

**Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.**

Informe especial, requerido por la O.M.  
de 30 de septiembre de 1992, referente al  
30 de junio de 2022

**INFORME ESPECIAL REQUERIDO POR LA O.M. DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 1992**

Al Consejo de Administración de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.**, para su remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores:

Habiendo sido auditadas las cuentas anuales (individuales y consolidadas) de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. (y sociedades dependientes)** correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 hemos emitido nuestros informes de auditoría con fecha 9 de mayo de 2022, en los que nuestras opiniones incorporaban las siguientes salvedades:

- Opinión cuentas anuales individuales

La respuesta recibida a nuestra circularización de los asesores legales de la Sociedad recoge una contingencia por importe de 291 miles de euros en concepto de reclamación de cantidad. La evaluación por parte de los asesores legales ha sido estimada como probable, sin que la Sociedad haya registrado provisión alguna por este concepto, por lo que el resultado del ejercicio 2021 se encuentra sobrevalorado y el pasivo del balance de situación a 31 de diciembre de 2021 infravalorado en la citada cantidad.

El epígrafe de “Anticipos a proveedores” del activo corriente del balance de situación a 31 de diciembre de 2021 incluye 214 miles de euros en concepto de opción de compra para la adquisición de activos inmobiliarios. Dicha opción se encuentra vencida al cierre del ejercicio 2021 y es intención de la Sociedad no ejercitar la misma. Por este motivo, la Sociedad mantiene registrado un deterioro sobre dicho anticipo de 176 miles de euros encontrándose por tanto infravalorado en 38 miles de euros. Debido a que dicho saldo no es recuperable por parte de la Sociedad, el resultado del ejercicio 2021 y epígrafe de “Anticipos a proveedores” del activo del balance de situación a 31 de diciembre de 2021 se encuentran sobrevalorados en la citada cantidad de 38 miles de euros.

De la revisión de las valoraciones realizadas por la Sociedad sobre los activos inmobiliarios registrados en el epígrafe de “Existencias” del balance de situación a 31 de diciembre de 2021, y que se detallan en la Nota 9 de las cuentas anuales adjuntas, la Sociedad no ha registrado el deterioro puesto de manifiesto que afecta a uno de los activos inmobiliarios de su propiedad por un importe aproximado de 102 miles de euros. En consecuencia, el resultado del ejercicio 2021 y el epígrafe de “Existencias” del balance de situación adjunto se encuentran sobrevalorados en el citado importe.

A fecha de emisión de nuestro informe de auditoría no hemos recibido respuesta a la solicitud de confirmación del saldo enviada a dos de los acreedores de la Sociedad que a 31 de diciembre de 2021 mantiene un saldo acreedor registrado en el epígrafe de “Acreedores varios” por importe total de 1.055 miles de euros, sin que hayamos podido verificar la razonabilidad de dicho saldo mediante la aplicación de otros procedimientos alternativos. Adicionalmente, no hemos 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, tal como se detalla en la Nota 12.1 de la memoria adjunta, mantiene un saldo acreedor registrado en el epígrafe de “Deudas con entidades de crédito” por importe de 4.465 miles de euros, sin que hayamos podido verificar la razonabilidad de dicho saldo mediante la aplicación de otros procedimientos alternativos.

- Opinión cuentas anuales consolidadas

La respuesta recibida a nuestra circularización de los asesores legales de la Sociedad recoge una contingencia por importe de 291 miles de euros en concepto de reclamación de cantidad. La evaluación por parte de los asesores legales ha sido estimada como probable, sin que el Grupo haya registrado provisión alguna por este concepto, por lo que el resultado consolidado del ejercicio 2021 se encuentra sobrevalorado y el pasivo del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2021 infravalorado en la citada cantidad.

El epígrafe de “Anticipos a proveedores” del activo corriente del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2021 incluye 214 miles de euros en concepto de opción de compra para la adquisición de activos inmobiliarios. Dicha opción se encuentra vencida al cierre del ejercicio 2021 y es intención del Grupo no ejercitar la misma. Por este motivo, el Grupo mantiene registrado un deterioro sobre dicho anticipo de 176 miles de euros encontrándose por tanto infravalorado en 38 miles de euros. Debido a que dicho saldo no es recuperable por parte del Grupo, el resultado consolidado del ejercicio 2021 y epígrafe de “Anticipos a proveedores” del activo del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2021 se encuentran sobrevalorados en la citada cantidad de 38 miles de euros.

