

Madrid, a 22 de octubre de 2015

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 6 de octubre de 2015 (Nº Registro 2015135233), siguiendo el orden establecido en el mismo.

#### **RESPUESTAS AL REQUERIMIENTO DE FECHA 6 DE OCTUBRE DE 2015**

##### **Pregunta 1**

*En los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales individuales y consolidadas de Ayco, el auditor señala que, al 31 de diciembre la Sociedad Dominante se encuentra en causa de disolución conforme al artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, al situarse su patrimonio neto por debajo de la mitad del capital social. Siendo esta circunstancia indicativa de la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de Ayco y sociedades dependientes para continuar como empresa en funcionamiento, realizar sus activos (fundamentalmente inmobiliarios) por los importes que figuran en el balance, restablecer su equilibrio patrimonial y evitar su disolución, que dependerá de las decisiones que adopten los accionistas de la Sociedad Dominante al respecto.*

*Por su parte, el balance individual contenido en informe financiero correspondiente al primer semestre de 2015 pone de manifiesto que el Patrimonio Neto de la compañía a nivel individual presenta un saldo negativo de 50.102 €. Además, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada a 30 de junio de 2015 muestra la inexistencia de importe alguno bajo el epígrafe de importe neto de [a cifra de negocios" a dicha fecha*

*A este respecto, deberán facilitar la siguiente información:*

*Manifestación expresa de la Dirección de la compañía sobre su viabilidad futura, describiendo las principales estimaciones realizadas, así como las bases de elaboración y el calendario tentativo del plan de viabilidad de la Sociedad y su Grupo. Asimismo, deberán desglosar las distintas alternativas que han considerado los administradores de la Sociedad, para mantener la continuidad de su actividad y la de su Grupo en el corto y medio plazo.*

## Respuesta

La compañía ha superado la situación patrimonial que la colocaba en causa de liquidación a 31 de diciembre de 2014 mediante un importante proceso de saneamiento mercantil y financiero cuyos principales hitos han sido los siguientes:

- Ampliación de capital por importe de 10 millones de € para compensación de créditos subordinados titularidad del principal accionista.
- Reducción de capital social para compensación de pérdidas acumuladas, hasta dejar la cifra de capital social en 233.072 €.
- Nueva ampliación de capital por importe de 3 millones de €, totalmente suscrita y desembolsada a 26 de septiembre de 2015, que deja la cifra de capital y de fondos propios en un total de 3.233.072 €.

Tras la última ampliación de capital la compañía queda estabilizada financieramente, habiendo superado la causa de disolución, y con una base accionarial renovada, integrada por inversores de perfil internacional que quieren impulsar la actividad inmobiliaria de la compañía.

En este sentido, está prevista la aprobación de un nuevo proceso de ampliación de capital por importe de hasta 100 millones de €, en una próxima Junta General a celebrar en una fecha que tentativamente estimamos en la última semana de noviembre. Con ello se pretende dotar a la compañía de recursos suficientes como para afrontar un fuerte proceso inversor aprovechando la favorable coyuntura que en este momento presenta el mercado inmobiliario español.

Esta ampliación de capital, que permitirá ampliar de nuevo la base accionarial de la compañía, se espera esté completamente suscrita y desembolsada durante el mes de febrero del próximo año 2016. A partir de ahí, existe un plan de negocio con un horizonte temporal de cinco años, que está siendo explicado a los potenciales inversores, que especifica las variables claves del desarrollo futuro del nuevo proceso inversor a ejecutar por la compañía, y de su vuelta al mercado como compañía cotizada con un volumen de operaciones razonable para la fijación de su precio de mercado.

## Pregunta 2

*La nota 11 de la memoria consolidada relativa al epígrafe de "Existencias" pone de manifiesto que el valor razonable de los terrenos, solares y promociones en curso del Grupo al 31/12/2014 se estima en función de las valoraciones realizadas por Alteba Servicios Inmobiliarios. Como resultado de dicha valoración en 2014 se registró un deterioro por importe de 1,6 millones de €.*

*Indíquese si los informes de valoración contienen algún tipo de advertencia o limitación sobre el alcance de los resultados de las valoraciones y facilitando una descripción de los métodos de valoración e hipótesis clave empleados en la determinación del valor neto realizable de cada tipo de existencias.*

## Respuesta

La determinación del valor de mercado al 31 de diciembre de 2014 de las principales existencias inmobiliarias de la Sociedad ("Terrenos y solares") se ha obtenido a partir del informe elaborado por Alteba Servicios Inmobiliarios de fecha febrero de 2015.

La metodología utilizada por Alteba para la estimación del valor de mercado de los terrenos y solares es el método de comparación, utilizándose como comparable reconocido, el valor del suelo incluido en el proyecto de reparcelación vigente, ajustado en función del comportamiento experimentado por el precio de venta de suelo en los últimos ejercicios (corrección de valor de un 50% aproximadamente).

