

Madrid, a 17 de junio de 2014

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

Muy señores nuestros:

Contestamos a las cuestiones planteadas en su requerimiento de fecha 13 de mayo de 2014 (Nº Registro 2014072108), notificado el siguiente día 14, siguiendo el orden establecido en el mismo.

RESPUESTAS AL REQUERIMIENTO DE FECHA 13 DE MAYO DE 2014

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 sociedad ha solicitado al experto independiente, ALTEBA SERVICIOS INMOBILIARIOS, la actualización de la última tasación, efectuada el 25 de marzo de 2013, de los activos inmobiliarios incluidos en los epígrafes de “existencias”, cuyo informe está actualmente en curso y que, en cuanto nos sea facilitado, remitiremos al auditor, a los efectos indicados en el requerimiento.

Pregunta 2.1.

2. En los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales individuales y consolidadas de Ayco, el auditor ha puesto de manifiesto una salvedad cuantificada relativa a que la sociedad ha dado de baja la totalidad de las existencias inmobiliarias correspondientes a la promoción Vicario IV situada en Málaga, así como el pasivo hipotecario asociado. En su opinión señala que *“al 31 de diciembre de 2013 no se cumplía la condición de transferencia de los riesgos y beneficios significativos asociados a la propiedad de determinadas viviendas de la citada promoción. En este sentido, los epígrafes ‘Existencias’ y ‘Deudas a corto plazo - Deudas con entidades de crédito’ del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2013 se encuentran infravalorados en 1.996 miles € y 2.045 miles €, respectivamente. Asimismo, los epígrafes ‘Importe neto de la cifra de negocios - Ventas’ y ‘Aprovisionamientos - Consumo de Mercaderías’ de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de 2013 se encuentran infravalorados en 2.394 miles € y 2.391 miles €, respectivamente, y el epígrafe ‘Ingresos financieros’ se encuentra sobervalorado en 52 miles €”*.

Sin perjuicio de lo anterior, con posterioridad al cierre de ejercicio ha tenido lugar la venta a terceros de la práctica totalidad de las viviendas, siendo el coste neto de la única vivienda pendiente de venta a la fecha de formulación de las cuentas anuales de 321 miles €, con una deuda financiera asociada de 314 miles €.

En relación con este punto, en la nota 11 de la memoria consolidada, relativa a *Existencias*, indican que con fecha 3 de junio 2013 Ayco y Deutsche Bank suscribieron un contrato en virtud del cual Ayco se comprometió a vender todas las viviendas de esta promoción y la entidad financiera a aceptar la subrogación del comprador en el préstamo hipotecario. Si llegado el 30 de marzo de 2014 no se hubiese vendido la totalidad de las viviendas se prorrogaría por periodos de 1 año salvo denuncia de una de las partes. Finalmente, concedieron a Deutsche Bank una opción de compra de las viviendas no enajenadas quedando Ayco obligada a formalizar dicha transacción y cancelar la totalidad de la deuda hipotecaria. En virtud de este acuerdo, al 31 de diciembre de 2013 dieron de baja la totalidad de las existencias y el pasivo hipotecario asociado.

Respecto a esta salvedad, 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.

Respuesta

La Compañía ha estimado que el contrato firmado el 3 de junio de 2013 con Deutsche Bank contiene el compromiso firme de dación en pago de los bienes hipotecados en las condiciones convenidas en el mismo, con efectos desde la misma fecha de su firma, con independencia de que la venta a terceros se formalice en fecha posterior. Razón por la cual ha considerado procedente, dado que el efecto no es suficientemente significativo sobre la situación financiera y patrimonial al cierre del ejercicio 2013, contabilizar dicha dación en pago con efectos desde la fecha de firma del contrato.

Pregunta 2.2.

- 2.2. A efectos informativos, aporten un balance y una cuenta de resultados, individual y consolidado, de Ayco correspondientes al ejercicio 2013, aplicando en su integridad la normativa contable vigente.

Respuesta

Se adjuntan, como anexos 1 y 2, a efectos informativos, el balance y cuenta de resultados (individual y consolidado) correspondientes al ejercicio 2013, aplicando en su integridad la normativa contable vigente, de los que se aprecia que, en tal supuesto, no se producen con respecto a los formulados diferencias significativas, que afecten a la comprensión de la situación financiera y patrimonial de la sociedad.

Pregunta 2.3.

2.3. En el caso de que el Consejo de Administración de Ayco considere necesario reformular las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013, indiquen la fecha en la que dichas cuentas reformuladas serán remitidas a esta Comisión Nacional.