De la revisión de las valoraciones realizadas por el Grupo sobre los activos inmobiliarios registrados en el epígrafe de “Existencias” del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2021, y que se detallan en la Nota 11 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, el Grupo no ha registrado el deterioro puesto de manifiesto que afecta a uno de los activos inmobiliarios de su propiedad por un importe aproximado de 102 miles de euros. En consecuencia, el resultado consolidado del ejercicio 2021 y el epígrafe de “Existencias” del balance de situación consolidado adjunto se encuentran sobrevalorados en el citado importe.

A fecha de emisión de nuestro informe de auditoría no hemos recibido respuesta a la solicitud de confirmación del saldo enviada a dos de los acreedores de la Sociedad dominante que a 31 de diciembre de 2021 mantiene un saldo acreedor registrado en el epígrafe de “Acreedores varios” por importe total de 1.055 miles de euros, sin que hayamos podido verificar la razonabilidad de dicho saldo mediante la aplicación de otros procedimientos alternativos. Adicionalmente, no hemos recibido respuesta a la solicitud de confirmación del saldo enviada a una entidad financiera con la que trabaja la Sociedad dominante y que, a 31 de diciembre de 2021, tal como se detalla en la Nota 14.1 de la memoria consolidada adjunta, mantiene un saldo acreedor registrado en el epígrafe de “Deudas con entidades de crédito” por importe de 4.465 miles de euros, sin que hayamos podido verificar la razonabilidad de dicho saldo mediante la aplicación de otros procedimientos alternativos.

De acuerdo con su solicitud, hemos analizado la información referida a la situación actualizada de las citadas salvedades y su incidencia en la información semestral adjunta de fecha 30 de junio de 2022, que ha sido preparada por el Consejo de Administración, según lo requiere la OM de 30 de septiembre de 1992 y la Circular 3/1994, de 8 de junio, y posteriores modificaciones de la CNMV por la que se modifican los modelos de información pública periódica de las Entidades emisoras de valores admitidos a negociación en Bolsas de Valores.

Adjuntamos como anexo el informe preparado por los administradores de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.** en la que se informa de la situación actualizada al cierre del semestre de las salvedades incluidas en los informes de auditoría de las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio precedente.

Nuestro análisis se ha realizado de acuerdo con la Norma Técnica establecida al efecto aprobada por Resolución de fecha 28 de julio de 1994 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, que debido a su alcance, sustancialmente menor que el de una auditoría de cuentas, no permite expresar una opinión sobre la corrección del resto de la información semestral ni asegurar que, de haberse aplicado procedimientos de auditoría complementarios, no hubiésemos podido identificar otros asuntos significativos para llevar a su consideración. Adicionalmente, por este motivo, tampoco expresamos una opinión sobre la información financiera semestral de fecha 30 de junio de 2022.

Como resultado de nuestro análisis, les confirmamos que la información relativa a las salvedades anteriormente indicadas, referentes a las cuentas anuales individuales y consolidadas de **Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. (y sociedades dependientes)**, han sido corregidas totalmente en la Información Semestral adjunta, mediante la re-expresión de la información financiera a 31 de diciembre de 2021, y su efecto en dicha información ha sido la siguiente:

Epígrafe balance de situación		Importe (miles de euros) Incremento / (Disminución)	Saldo re-expresado a 31 diciembre 2021	
			Individual	Consolidado
Existencias	Activo	(102)	X	X
Patrimonio Neto	Pasivo	(431)	X	X
Resultado del ejercicio	Pasivo	(431)	X	X
Provisiones a largo plazo	Pasivo	291	X	X
Provisiones a corto plazo	Pasivo	38	X	X

Epígrafe pérdidas y ganancias		Importe (miles de euros) Gasto / (Ingreso)	Saldo re-expresado a 31 diciembre 2021	
			Individual	Consolidado
Aprovisionamientos (Deterioro)	P&G	102	X	X
Servicios exteriores	P&G	291	X	X
Resultados excepcionales	P&G	38	X	X

Este informe especial ha sido preparado exclusivamente en cumplimiento de lo establecido en la OM de 30 de septiembre de 1992 para el uso exclusivo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y no debe ser usado para ningún otro propósito.

Moore Ibérica de Auditoría, S.L.P.  
ROAC S359



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

28 de septiembre de 2022

## **ANEXO**

### **Informe administradores**

**INFORME EN RELACIÓN CON LAS SALVEDADES QUE SE INCLUYE EN EL INFORME DE AUDITORÍA SOBRE LAS CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES Y CONSOLIDADAS DE “AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.” (Y SOCIEDADES DEPENDIENTES) CORRESPONDIENE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021.**

Con objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 14 del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en relación con los requisitos de transparencia y relativos a la información sobre los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea, se emite el presente informe.

