AL JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 1 DE LAS PALMAS

INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL
(Art. 75 de la Ley Concursal 38/2011)
"LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U."
Nº Procedimiento 36/2012

Administración Concursal
Borja Rodríguez Batllori Laffitte– Abogado

En Las Palmas de Gran Canaria, a 15 de enero de 2013.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 1/37

Índice

I. CONSIDERACIONES PREVIAS. 3
II. PRIMERA PARTE. 5
A. Comentario a la Memoria presentada por la deudora. 5
B. Historia Jurídica. 6
C. Historia Económica. 11
D. Actividad. 15
E. Establecimientos. 16
III. SEGUNDA PARTE 16
A. Causas del estado. 16
B. Propuestas sobre la viabilidad patrimonial. 17
C. Ratios Financieros. 17
IV. TERCERA PARTE 23
A. Estado de la Contabilidad 23
B. Cuentas Anuales, Informes de Gestión e Informes de Auditoria Correspondientes a los tres últimos ejercicios. 25
1.- Cuentas Anuales. 25
2.- Informes de auditoría. 25
C. Estados financieros intermedios. 26
D. Memoria de los cambios significativos. 26
E. Juicio sobre las cuentas. 27
F. Grupo de empresas. 28
V. CUARTA PARTE. 28
A. Inventario de la Masa Activa. 29
B. Inventario de la Masa Pasiva 33
C. Situación patrimonial del deudor. 34
D. Memoria de las principales decisiones y actuaciones de la Administración Concursal. 35

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 2/37

I. CONSIDERACIONES PREVIAS.

A) ANTECEDENTES

La Administración Concursal (en adelante AC) designada dentro del plazo al efecto señalado y con sujeción a lo establecido en el artículo 75 de la Ley 22/2003 de 9 de julio, emite el presente informe en méritos del Concurso Voluntario nº 36/2012, tramitado ante el Juzgado de lo Mercantil nº1 de Las Palmas de Gran Canaria.

Esta administración concursal pone de manifiesto que el informe que a continuación se emite ha sido redactado exclusivamente para este procedimiento concursal y a sus solos efectos, por lo que no podrá ser utilizado para ninguna otra finalidad distinta de la legalmente prevista en el estricto marco de dicho procedimiento.

B) CONSIDERACIONES GENERALES

El artículo 75 de la Ley Concursal limita el contenido de este Informe a los extremos que en dicho artículo se indican. No obstante, esta Administración Concursal ha estimado oportuno dejar constancia de determinadas consideraciones de carácter general que, por su naturaleza, pueden facilitar una mejor comprensión y conocimiento de la entidad concursada.

El pasado día 4 de junio de 2012 fue presentado en el Juzgado Decano de Las Palmas de Gran Canaria solicitud de concurso voluntario de la entidad "**LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U."** (en adelante podrá ser denominada como **"LUCHY"),** en el que se comunicaba, entre otros, dos circunstancias de especial relevancia:

- La situación de insolvencia de la sociedad.
- Que continuaba ejerciendo su actividad mercantil.

La solicitud de concurso voluntario presentada por la deudora fue turnada al Juzgado de lo Mercantil Nº 1 de Las Palmas de Gran Canaria y registrada como concurso ordinario nº 36/2012.

El día 6 de junio de 2012 el Juzgado de lo Mercantil Nº 2 de Las Palmas de Gran Canaria dictó Auto conteniendo, entre otros, los siguientes pronunciamientos:

"-Se declara en concurso, que tiene carácter de voluntario, al deudor LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U.

-El deudor LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U., conservará las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, quedando sometido el ejercicio de éstas a la intervención de los administradores concursales, mediante su autorización o conformidad.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 3/37

-Se nombra administrador del concurso, con las facultades expresadas en el pronunciamiento anterior a DON BORJA RODRÍGUEZ-BATLLORI LAFFITTE, Abogado, (…) que reúne los requisitos del artículo 27."
-Llámese a los acreedores del deudor para que comuniquen en la forma establecida en el artículo 85 a la administración concursal la existencia de sus créditos. Deberán formular la comunicación en el plazo de un mes contado desde la última publicación de los anuncios de la declaración del concurso, que se publicarán en el Boletín Oficial del Estado.