A este respecto, se les recuerda que el artículo 35.4 de la Ley del Mercado de Valores establece que la Comisión Nacional del Mercado de Valores comprobará que la información periódica se ha elaborado de conformidad con la normativa aplicable, o procederá, en caso contrario, a requerir su cumplimiento.

En este sentido, el artículo 85 de la citada ley otorga a esta Comisión Nacional determinadas facultades, entre las que se encuentra, exigir a los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial la reformulación de la información periódica.

Respuesta

El Consejo de Administración está pendiente del informe de actualización de la tasación de activos inmobiliarios incluidos en los epígrafes de existencias y de la opinión de nuestro auditor, a la vista del mismo, y a la vista de que, normalmente, como se expone en la respuesta siguiente, en próxima fecha se habrán cumplido todas las previsiones del contrato suscrito con Deutsche Bank. Si todo ello modificara, a juicio del auditor, significativamente los valores incluidos en las cuentas formuladas, el Consejo de Administración apreciaría la necesidad de la reformulación de las mismas, con remisión en tal caso a la Comisión Nacional de Valores de las cuentas reformuladas.

Asimismo, para el caso que el auditor estime que no se modifican sensiblemente los valores de las existencias, no siendo necesaria, por tanto, la reformulación de las cuentas, se reexpresará el ejercicio 2013 de conformidad con la NIC 8 en la Información Pública Periódica (IPP) correspondiente al primer semestre de 2014, conteniendo los criterios y ajustes manifestados en la salvedad del auditor.

Pregunta 2.4.

2.4. Indiquen si a la fecha de respuesta a este requerimiento se ha otorgado la escritura de la única vivienda pendiente a la fecha de formulación de las cuentas, si el contrato se ha prorrogado por un año adicional o si Deutsche Bank ha ejercido la opción de compra de la vivienda no enajenada describiendo además los plazos y sus condiciones.

Respuesta

Deutsche Bank, en cumplimiento del contrato suscrito, ha comunicado a Ayco que la única vivienda pendiente de formalización de la compraventa está reservada por un comprador, con la subrogación hipotecaria aprobada por dicho Banco, y que tiene fijada como fecha para la firma de la escritura de venta el día 27 del presente mes de junio.

Pregunta 3.1.

3. En los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales individuales y consolidadas de Ayco, el auditor ha puesto también de manifiesto un párrafo de énfasis por la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la sociedad y de su grupo para continuar con sus operaciones, restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad Dominante, evitar su disolución y realizar sus activos y hacer frente a sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas de 2013, que está sujeta a la finalización con éxito de las negociaciones con el principal acreedor financiero de la Sociedad Dominante y con las Administraciones Públicas, así como a la formalización de los oportunos acuerdos.

En este sentido, en las notas 2.9 y 3.10 de las memorias individuales y consolidadas, indican que a la fecha de formulación de las cuentas anuales los Administradores *"se encuentran en estudio de las distintas alternativas que permitan subsanar el mencionado desequilibrio patrimonial (negociaciones en curso con el principal acreedor al objeto de materializar acuerdos de dación en pago y/o conversión en participativo de los importes actualmente adeudados que en cuantía suficiente permitan restituir el desequilibrio patrimonial existente al cierre del 2013, ampliaciones de capital u otras alternativas"*. En base al estado de las negociaciones con el principal acreedor financiero, actualmente en curso, los Administradores estiman como probable que se formalice un acuerdo con el mismo por lo que han preparado las cuentas aplicando el principio de empresa en funcionamiento.

Adicionalmente, de los estados financieros cabe destacar, entre otros, que: (i) presentan un fondo de maniobra negativo en las cuentas consolidadas de 12.911 miles € (19.147 miles € a nivel individual); (ii) el patrimonio neto es negativo en 32.310 miles € a nivel consolidado (32.469 miles € a nivel individual) encontrándose en causa de disolución (art. 363.l.d TRLSC); (iii) que la deuda vencida asciende a 45.212 miles € (34.217 miles € a nivel individual); (iv) que en la nota 15.1 indican que tienen registrado a cierre de 2013 una deuda corriente con la Administración Pública por 3.241 miles €, derivados de un aplazamiento en la liquidación del IVA que se concedió a la sociedad en noviembre de 2009 y venció en 2011. Dicho importe no ha sido desembolsado, aunque se sigue negociando un nuevo vencimiento para el mismo (al igual que a cierre de 2012 según se indicaba en las cuentas anuales de dicho ejercicio).