1.- El informe de auditoría emitido por More Ibérica de Auditoría, S.L.P. y relativo a las cuentas anuales individuales de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. correspondiente al ejercicio 2021, señala en su sección Fundamento de la Opinión con salvedades, textualmente lo siguiente:

La respuesta recibida a nuestra circularización de los asesores legales de la Sociedad recoge una contingencia por importe de 291 miles de euros en concepto de reclamación de cantidad. La evaluación por parte de los asesores legales ha sido estimada como probable, sin que la Sociedad haya registrado provisión alguna por este concepto, por lo que el resultado del ejercicio 2021 se encuentra sobrevalorado y el pasivo del balance de situación a 31 de diciembre de 2021 infravalorado en la citada cantidad.

El epígrafe de “Anticipos a proveedores” del activo corriente del balance de situación a 31 de diciembre de 2021 incluye 214 miles de euros en concepto de opción de compra para la adquisición de activos inmobiliarios. Dicha opción se encuentra vencida al cierre del ejercicio 2021 y es intención de la Sociedad no ejercitar la misma. Por este motivo, la Sociedad mantiene registrado un deterioro sobre dicho anticipo de 176 miles de euros encontrándose por tanto infravalorado en 38 miles de euros. Debido a que dicho saldo no es recuperable por parte de la Sociedad, el resultado del ejercicio 2021 y epígrafe de “Anticipos a proveedores” del activo del balance de situación a 31 de diciembre de 2021 se encuentran sobrevalorados en la citada cantidad de 38 miles de euros.

De la revisión de las valoraciones realizadas por la Sociedad sobre los activos inmobiliarios registrados en el epígrafe de “Existencias” del balance de situación a 31 de diciembre de 2021, y que se detallan en la Nota 9 de las cuentas anuales adjuntas, la Sociedad no ha registrado el deterioro puesto de manifiesto que afecta a uno de los activos inmobiliarios de su propiedad por un importe aproximado de 102 miles de euros. En consecuencia, el resultado del ejercicio 2021 y el epígrafe de “Existencias” del balance de situación adjunto se encuentran sobrevalorados en el citado importe.



A fecha de emisión de nuestro informe de auditoría no hemos recibido respuesta a la solicitud de confirmación del saldo enviada a dos de los acreedores de la Sociedad que a 31 de diciembre de 2021 mantiene un saldo acreedor registrado en el epígrafe de “Acreedores varios” por importe total de 1.055 miles de euros, sin que hayamos podido verificar la razonabilidad de dicho saldo mediante la aplicación de otros procedimientos alternativos. Adicionalmente, no hemos 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, tal como se detalla en la Nota 12.1 de la memoria adjunta, mantiene un saldo acreedor registrado en el epígrafe de “Deudas con entidades de crédito” por importe de 4.465 miles de euros, sin que hayamos podido verificar la razonabilidad de dicho saldo mediante la aplicación de otros procedimientos alternativos.

El informe de auditoría emitido por More Ibérica de Auditoría, S.L.P. y relativo a las cuentas anuales consolidadas de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. correspondiente al ejercicio 2021, señala en su sección Fundamento de la Opinión con salvedades, textualmente lo siguiente:

La respuesta recibida a nuestra circularización de los asesores legales de la Sociedad recoge una contingencia por importe de 291 miles de euros en concepto de reclamación de cantidad. La evaluación por parte de los asesores legales ha sido estimada como probable, sin que el Grupo haya registrado provisión alguna por este concepto, por lo que el resultado consolidado del ejercicio 2021 se encuentra sobrevalorado y el pasivo del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2021 infravalorado en la citada cantidad.

El epígrafe de “Anticipos a proveedores” del activo corriente del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2021 incluye 214 miles de euros en concepto de opción de compra para la adquisición de activos inmobiliarios. Dicha opción se encuentra vencida al cierre del ejercicio 2021 y es intención del Grupo no ejercitar la misma. Por este motivo, el Grupo mantiene registrado un deterioro sobre dicho anticipo de 176 miles de euros encontrándose por tanto infravalorado en 38 miles de euros. Debido a que dicho saldo no es recuperable por parte del Grupo, el resultado consolidado del ejercicio 2021 y epígrafe de “Anticipos a proveedores” del activo del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2021 se encuentran sobrevalorados en la citada cantidad de 38 miles de euros.

