

Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV)
Dirección General de Mercados
C/ Edison, 4
28006 Madrid

Madrid, a 9 de julio de 2014

Rf^a: Requerimiento de 13.05.2014.

Muy señores nuestros:

Completando nuestras respuestas a su requerimiento de fecha 13 de mayo de 2014, contestamos mediante el presente escrito, dentro del plazo concedido, a la cuestión planteada en la pregunta 1.1. del mismo.

“Pregunta 1.1.

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 al cierre del ejercicio la Sociedad no ha procedido a realizar las tasaciones por experto independiente de sus activos inmobiliarios (siendo las últimas tasaciones de fecha 25 de marzo de 2013). Dichos activos inmobiliarios figuran incluidos dentro de los epígrafes de “existencias”, que corresponden fundamentalmente a terrenos y promociones en curso, cuyo valor neto contable asciende a 74.114 miles € en las cuentas consolidadas (54.216 miles € en las individuales), y de “participaciones en empresas del Grupo” a nivel individual por importe de 3.493 miles €, por lo que no les ha sido posible verificar el valor neto realizable de dichos activos ni el valor recuperable de las participaciones en empresas del Grupo. En relación con esta salvedad:
 - 1.1. Respecto a este punto, la sociedad deberá aportar a los Auditores de la entidad la documentación y realizar las actuaciones necesarias, así como el auditor efectuar las pruebas adicionales pertinentes, a fin de que pueda ser obviada la limitación al alcance, debiendo remitir a esta Comisión Nacional las conclusiones del auditor complementarias al informe de auditoría previamente remitido o, en su caso, una manifestación expresa del auditor de que la limitación viene impuesta por circunstancias fuera del control de la entidad”.

Respuesta

La limitación al alcance manifestada por el auditor fue debida al hecho de que, en el momento de emitir su opinión, la sociedad no tenía disponible la tasación actualizada por experto independiente de los activos inmobiliarios del Grupo.

Por ello, en cumplimiento de lo ordenado por la CNMV, la Sociedad solicitó al experto independiente, ALTEBA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S. L., la actualización del valor de sus activos inmobiliarios, actualización que, en cuanto ha estado disponible, hemos facilitado, para su análisis, a nuestro auditor. En ella, el experto independiente ha estimado una valoración de nuestros activos inmobiliarios que supone un menor valor (con respecto a su anterior valoración, de 25.03.2013, que sirvió de base para la formulación y aprobación de las CCAA 2013) por importe de 2.465 miles € en el balance consolidado y de 1.993 miles de € en el balance individual.

Ante tal circunstancia, la Sociedad ha decidido proceder a reexpresar las CCAA 2013 de acuerdo con la NIC 8, en la Información Pública Periódica (IPP) correspondiente al primer semestre 2014, teniendo en cuenta la valoración actualizada de los activos inmobiliarios del Grupo y la salvedad incluida por el auditor en su opinión. Asimismo, la Sociedad ha decidido solicitar al auditor una opinión sobre los estados financieros del Grupo al 30 de Junio de 2014, que incluirán, como comparativo, las cifras reexpresadas de los estados financieros a 31 de Diciembre de 2013.

A efectos informativos, se adjuntan, como anexos 1 y 2, los estados financieros proforma del ejercicio 2013, individuales y consolidados, reexpresados de conformidad con la NIC 8, es decir recogiendo en los mismos los efectos derivados de la valoración actualizada de los activos inmobiliarios del Grupo y asumiendo la salvedad del auditor.

Con esta misma fecha, remitimos copia de esta comunicación a nuestro auditor de cuentas, Deloitte, S.L.

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.

Pro.: ~~Consejero Delegado~~
Romualdo García Ambrosio

ANEXO 1.- BALANCE Y CUENTA DE RESULTADOS INDIVIDUAL

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 31 DE DICIEMBRE 2013

(Euros)

	Ejercicio 31/12/2013	Ejercicio 31/12/2012
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	47.603.817	4.241.344
Ventas	47.603.817	4.239.345
Prestación de servicios		1.999
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	(10.268.092)	(4.812.190)
Aprovisionamientos	(38.436.221)	(30.795.900)
Consumo de mercaderías	(37.258.330)	789.034
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	(73.982)	(201.643)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	(1.103.909)	(31.383.291)
Otros ingresos de explotación	608.736	2.070
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	608.736	2.070
Gastos de personal	(242.371)	(315.490)
Sueldos, salarios y asimilados	(200.575)	(231.593)
Cargas sociales	(41.796)	(83.897)
Otros gastos de explotación	(638.203)	(4.074.918)
Servicios exteriores	(352.963)	(631.852)
Tributos	(189.815)	(552.421)
Pérdida y Deterioro de operaciones corrientes	(95.425)	(2.890.645)
Amortización del inmovilizado		(6.678)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	1.345.133	2.916
Resultados por enajenaciones y otros		2.916
Deterioros y pérdidas		
Exceso de provisiones	1.345.133	
Otros resultados		82.300
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(27.201)	(35.676.546)
Ingresos financieros	10.054.978	354.990
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
- En terceros	10.054.978	354.990
Gastos financieros	(9.106.680)	(6.478.853)
Por deudas con terceros	(9.106.680)	(2.767.141)
Por deudas con vinculados		(3.711.712)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	(244.686)	
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(1.753.402)	(2.909.472)
Deterioros y pérdidas	(1.753.402)	(2.909.472)
RESULTADO FINANCIERO	(1.049.790)	(9.033.335)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(1.076.991)	(44.709.881)
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(1.076.991)	(44.709.881)

