



## COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

Dirección General de Mercados  
C/Edison 4  
28006 MADRID

Madrid, 10 de julio de 2014

### COMUNICACIÓN DE HECHO RELEVANTE

Muy Sres. nuestros:

Según lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley del Mercado de Valores, AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. (“Ayco” o la “Sociedad”), informa del siguiente **HECHO RELEVANTE**:

En los informes de auditoría relativos a las cuentas individuales y consolidadas del ejercicio 2013 de Ayco, el auditor ha incluido una limitación al alcance debida a que, en el momento de emitir dichos informes, la Sociedad no tenía disponibles las tasaciones actualizadas 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. El experto independiente ha estimado una valoración de dichos 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 cuantificada 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 han presentado en la CNMV el balance y la cuenta de resultados proforma del ejercicio 2013, individual y consolidado, reexpresados de conformidad con la NIC 8, copia de los cuales se adjunta como anexo al presente hecho relevante.

Fdo.: 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
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
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
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(27.201)</b>	<b>(35.676.546)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>10.054.978</b>	<b>354.990</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
- En terceros	10.054.978	354.990
<b>Gastos financieros</b>	<b>(9.106.680)</b>	<b>(6.478.853)</b>
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)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(1.049.790)</b>	<b>(9.033.335)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(1.076.991)</b>	<b>(44.709.881)</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(1.076.991)</b>	<b>(44.709.881)</b>

(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
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Inmovilizado intangible	41.436	122.382	<b>FONDOS PROPIOS-</b>	(34.823.948)	(33.408.105)
Inmovilizado material	640	640	Capital	13.384.853	13.384.853
Inversiones financieras a largo plazo	27.333	27.772	Capital escriturado	13.384.853	13.384.853
Activos por impuesto diferido	6.977	14.077	Prima de emisión	12.596.570	12.596.570
	6.486	79.893	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)
			<b>AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-</b>		
			Otros ajustes por cambios de valor		(171.280)
			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	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
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	78.812.723	126.106.235		94.237.396	159.328.991
Existencias	74.034.184	123.634.288	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	1.155.425	2.425.133
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	252.751	1.335.146	Provisiones a corto plazo	89.047.875	149.027.047
Clientes por ventas y prestación de servicios	0	513.705	Deuda corriente	2.178.258	149.027.047
Deudores varios	108.385	524.948	Deudas con entidades de crédito	86.869.617	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	144.366	296.493			
	47.314	118.283	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		2.042.690
Inversiones en empresas vinculadas	47.314	118.283	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.034.596	5.834.121
Créditos a empresas			Proveedores	219.061	1.431.021
	2.293.393	105.540	Otros acreedores	550.491	679.544
Inversiones financieras a corto plazo	2.192.393	101.000	Otras deudas con las Administraciones Públicas	3.265.044	3.723.556
Activos financieros pignoralados	101.000	4.540			
Valores representativos de deuda (pignoralados C.E)		41.622			
Otros activos financieros		871.356			
Periodificaciones a corto plazo	2.185.081				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes					
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>78.854.159</b>	<b>126.228.617</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>78.854.159</b>	<b>126.228.617</b>

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
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
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
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(1.425.606)</b>	<b>(36.984.026)</b>
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)	
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(161.517)</b>	<b>(6.854.184)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(1.587.123)</b>	<b>(43.838.210)</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>(1.587.123)</b>	<b>(43.838.210)</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(1.587.123)</b>	<b>(43.838.210)</b>
<b>RESULTADO ATRIBUIBLE A TENEDORES DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>(1.587.123)</b>	<b>(43.838.210)</b>
<b>PÉRDIDA POR ACCIÓN (en euros):</b>		
De operaciones continuadas-		
Básico	(0,36)	(9,86)
Diluido	(0,36)	(9,86)

(incorpora reclasificación propuesta auditoría)