De la revisión de las valoraciones realizadas por el Grupo sobre los activos inmobiliarios registrados en el epígrafe de “Existencias” del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2021, y que se detallan en la Nota 11 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, el Grupo no ha registrado el deterioro puesto de manifiesto que afecta a uno de los activos inmobiliarios de su propiedad por un importe aproximado de 102 miles de euros. En consecuencia, el resultado consolidado del ejercicio 2021 y el epígrafe de “Existencias” del balance de situación consolidado adjunto se encuentran sobrevalorados en el citado importe.



A fecha de emisión de nuestro informe de auditoría no hemos recibido respuesta a la solicitud de confirmación del saldo enviada a dos de los acreedores de la Sociedad dominante que a 31 de diciembre de 2021 mantiene un saldo acreedor registrado en el epígrafe de “Acreedores varios” por importe total de 1.055 miles de euros, sin que hayamos podido verificar la razonabilidad de dicho saldo mediante la aplicación de otros procedimientos alternativos. Adicionalmente, no hemos recibido respuesta a la solicitud de confirmación del saldo enviada a una entidad financiera con la que trabaja la Sociedad dominante y que, a 31 de diciembre de 2021, tal como se detalla en la Nota 14.1 de la memoria consolidada adjunta, mantiene un saldo acreedor registrado en el epígrafe de “Deudas con entidades de crédito” por importe de 4.465 miles de euros, sin que hayamos podido verificar la razonabilidad de dicho saldo mediante la aplicación de otros procedimientos alternativos.

2.- En los estados financieros individuales y consolidados de la compañía, del primer semestre del ejercicio 2022, la sociedad ha registrado una provisión por importe de 291 miles de euros, para cubrir la posible contingencia de la reclamación de cantidad, habiendo sido registrada con cargo a reservas como corrección de errores figurando a su vez re-expresado en los saldos del periodo 2021.

3.- En el epígrafe de Anticipos a proveedores, la compañía ha registrado el defecto del deterioro de la opción de compra vencida y que la Sociedad no ha ejercido por el importe de 38 miles de euros, habiendo sido registrada con cargo a reservas como corrección de errores figurando a su vez re-expresado en los saldos del periodo 2021.

4.- La Sociedad a registrado en el epígrafe de existencias, un deterioro por importe de 102 miles de euros, en los suelos residenciales de La Línea de la Concepción, habiendo sido registrada con cargo a reservas como corrección de errores figurando a su vez re-expresado en los saldos del periodo 2021.

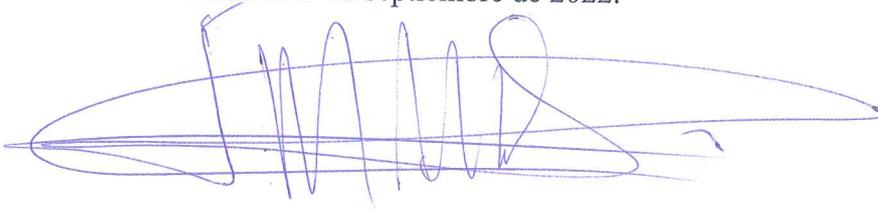
5.- Con posterioridad al cierre de la auditoría de cuentas del ejercicio 2021, se recibieron las contestaciones de confirmación de saldos de “Acreedores varios” y “Deudas con entidades de crédito” a las que se refiere el informe de auditoría, confirmando éstos los saldos por los que figuraban registrados en las cuentas anuales del ejercicio 2021, motivo por el cual no ha sido necesario realizar modificaciones sobre dichos saldos. Dichas contestaciones fueron facilitadas a su recepción a Moore Ibérica de Auditoría, S L P, como auditor de la Sociedad.

6.- En la Información financiera del primer semestre del ejercicio 2022 de la Sociedad, individual y consolidada, los estados financieros comparados del ejercicio 2021, han sido re-expresados, corrigiendo los epígrafes que dieron lugar a las salvedades del informe de auditoría del ejercicio 2021.



7.- Como consecuencia de lo anterior, los Administradores de la Sociedad entienden que las causas relativas a las salvedades manifestadas en el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2021 de la Sociedad AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. y Sociedades Dependientes, han desaparecido totalmente y en consecuencia en la Información Semestral de la Sociedad y su Grupo Empresarial, éstas figuran corregidas.

En Madrid a 23 de septiembre de 2022.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above the name of the signatory.

José María de Arcas Castro  
Consejero

