones del punto 5.

5. Por último, de cara a la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2013, se les recuerda lo siguiente:

5.1 El análisis de sensibilidad relativo a los riesgos de mercado a los que se enfrenta la compañía debe mostrar cómo se vería afectado el resultado y el patrimonio por cambios en la variable relevante que sean razonablemente posibles (párrafo 40 de la NIIF 7).

5.2 El informe de gestión debe contener la siguiente información: (i) evolución previsible de la sociedad; (ii) actividades de investigación y desarrollo; (iii) adquisición de acciones propias; (iv) en relación con los instrumentos financieros: objetivos y políticas de gestión del riesgo financiero, y grado de exposición de la sociedad a los riesgos (artículo 262 de la LSC).

Respuesta.

El Consejo de Administración de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S. A. ha tomado nota de estas recomendaciones, que se cumplirán escrupulosamente con motivo de la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2013.

Con esta misma fecha, remitimos copia de la presente respuesta a su requerimiento a nuestro auditor de cuentas Deloitte, SL.

Quedamos a su más completa disposición para cuanta información adicional o aclaración pueda el Departamento de Informes Financieros y Corporativos considerar necesaria o conveniente.

Atentamente

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

Fdo.: El Consejero Delegado
Romualdo García Ambrosio