El informe de tasación de Alteba advierte que la metodología aplicada es la que estima más razonable al evaluar que opciones alternativas como la de "Descuentos de flujos de caja" requieren de la realización de estimaciones sobre determinadas variables que incluirían un excesivo nivel de subjetividad teniendo en cuenta el estado de los activos (que corresponden básicamente a dos parcelas destinadas para uso hotelero situadas en La línea de la Concepción).

El informe de Alteba no contiene advertencias adicionales.

### **Pregunta 3**

*La nota 15 de la memoria consolidada relativa a "Administraciones Públicas y situación fiscal" revela que dicho saldo corresponde a la solicitud de aplazamiento, por parte de la Sociedad Dominante, del pago de la liquidación de IVA correspondiente a la autoliquidación de mayo de 2009. Una vez vencido el aplazamiento, la AEAT dictó providencia de apremio requiriendo el abono de la deuda más los recargos aplicables.*

*La nota 15.1 añade que los miembros del Consejo de Administración estiman que las garantías que se aportaron en la solicitud de aplazamiento cubren suficientemente la deuda garantizada y que la Sociedad Dominante será capaz de gestionar la venta de las parcelas, dadas como garantía a la Hacienda Pública, de modo que pueda hacer frente a dicha deuda sin que se produzcan quebrantos patrimoniales para AYCO como consecuencia de la ejecución de garantías por parte de las Administraciones Públicas.*

*Actualicen la situación en la que se encuentra la gestión de la venta de las citadas parcelas, así como, en su caso, las negociaciones mantenidas con la AEAT a la fecha de contestación al presente requerimiento, revelando el plazo previsto para su finalización.*

### **Respuesta**

La Compañía mantiene la actuaciones necesarias para la venta de los bienes ofrecidos como garantía para el pago de la deuda con las Administraciones Públicas, las cuales van con lentitud debido a la situación inmobiliaria de la zona, que implica que los posibles interesados en la adquisición de los bienes ralenticen sus decisiones a la espera de ver un futuro más claro de promoción.

No obstante, y de forma paralela, se están realizando negociaciones con la Agencia Tributaria, dirigidas a la reestructuración de la deuda, para lo cual se ha realizado un pago parcial de 250.000 € con una propuesta de nuevo calendario de pagos mensuales.

### **Pregunta 4**

*La nota 1.3 "Fondos Propios" incluida en el informe de gestión intermedio que acompaña al informe financiero del primer semestre de 2015 revela que, durante este periodo, se ha procedido a la formalización de una ampliación de capital, por capitalización de préstamos por importe de 9.999.959 E con la emisión de 3.322.259 acciones nuevas. Asimismo se ha procedido a la reducción de capital con la reducción del valor nominal de las acciones pasando de 3,01 E/acc a 0,03 euros/acc., quedando, por tanto, el capital desembolsado en 233.071 E. AYCO ha registrado la ampliación de capital por el importe correspondiente al nominal de los créditos compensados.*

*A este respecto, con fecha 28 de julio de 2015, AYCO remite un hecho relevante notificando que con fecha 23 de julio han quedado inscritas ambas operaciones en el Registro Mercantil.*

*En relación con las operaciones de ampliación y posterior reducción de capital antes citadas, indíquese: (i) el tratamiento contable efectuado, sus impactos en el Balance y la Cuenta de Resultados, (ii) así como cuál ha sido la norma contable que ampara su registro en el primer semestre de 2015.*

*En particular, deberá indicarse si se ha tomado en consideración la aplicación de la Interpretación CINIIF 19 "Cancelación de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio", justificando, en su caso, las razones por las que no se ha considerado su aplicación.*

#### **Respuesta**

##### **Cuestión primera:**

**(i) Tratamiento contable efectuado, sus impactos en el Balance y la Cuenta de Resultados:**

En relación con el registro contable de la operación de ampliación y posterior reducción de capital realizada durante el primer semestre del ejercicio 2015, sus efectos en los estados financieros han sido los siguientes:

- La ampliación de capital se ha materializado, por la capitalización del préstamo participativo, que con tal fin constituyó en su momento su mayor accionista de referencia, por un importe de 9.999.999,59 euros, mediante la emisión de 3.322.259 acciones de 3,01 euros de valor nominal, siendo el contravalor del aumento la compensación de crédito de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, reflejando un capital social hasta la cifra de 23.384.852,54 euros.
- Igualmente se registra contablemente la reducción de capital social en la suma de 23.151.780,92 euros, mediante la disminución del valor nominal de cada una de las 7.769.051 acciones de la sociedad, desde la cifra de 3,01 euros de valor nominal a 0,03 euros de valor nominal por acción, para compensar pérdidas.