Por último, en el informe de gestión del ejercicio 2013 señalan que la compañía está en situación de poder atender el pago de sus obligaciones corrientes, al haber obtenido de su principal accionista, Banco Mare Nostrum, S.A. (en adelante BMN) la financiación necesaria para ello, que dicho accionista está manteniendo el apoyo financiero necesario para facilitar, a la espera del acuerdo con SAREB, la continuidad de la actividad social y que la Compañía está elaborando un plan de viabilidad, con un horizonte de 10 años, que contempla la necesaria ampliación de capital autorizada en su Junta General de 24 de junio 2013 y su transformación en Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

A este respecto, deberán facilitar la siguiente información, actualizada a la fecha de su respuesta:

- 3.1. Situación a la fecha de respuesta a este requerimiento de las negociaciones con el principal acreedor financiero, SAREB, describiendo en su caso los acuerdos alcanzados.

Respuesta

Las negociaciones con el principal acreedor, SAREB, se han concretado en un Acuerdo, alcanzado el día 4 y formalizado el día 5 del presente mes de junio, mediante el cual las partes se han comprometido a

- a) la cancelación de la deuda mediante la asignación del precio obtenido por la venta de los bienes especialmente hipotecados y pignorados en garantía de la misma y/o la dación en pago de dichos bienes, así como la condonación de la parte de la deuda que, en su caso, quede remanente tras las aplicaciones de los activos o del importe de su venta. Ello deberá estar concretado antes del final del próximo mes de septiembre.
- b) la conversión de parte de la deuda en crédito participativo, con efectos inmediatos desde la suscripción del acuerdo, por un importe suficiente que permita la recomposición de la situación patrimonial de Ayco.

Una vez materializado definitivamente el acuerdo, éste será debidamente comunicado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Con este acuerdo con el principal acreedor de la compañía, el Consejo de Administración y la Junta General de la sociedad han estimado que ha desaparecido, en el momento actual, la causa de disolución.

Pregunta 3.2.

3.2. Actualicen la situación en la que se encuentran las mencionadas negociaciones con las Administraciones Públicas.

Respuesta

A fecha actual, las Administraciones Públicas están siguiendo por sus trámites el procedimiento de apremio para proceder a la subasta de los bienes inmuebles especialmente hipotecados en garantía de la deuda. Por su parte, Ayco se ha comprometido a seguir con las gestiones de venta de los bienes hipotecados, con la finalidad de destinar, si la misma se produjera durante el procedimiento de ejecución, el precio que se obtenga a la cancelación de la deuda.

Pregunta 3.3.

3.3. Descríbase cuál es el estado actual de las deudas en relación a las cuáles existen cuotas impagadas, indicando expresamente si se ha alcanzado algún tipo de acuerdo con las entidades financieras afectadas o, si por el contrario, las mismas han exigido el pago de la deuda, en cuyo caso deberán describirse los recursos financieros de los que dispone o puede disponer la entidad para poder atender los citados vencimientos.

Respuesta

A fecha de hoy, y tras los acuerdos alcanzados con las entidades financieras acreedoras afectadas y con SAREB, no existe pasivo financiero con cuotas impagadas exigibles.

Pregunta 3.4.

3.4. Un calendario detallado de los pagos a efectuar por la entidad y su grupo para cancelar el resto de 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 préstamos.

Respuesta

Con el cumplimiento de los acuerdos alcanzados con las entidades financieras y con SAREB, que suponen la dación en pago de los inmuebles especialmente afectos al pago de la deuda, no quedarán pasivos financieros exigibles a corto plazo.

Pregunta 3.5.

3.5. Describan: (i) las otras alternativas que están considerando para subsanar el desequilibrio patrimonial; (ii) las principales estimaciones realizadas, así como las bases de elaboración del plan de viabilidad de la sociedad y su grupo; y (iii) las medidas concretas de apoyo financiero tomadas por su principal accionista BMN hasta la fecha de respuesta a este requerimiento.

Respuesta

El desequilibrio patrimonial será subsanado, de acuerdo con las bases del plan actual de reestructuración financiera y patrimonial de la sociedad,

- (i) por la reducción de deuda y la conversión de parte de la misma en crédito participativo, que supone el acuerdo alcanzado con SAREB, con los efectos reseñados en la respuesta 3.1. anterior, así como por el acuerdo alcanzado con BMN para la conversión en participativo de su préstamo de 2,64 millones de euros.
- (ii) por la complementaria reducción de capital que, en su caso, se plantearía a la Junta General de la sociedad, una vez culminado el proceso de venta y/o dación en pago de los activos, en la medida que pudiera ser necesaria para mantener la cifra de patrimonio y capital en un importe superior al mínimo exigido por la legislación mercantil.
- (iii) y por el apoyo prestado por los accionistas financieros, que se ha materializado hasta ahora en la concesión de un crédito participativo por importe de 2 millones de euros; en el compromiso asumido por BMN, dentro del proceso de reestructuración financiera, de convertir en participativo el préstamo de 2,64 millones de euros; y el compromiso, también asumido por BMN, de apoyar a la compañía para que pueda atender los gastos corrientes y los pasivos ordinarios no específicamente garantizados.