-La administración concursal realizará sin demora una comunicación individualizada a cada uno de los acreedores cuya identidad y domicilio consten en el concurso".

El administrador concursal designado aceptó el cargo el día 12 de junio de 2012, por lo que el plazo para presentar el informe al que se refiere el artículo 75 de la LC finalizaba el día 1 de septiembre de 2012.

La comunicación individual a los acreedores de la deudora fue efectuada durante la segunda quincena del mes de junio de 2012.

La declaración de concurso de acreedores de LUCHY fue publicada en el B.O.E. de 26 de junio de 2012. Como consecuencia de ello, el plazo de presentación del Informe de la Administración Concursal habría de finalizar el 12 de septiembre de 2012, al ser ese el criterio del Juzgado Mercantil Nº 1 de Las Palmas de Gran Canaria.

Mediante escrito de fecha 11 de septiembre de 2012 la AC solicitó al Juzgado de lo Mercantil Nº 1 de Las Palmas de Gran Canaria prórroga para la presentación del Informe, como consecuencia de que la representación de la concursada había entregado con mucho retraso la documentación que la AC consideraba necesaria para la emisión de ese Informe. El citado escrito no ha sido aún proveído como consecuencia de la carga de trabajo que soporta ese Juzgado de lo Mercantil.

Por expresa disposición de la Ley Concursal, este informe estudia la situación patrimonial de la sociedad referida a la fecha de declaración de concurso voluntario, a excepción del inventario de la masa activa, que ha de ser estudiado, por mandato legal, a la fecha inmediatamente anterior al presente escrito, si bien, atendiendo a circunstancias prácticas, obran datos de fecha anterior en relación con los cuales la deudora ha manifestado que no se han producido alteraciones hasta la fecha de la emisión del Informe.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 75 de la LC, relativo a la estructura del informe a elaborar por la administración concursal, y, en concreto, según lo dispuesto en su punto primero, procedemos a analizar en su **PRIMERA y SEGUNDA PARTE** todos los datos y circunstancias de la deudora expresados en la Memoria a que se refiere el número 2 del apartado 2 del artículo 6 de la LC que fue presentada por la concursada con su solicitud de declaración de concurso y en la que expresó su historia económica y jurídica, las actividades a que se ha dedicado durante los tres últimos años, los establecimientos, oficinas y explotaciones de los

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 4/37

que es titular, así como las causas del estado en que se encuentra y las valoraciones y propuestas sobre su viabilidad patrimonial.

C) COLABORACIÓN DEL CONCURSADO Y CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES

En el auto de declaración del concurso se advirtió a la concursada del deber de comparecer personalmente ante ese Juzgado de lo Mercantil y ante la Administración Concursal cuantas veces fuese requerido y del deber de colaborar e informar en todo lo necesario o conveniente para el interés del concurso.

En el presente caso el deber incumbía a los administradores o apoderados de la persona jurídica.

En conclusión, el nivel de colaboración por parte del representante de "LUCHY" no ha sido aceptable, pues si bien es cierto que ha asistido a cuantas reuniones ha sido convocado por la AC, también lo es que ha entregado con un considerable retraso la documentación que se le ha ido solicitando, a excepción de alguna otra, no aportada, que se menciona en diversos epígrafes del presente informe, y que esta Administración Concursal estima necesaria para valorar sin salvedades la situación jurídica y económica de la deudora.

II. PRIMERA PARTE.

A. Comentario a la Memoria presentada por la deudora.

Con carácter previo al análisis especifico de los datos y circunstancias de "LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U.", hemos de señalar que los mismos han sido obtenidos de los antecedentes judiciales, de los datos existentes en la contabilidad de la sociedad, certificación de fecha 17 de julio de 2012 expedida por el Registro de lo Mercantil de Lanzarote y de la restante documentación de interés que hemos recabado y/o podido disponer.

Y en ese sentido se destaca que la concursada no ha entregado a la AC toda la documentación que le fue requerida la documentación que se considera necesaria para comprobar todos los aspectos de la Memoria y la existencia de circunstancias relevantes para el concurso, y de la que se destaca, entre otras, la que a continuación se relaciona:

- Libro Registro de Socios.
- Libro de Actas.
- Libro Registro de Contratos con el Socio Único
- Escrituras de ampliación de capital y modificación de estatutos.
- Escrituras de compraventa de participaciones sociales.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 5/37

- Libros oficiales de los últimos cuatro.
- Soportes documentales de su contabilidad.
- Extractos de sus cuentas bancarias.