(incorpora reclasificación propuesta auditoría)

ANEXO 2.- BALANCE Y CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA
AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Euros)

ACTIVO	Ejercicio 31/12/2013	Ejercicio 31/12/2012	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Ejercicio 31/12/2013	Ejercicio 31/12/2012
ACTIVO NO CORRIENTE			PATRIMONIO NETO		
Inmovilizado intangible	640	122.382	FONDOS PROPIOS-	(34.823.948)	(33.408.105)
Inmovilizado material	27.333	27.772	Capital	13.384.853	13.384.853
Inversiones financieras a largo plazo	6.977	14.077	Capital escriturado	13.384.853	13.384.853
Activos por impuesto diferido	6.486	79.893	Prima de emisión	12.596.570	12.596.570
			Reservas de la Sociedad Dominante	(59.395.406)	(14.685.525)
			Reservas en Sociedades Consolidadas	197.584	(674.087)
			Acciones de la Sociedad Dominante	(20.426)	(20.426)
			Resultado del ejercicio	(1.587.123)	(43.838.210)
			AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-		
			Otros ajustes por cambios de valor		(171.280)
			PASIVO NO CORRIENTE	19.440.211	307.731
			Provisiones a largo plazo	60.444	60.444
			Deudas a largo plazo	19.379.767	247.287
			Derivados		244.686
			Deudas con entidades de crédito	2.640.000	
			Otros pasivos financieros	16.739.767	2.601
			PASIVO CORRIENTE	94.237.896	159.328.991
Existencias	78.812.723	126.106.235	Provisiones a corto plazo	1.155.425	2.425.133
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	74.034.184	123.634.288	Deuda corriente	89.047.875	149.027.047
Clientes por ventas y prestación de servicios	252.751	1.335.146	Deudas con entidades de crédito	2.178.258	149.027.047
Deudores varios	0	513.705	Otros pasivos financieros	86.869.617	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	108.385	524.948			
	144.366	296.493			
			Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		2.042.690
Inversiones en empresas vinculadas	47.314	118.283	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.034.596	5.834.121
Créditos a empresas	47.314	118.283	Proveedores	219.061	1.431.021
			Otros acreedores	550.491	679.544
Inversiones financieras a corto plazo	2.293.393	105.540	Otras deudas con las Administraciones Públicas	3.265.044	3.723.556
Activos financieros pignorados	2.192.393	101.000			
Valores representativos de deuda (pignorados C.E	101.000	101.000			
Otros activos financieros		4.540			
Periodificaciones a corto plazo		41.622			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.185.081	871.356			
TOTAL ACTIVO	78.854.159	126.228.617	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	78.854.159	126.228.617

ANEXO 2.- BALANCE Y CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA A 31 DE DICIEMBRE 2013

(Euros)

	Ejercicio 31/12/2013	Ejercicio 31/12/2012
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	47.603.817	4.241.344
Ventas	47.603.817	4.239.345
Prestación de servicios		1.999
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	(10.265.848)	(4.754.279)
Aprovisionamientos	(39.799.798)	(35.639.290)
Consumo de mercaderías	(37.258.330)	789.034
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	(76.226)	259.554
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	(2.465.242)	(36.687.878)
Otros ingresos de explotación	608.736	2.070
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	608.736	2.070
Gastos de personal	(242.371)	(315.490)
Sueldos, salarios y asimilados	(200.575)	(231.593)
Cargas sociales	(41.796)	(83.897)
Otros gastos de explotación	(675.275)	(4.084.489)
Servicios exteriores	(387.876)	(634.655)
Tributos	(191.974)	(552.511)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones corrientes	(95.425)	(2.890.645)
Amortización del inmovilizado		(6.678)
Exceso de provisiones	1.345.133	
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		2.916
Resultados por enajenaciones y otros		2.916
Otros resultados		82.300
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(1.425.606)	(36.984.026)
Ingresos financieros	10.055.188	354.990
De participaciones en instrumentos de patrimonio	10.055.188	354.990
Gastos financieros	(9.901.050)	(7.209.174)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	(244.686)	
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	(70.969)	
RESULTADO FINANCIERO	(161.517)	(6.854.184)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(1.587.123)	(43.838.210)
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(1.587.123)	(43.838.210)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(1.587.123)	(43.838.210)
RESULTADO ATRIBUIBLE A TENEDORES DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD DOMINANTE	(1.587.123)	(43.838.210)
PÉRDIDA POR ACCIÓN (en euros):		
De operaciones continuadas-		
Básico	(0,36)	(9,86)
Diluido	(0,36)	(9,86)

(incorpora reclasificación propuesta auditoría)