Pregunta 3.6.

3.6. 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

La duda sobre la continuidad de la actividad de la entidad está motivada fundamentalmente por la incertidumbre derivada de la prolongada situación de deterioro del mercado inmobiliario, que no podrá despejarse definitivamente hasta que se produzca la reactivación del sector. Sin embargo, contribuye, en nuestra opinión, a la mejora de las expectativas la positiva conclusión del proceso de reestructuración financiera, que supondrá la práctica eliminación del pasivo financiero, colocando a la compañía en una posición favorable para poder atraer el interés de terceros inversores.

Pregunta 4.1.

4. La disposición adicional decimioctava de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, asigna al Comité de Auditoría, entre otras funciones, la de establecer las relaciones con los auditores externos 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 dicho Comité de la elaboración de las cuentas anuales de la entidad y su grupo de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados, guardando uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior y conteniendo la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, y con el objeto de evitar que los auditores externos e independientes de la entidad manifiesten una opinión con salvedades sobre las mismas.

- 4.1. Con relación a este punto, deberán indicarse las acciones llevadas al cabo por el Comité de Auditoría tendentes a la consecución del objetivo de que los estados financieros expresen la imagen fiel y por ello reciban por parte del auditor una opinión favorable en su informe de auditoría sobre las cuentas anuales individuales y consolidadas de Ayco, así como manifestación sobre si el Comité de Auditoría, en su caso, ha preparado para su presentación a la Junta de Accionistas el informe sobre su actividad anual en el que se describan y expliquen con claridad cuáles han sido las discrepancias entre el Consejo de Administración y los auditores externos.

Respuesta

El Comité de Auditoría ha velado por el objetivo de que los estados financieros expresen la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la sociedad y ha facilitado al auditor, así como al Consejo de Administración, para su información a la Junta de Accionistas, su opinión en el sentido de que

- a) la circunstancia de que las últimas tasaciones independientes sobre los activos inmobiliarios daten de 25 de marzo de 2013 (es decir, nueve meses antes del cierre del ejercicio 2013), no impide, ni afecta, que las cuentas reflejen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la empresa, no obstante lo cual recomienda encargar la actualización de las tasaciones a la entidad de tasación.
- b) los criterios de contabilización seguidos en relación al acuerdo con Deutsche Bank de 3 de junio de 2013, sin perjuicio de que técnicamente pudieran resultar discutibles, no impiden, ni afectan a que las cuentas reflejen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la empresa.

Con esta misma fecha, remitimos copia de la presente respuesta a su requerimiento 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,