B. Historia Jurídica.

B.1. Constitución.

La mercantil "LUCHY PLAYA BLANCA., S.L." se constituyó bajo la denominación de **"LUCHY PLAYA BLANCA., S.L."** mediante escritura pública otorgada ante la Notario del Ilustre Colegio de Canarias Doña Carmen Martínez Socías el 23 de mayo de 2008 bajo el número 1.401 de su protocolo.

"LUCHY" adquirió personalidad jurídica con su inscripción en el Registro Mercantil de Lanzarote al tomo 395, folio 218, hoja IL-9469, inscripción 1ª.

B.2.Denominación

Desde su constitución, hasta la fecha, la concursada ha venido actuando en el tráfico mercantil bajo la denominación de "LUCHY PLAYA BLANCA., S.L." Por tanto no le consta a la AC que la deudora haya cambiado de denominación en algún momento.

B.3. Número de Identificación Fiscal.

Su Número de Identificación Fiscal es B-35.998.582.

B.4. Domicilio Social.

En la escritura de constitución de fecha 23 de mayo de 2008 autorizada por la Notario del Ilustre Colegio de Canarias Doña Carmen Martínez Socías, número 1.401 de protocolo, el domicilio social quedó fijado del siguiente modo:

"Artículo 6 de los Estatutos Sociales:

El domicilio de la sociedad se establece en el término municipal de Yaiza, en la calle Janubio, nº 3, Apartamentos Sun Park, Playa Blanca".

En consecuencia, el domicilio social está actualmente situado en Janubio, nº 3, Apartamentos Sun Park, Playa Blanca, Yaiza, Lanzarote.

B.5. Capital Social.

"LUCHY PLAYA BLANCA" se constituyó con un capital social de 3.006 euros dividido en tres mil seis participaciones sociales, números 1 al 3.006 ambas

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 6/37

inclusive, de 1 euro de valor nominal cada una, acumulables e indivisibles, que no podrán incorporarse a títulos negociables ni denominarse acciones. El capital social está íntegramente suscrito y desembolsado.

Posteriormente, en la Junta General Universal Extraordinaria de fecha 17 de junio de 2008 se adoptaron los siguientes acuerdos:

"Primero: Se amplía el capital social en la cifra de 2.900.000 euros, representado por dos millones novecientas mil participaciones de un euro de valor cada una, correlativamente numeradas de la 3.007 a 2.903.006, ambas inclusive.

Segundo: (…) quedando consecuentemente redactado el artículo siete de los estatutos sociales de esta forma: Artículo 7º-El capital social es de dos millones novecientos tres mil seis euros, dividido en 2.903.006 participaciones de sociales, números 1 a 2.903.006, ambas inclusive, de un euro de valor cada una, acumulables e indivisibles, que no podrán incorporarse a títulos negociales ni denominarse acciones."

Las nuevas participaciones fueron desembolsadas por la entidad de nacionalidad israelí "MULTIMATRIX, LTD".

El referido acuerdo fue elevado a público mediante escritura otorgada el día 17 de junio de 2008 ante el notario de Las Palmas don Manuel Emilio Romero Fernández, protocolo nº 1279. Así se desprende de la certificación de fecha 17 de julio de 2012 expedida por el señor registrador del Registro de lo Mercantil de Lanzarote.

B.6. Acuerdos Societarios

Al margen de los acuerdos que constan inscritos en el Registro Mercantil de Lanzarote aludidos, relativos a la ampliación de capital social y ceses y nombramientos de administradores, con sus consiguientes modificaciones estatutarias cuando legalmente ha habido lugar a ello, a la AC no le consta que la deudora haya adoptado algún otro acuerdo social, ya que no se ha entregado ni el Libro de Actas, ni el Libro Registro de Contratos con el Socio Único.

B.7.Socios y partícipes.