**(ii) Norma contable que ampara su registro en el primer semestre de 2015:**

Ambas operaciones se han registrado durante el primer semestre del ejercicio 2015 en virtud de:

1. Para el caso de la ampliación de capital, el contenido del Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, incluye en su tercera parte "Cuentas anuales" y, en concreto, en la norma de elaboración sexta dedicada al balance, un apartado con el siguiente texto:

*"9. El capital social y, en su caso, la prima de emisión o asunción de acciones o participaciones con naturaleza de patrimonio neto figurarán en los epígrafes A-1.I. "Capital" y A-1.II, "Prima de emisión", siempre que se hubiera producido la inscripción en el Registro Mercantil con anterioridad a la formulación de las cuentas anuales. Si en la fecha de formulación de las cuentas anuales no se hubiera producido la inscripción en el Registro Mercantil, figurarán en la partida 5. "Otros pasivos financieros" o 3. "Otras deudas a corto plazo", ambas del epígrafe C.III "Deudas a corto plazo" del pasivo corriente del modelo normal o abreviado, respectivamente."*

2. Para el caso de la reducción de capital, se aplica el contenido de la Consulta 4 del BOICAC N° 81/2010 que concede un tratamiento análogo a lo comentado en el apartado anterior en relación con las ampliaciones de capital,

Así pues, de acuerdo con lo anterior, dado que la aprobación y la elevación a público de los acuerdos de ampliación y reducción de capital se produjeron antes del 30 de junio de 2015, y puesto que su inscripción en el Registro Mercantil (23 de julio de 2015) se produjo en fecha anterior a la formulación y aprobación de los estados financieros intermedios semestrales (29 de julio de 2015), la Sociedad ha procedido al registro de ambas operaciones en sus estados financieros del primer semestre de 2015.

**Cuestión segunda:**

**Indicar si se ha tomado en consideración la aplicación de la Interpretación CINIIF 19 "Cancelación de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio", justificando, en su caso, las razones por las que no se ha considerado su aplicación:**

En relación con esta cuestión, tal y como se ha indicado anteriormente en esta carta, la Sociedad ha registrado la operación de ampliación de capital por compensación de créditos por el valor nominal de los préstamos, sin que se haya reconocido resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El tratamiento contable se basa en que se ha estimado que el valor nominal de las acciones es el que mejor refleja la realidad de la operación al no ser representativo su valor de cotización, puesto que el movimiento de compra y venta de acciones en los últimos ejercicios ha sido muy reducido, tal y como se muestra en la tabla siguiente:

	2015 hasta el 20/10	2013	2012	2011	2010
Capitalización * (miles de euros)	1.787	16.942	43.579	43.579	43.579
Nº de acciones (x 1.000)	7.769	4.447	4.447	4.447	4.447
Último precio período (euros)	0,2300	3,8100	8,8200	9,4000	9,1500
Precio máximo período (euros)	3,8100	8,8200	8,8200	9,4000	11,3500
Precio mínimo período (euros)	0,2300	3,8100	8,8200	9,4000	9,1500
Volumen (miles de acciones)	1	2	0	0	2
Efectivo (miles de euros)	2	13	1	1	21

\* La capitalización se calcula con acciones admitidas a cotización y no incluye acciones emitidas procedentes de ampliaciones que no han sido todavía admitidas a cotización

(\*) Fuente: Bolsa de Madrid

Adicionalmente, cabe destacar que la Sociedad considera que la operación de ampliación de capital no se encuentra enmarcada dentro de las situaciones de alcance de la CINIIF 19; (i) Al ser el acreedor que ha capitalizado el préstamo accionista directo y estar actuando en su condición de tal; (ii) Al tratarse de la cancelación de un préstamo participativo, considerando que en virtud de su naturaleza participativa el valor nominal es su mejor referencia.

**Pregunta 5**

*Por último cabe destacar que, en la descripción de los sistemas de control interno sobre la información financiera (SCIIF), que se incluye dentro del informe de gestión, se pone de manifiesto que la Sociedad no cuenta con ciertos mecanismos que se consideran referencias de buenas prácticas de control interno.*

*En este sentido, se les recomienda implantar, a la mayor brevedad posible, los principios y buenas prácticas de control interno incluidas en el documento elaborado por un grupo de expertos "Control interno sobre la información financiera en las entidades cotizadas", que se encuentra publicado en la página web de la CNMV, cuyas recomendaciones se dirigen a la generalidad de las entidades cotizadas en España, con independencia de su tamaño, naturaleza de los valores negociados o sector de actividad.*

**Respuesta**

**Dada la escasa actividad de la Sociedad en los últimos ejercicios, la no implantación de dichos principios y buenas prácticas no ha tenido consecuencia negativa alguna para la Sociedad. No obstante, la Sociedad procederá a implantar los mismos a la mayor brevedad posible.**

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. \_\_\_\_\_

Doña Alba Asunción Barrena Valverde  
Consejera Delegada