Fdo.: Consejero Delegado
Romualdo García Ambrosio

ANEXO 1.- BALANCE Y CUENTA DE RESULTADOS INDIVIDUAL

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN 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			FONDOS PROPIOS-	(32.518.371)	(33.605.889)
Aplicaciones informáticas	640	640	Capital	13.384.853	13.384.853
Inmovilizado material	27.334	27.772	Capital escrutado	13.384.853	13.384.853
Terrenos y construcciones	25.131	25.131	Prima de emisión	12.596.570	12.596.570
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	2.203	2.641	Reservas	9.083.971	9.083.971
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	3.492.810	4.239.993	Reserva Legal	2.676.971	2.676.971
Instrumentos de patrimonio	3.492.810	4.239.993	Otras reservas	6.407.000	6.407.000
Inversiones financieras a largo plazo	3.861	10.361	Acciones propias	(20.426)	(20.426)
Otros activos financieros	3.861	10.361	Resultados de ejercicios anteriores	(68.479.377)	(23.769.496)
Activos por impuesto diferido	3.861	73.406	Resultados negativos de ejercicios anteriores	(68.479.377)	(23.769.496)
			Resultado del ejercicio	916.038	(44.709.881)
			AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-		
			Operaciones de cobertura	(171.280)	
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Existencias	59.387.303	106.156.338	Provisiones a largo plazo	16.846.339	305.731
Terrenos y Solares	56.601.682	103.738.787	Otras provisiones	106.572	60.444
Promociones en curso	56.987.824	130.818.630	Deudas a largo plazo	16.739.767	245.287
Inmuebles Terminados	19.692.828	22.707.505	Derivados	244.686	244.686
Deterioros	2.497.382	4.914.715	Otros pasivos financieros	16.739.767	601
Anticipos a proveedores	(22.945.669)	(54.702.063)			
	389.317				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	203.643	857.738	PASIVO CORRIENTE	78.583.979	143.809.068
Cilientes por ventas y prestaciones de servicios		511.346	Provisiones a corto plazo	1.155.425	2.425.133
Deudores varios	106.730	93.487	Deudas corrientes	2.178.258	130.667.785
Otros créditos con las Administraciones Públicas	96.913	252.895	Deudas con entidades de crédito	2.178.258	130.667.785
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	282.594	549.734	Otros pasivos financieros	68.115.451	
Créditos a empresas		118.283	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	3.149.421	4.924.306
Otros activos financieros pignorados	2.188.639	431.451	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.985.424	5.791.844
Inversiones financieras a corto plazo	104.540	105.540	Proveedores	214.759	1.389.032
Valores representativos de deuda	101.000	101.000	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	-	-
Otros activos financieros	3.540	4.540	Acreedores varios	508.627	655.545
Periodificaciones a corto plazo	6.266	41.622	Personal	-	23.986
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6.266	862.917	Otras deudas con las Administraciones Públicas	3.262.038	3.723.271
Tesorería	6.266	862.917	Anticipos de clientes	-	-
			TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	62.911.947	110.509.110

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	(37.332.312)	(30.795.900)
Consumo de mercaderías	(73.982)	789.034
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(201.643)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	(37.258.330)	(31.383.291)
Otros Ingresos de explotación	608.738	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		2.916
Resultados por enajenaciones y otros		2.916
Exceso de provisiones	1.345.133	
Otros resultados		82.300
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.076.708	(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	(864.282)	(2.909.472)
Deterioros y pérdidas	(864.282)	(2.809.472)
RESULTADO FINANCIERO	(160.670)	(9.033.335)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	916.038	(44.709.881)
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	916.038	(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	41.436	122.382	FONDOS PROPIOS:	(32.358.706)	(33.408.105)
Inmovilizado material	640	640	Capital	13.384.853	13.384.853
Inversiones financieras a largo plazo	27.333	27.772	Capital escrutado	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	873.119	(43.838.210)
			AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR:		
			Otros ajustes por cambios de valor		(171.280)
			PASIVO NO CORRIENTE		
			Provisiones a largo plazo	19.440.211	307.731
			Deudas a largo plazo	60.444	60.444
			Derivados	19.379.767	247.287
			Deudas con entidades de crédito	2.640.000	244.686
			Otros pasivos financieros	16.739.767	2.601
ACTIVO CORRIENTE					
Existencias	81.277.965	126.106.235	PASIVO CORRIENTE		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	76.499.426	123.634.288	Provisiones a corto plazo	94.237.896	159.328.991
Clientes por ventas y prestación de servicios	252.751	1.335.146	Deuda corriente	1.155.425	2.425.133
Deudores varios	0	513.705	Deudas con entidades de crédito	89.047.875	149.027.047
Otros créditos con las Administraciones Públicas	108.385	524.948	Otros pasivos financieros	2.178.258	149.027.047
	144.366	296.493		86.869.617	-
Inversiones en empresas vinculadas			Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
Créditos a empresas	47.314	118.283	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.034.596	2.042.690
	47.314	118.283	Proveedores	219.061	5.834.121
Inversiones financieras a corto plazo			Otros acreedores	550.491	1.431.021
Activos financieros pignoraos	2.293.393	105.540	Otras deudas con las Administraciones Públicas	3.265.044	679.544
Valores representativos de deuda (pignoraos C.E)	2.192.393	101.000			3.723.556
Otros activos financieros	101.000	4.540			
Periodificaciones a corto plazo		41.622			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.185.081	871.356			
TOTAL ACTIVO	81.319.401	126.228.617	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	81.319.401	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	(37.334.556)	(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		(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	1.039.636	(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	878.119	(43.838.210)
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	878.119	(43.838.210)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	878.119	(43.838.210)
RESULTADO ATRIBUIBLE A TENEDORES DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD DOMINANTE	878.119	(43.838.210)
PÉRDIDA POR ACCIÓN (en euros):		
De operaciones continuadas-		
Básico	0,20	(9,86)
Diluido	0,20	(9,86)

(incorpora reclasificación propuesta auditoría)