Se dice en la escritura de constitución 23 de mayo de 1998, autorizada por el Notario de Las Palmas doña Carmen Martínez Socías, bajo el número 1.401 de su protocolo, en el acto fundacional las participaciones sociales en las que se dividió el capital social fueron desembolsadas por los siguientes socios:

- Don Víctor Rafael Fernández Cox, ([redacted]) suscribió 3 participaciones sociales, de la 1 a la 3, ambas inclusive, por un importe de 3 euros.

- Don Uri Omid, (X-[redacted]) suscribió 1533 participaciones sociales, de la 4 a la 1.536, ambas inclusive, por un importe de 1.533 euros.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 7/37

- Don Balbir Singh Thind, (X-[redacted]) suscribió 1.470 participaciones sociales, de la 1.537 a la 3.006, ambas inclusive, por un importe de 1.470 euros.

Con fecha 28 de mayo de 2008, y ante el notario del Ilustre Colegio de Canarias Doña Carmen Martínez Socías, bajo número de protocolo 1.454, Don Víctor Rafael Fernández Cox, Don Uri Omid y Don Balbir Singh Thind, vendieron a la sociedad de nacionalidad israelí denominada "MULTIMATRIX LTD", el pleno dominio de las 3.006 participaciones sociales que conformaban el total del capital social de dicha sociedad, adquiriendo la sociedad el carácter de unipersonal.

Según se ha expuesto en el apartado B.5, con fecha 17 de junio de 2008 la deudora amplió su capital social en la cifra de 2.900.000 euros, representado por dos millones novecientas mil participaciones de un euro de valor cada una, correlativamente numeradas de la 3.007 a 2.903.006, ambas inclusive, las cuales fueron suscritas por el socio único, la entidad de nacionalidad israelí "MULTIMATRIX, LTD".

Expone la deudora en la Memoria adjuntada a la solicitud de concurso, "el día 1 de diciembre de 2011 ante el notario de Tel Aviv don Fabian Salan se produce la adquisición de la totalidad de las participaciones sociales por parte de la entidad mercantil "MONTERECO SUN PARK LIMITED". No se ha facilitado a la AC esa escritura de compraventa, si bien consta inscrito en la hoja abierta por la deudora en el Registro Mercantil su declaración de la entidad "MONTERECO SUN PARK LIMITED" como socio único.

B.8. Administradores Sociales.

En el momento de su constitución, dando a ese acto el carácter de Junta General Universal, los socios constituyentes acordaron por unanimidad designar como administradores mancomunados a don Uri Omid y don Balbir Singh Thind.

Con fecha 28 de mayo de 2008, la Junta General Universal Extraordinaria de la concursada aceptó la renuncia de sus administradores mancomunados y la designación de don Uri Omid como administrador único de manera indefinida. El acuerdo fue elevado a público el día 28 de mayo de 2008 por la Notario del Ilustre Colegio de Canarias, Doña Carmen Martínez Socías, bajo el número 1.455 de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Lanzarote, al tomo 395 general, folio 219, hoja número IL-9.469, inscripción 2ª.

Con fecha de 1 de enero de 2012 la Junta General Universal Extraordinaria de la concursada aceptó la renuncia de su administrador único y la designación de don Gil Marer como administrador único, de manera indefinida. El acuerdo fue elevado a público el día 3 de enero de 2012 por el notario de Santa Cruz de Tenerife, Don

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 8/37

Nicolás Quintana Plasencia, como sustituto y para el protocolo de su compañero Don Fernando González de Vallejo, bajo número 17 de protocolo.

B.9. Apoderamientos.

En la hoja abierta por la concursada en el Registro Mercantil de Lanzarote no consta el nombramiento de apoderados.

B.10. Procedimientos en curso.

Los procedimientos con transcendencia patrimonial en curso en los que interviene la concursada que han podido detectarse son los siguientes:

- Juicio ordinario número 1355/2011 seguido por la concursada contra la Comunidad de Propietario del Complejo Sun Park ante el Juzgado de Primera Instancia Número Cinco de Arrecife de Lanzarote.

- Ejecución hipotecaria nº 90/2012, instado por la entidad BANKIA contra la concursada ante el Juzgado de Primera Instancia número Uno de Arrecife.

- Procedimiento Despido nº 568/2012, instado por doña Catalina Rodríguez Ruano ante el Juzgado de lo Social Nº 1 de Arrecife.

- Procedimiento Despido nº 587/2012, instado por doña Martha Hernández Hernández ante el Juzgado de lo Social Nº 1 de Arrecife.

- Procedimiento Despido nº 563/2012, instado por don Pedro Coll Company ante el Juzgado de lo Social Nº 1 de Arrecife.

- Procedimiento Despido nº 614/2012, instado por doña Ana Aurora Coalla Álvarez ante el Juzgado de lo Social Nº 1 de Arrecife.

- Procedimiento Despido nº 551/2012, instado por doña Raimunda de Prado Blanco ante el Juzgado de lo Social Nº 1 de Arrecife.

- Procedimiento Despido nº 586/2012, instado por doña Benedicta Teodora Martín Delgado ante el Juzgado de lo Social Nº 1 de Arrecife.

- Procedimiento Despido nº 585/2012, instado por don Francisco Melián Sepúlveda ante el Juzgado de lo Social Nº 1 de Arrecife.

- Procedimiento Despido nº 615/2012, instado por doña Natalia García Tomé ante el Juzgado de lo Social Nº 1 de Arrecife.

- Procedimiento Despido nº 584/2012, instado por doña María Hernández Medina ante el Juzgado de lo Social Nº 1 de Arrecife.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 9/37

- Procedimiento Despido nº 598/2012, instado por doña Aurora Cáceres de Ganzo ante el Juzgado de lo Social Nº 1 de Arrecife.

- Procedimiento Despido nº 570/2012, instado por don Marín Rodríguez Reyes ante el Juzgado de lo Social Nº 3 de Arrecife.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 10/37

C. Historia Económica.

La entidad "LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U." establece en sus estatutos sociales lo siguiente:

> *"La Sociedad tiene por objeto:*
>
> *a).- La promoción, ordenación, urbanización y parcelación de terrenos propios o ajenos mediante la realización de las actuaciones urbanísticas oportunas, construcciones, instalaciones, servicios o cualquier otra actividad inmobiliaria.*
>
> *b).- La adquisición, administración, explotación, arrendamiento o enajenación por cualquier título de fincas rústicas o urbanas, en su totalidad o por partes, pisos o participaciones indivisas, construidos así para tal fin directamente o por medio de contratistas, subcontratistas o destajistas."*

Tal y como ya se ha señalado en los apartados precedentes del presente informe, "LUCHY" inició su actividad con un capital mínimo de 3.006 euros en el año 2008. Tras su constitución adquirió 171 apartamentos, 29 locales y 4 piscinas con solárium en el complejo turístico denominado "Hotel Sun Park", situado en Playa Blanca, Lanzarote, y que representaban el 77,7% de las unidades alojativas, el 72,5% del total de los locales y el 100% de las piscinas y solárium del complejo, para su explotación turística a través de la "Comunidad de Explotación de Sun Park", en la que la deudora ostentaba una participación superior al 70%[1]

Con fecha 15 de julio de 2008 la Junta Extraordinaria de la "Comunidad de Explotación Sun Park" designó como Presidente a don Uri Omid, quien, en aquella fecha, era administrador único de la entidad "LUCHY".

Entre los ejercicios 2009 y 2011 la entidad concursada transmitió a terceros 12 de sus apartamentos situados en el complejo "Sun Park", por lo que en la actualidad es propietaria de 159 apartamentos, 29 locales y 4 piscinas con solárium

Sin que a la AC le conste la disolución y liquidación de la "Comunidad de Explotación Sun Park", mediante contrato de fecha 6 de febrero de 2012 denominado como "contrato de arrendamiento", la deudora cedió a la entidad "MONTERECCO SUN PARK, S.L." la explotación turística de sus inmuebles, destacándose del contrato, a estos efectos, lo siguiente:

- Al parecer, el 100% del capital social de la entidad "MONTERECCO SUN PARK, S.L.", pertenece a la sociedad de nacionalidad inglesa denominada "MONTERECCO SUN PARK LIMITED", entidad que, a su vez, es el socio único de "LUCHY".

- La entidad "MONTERECCO SUN PARK, S.L." debe abonar a "LUCHY" la cantidad mensual de 24.575 € en concepto de rentas de alquiler, así como las

[1] No se ha facilitado a la AC la escritura de compraventa de esos inmuebles.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 11/37

cuotas de comunidad que corresponden a la entidad concursada en el complejo de apartamentos referidos y que fueron cuantificadas en la suma de 33.915,29 € mensuales.

- A la AC no le consta que la entidad "MONTERECCO SUN PARK, S.L.", haya abonado a la entidad concursada la renta mensual pactada en el "contrato de arrendamiento", ni que haya abonado a la Comunidad de Propietarios las cuotas mensuales que corresponden a la deudora.

REVISIÓN ANALÍTICA

Esta administración concursal ha analizado las Cuentas Anuales presentadas en el Registro Mercantil de los ejercicio 2008, 2009 y 2010, así como el balance de sumas y saldos del ejercicio 2011, del que se ha obtenido los datos para la confección del balance y cuenta de resultados analizados.

Análisis de la evolución de los balances de situación resultantes de los diarios contables aportados de los ejercicios 2008, 2009, 2010 y 2011.

NIF: B-35.998.582 DENOMINACION SOCIAL: LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U.				
ACTIVO	**EJERCICIO 2008**	**EJERCICIO 2009**	**EJERCICIO 2010**	**EJERCICIO 2011**
A) ACTIVO NO CORRIENTE	**1.446.045,17**	**9.962.482,54**	**9.620.916,76**	**9.227.092,36**
I. Inmovilizado intangible	**0,00**	**946.000,00**	**519.000,00**	**519.000,00**
II. Inmovilizado material	**0,00**	**7.705.788,11**	**9.101.916,76**	**7.474.188,36**
III. Inversiones inmobiliarias	**1.446.045,17**	**1.310.694,43**	**0,00**	**1.233.904,00**
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
V. Inversiones financieras a largo plazo	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
VI. Activos por impuesto diferido	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
B) ACTIVO CORRIENTE	**10.438.217,07**	**1.417.429,11**	**1.152.503,20**	**1.502.513,80**
I. Existencias	**10.337.800,35**	**867.280,00**	**267.185,90**	**260.185,90**
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**96.474,93**	**380.724,93**	**580.755,27**	**491.111,93**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	78.300,00	380.724,93	580.755,27	477.391,93
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicio a corto plazo	78.300,00	380.724,93	580.755,27	477.391,93
3. Otros deudores	18.174,93	0,00	0,00	13.720,00
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
IV. Inversiones financieras a corto plazo	**0,00**	**170.284,72**	**0,00**	**737.338,85**
V. Periodificaciones a corto plazo	**3.727,00**	**3.727,00**	**3.727,00**	**3.727,00**
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**214,79**	**(4.587,54)**	**300.835,03**	**10.150,12**
TOTAL GENERAL (A + B)	**11.884.262,24**	**11.379.911,65**	**10.773.419,96**	**10.729.606,16**

A) Activo No Corriente

- Inmovilizado intangible.- En este epígrafe se recogen los activos intangibles de la entidad que procederemos a detallar en el apartado de valoración de activos. En este caso, dichos activos figuran contabilizados como inversiones

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 12/37

en investigación. Cabe destacar que en el último ejercicio analizado no se ha dotado amortización en este activo.

- Inmovilizado material e inmobiliario.- En estos epígrafes se recogen los activos materiales e inmobiliarios de la entidad que procederemos a detallar en el apartado de valoración de activos. Se componen fundamentalmente de apartamentos y locales que conforman el complejo hotelero denominado Sun Park.

B) Activo Corriente

- Existencias.- Se trata de existencias de ciclo largo integradas por activos inmobiliarios, apartamentos, destinados a la venta. Se relacionarán detalladamente en el epígrafe de valoración de la masa activa.

- Deudores.- Se corresponde fundamentalmente con cuentas de deudores y Hacienda Pública deudora que se detallarán en la masa activa del presente informe.

- Inversiones financieras acorto plazo.- El saldo del ejercicio 2011 se corresponde con la contabilización de un derecho de cobro en concepto de dividendo a cobrar por parte de la concursada de la entidad C.E. SUN PARK. Dicho registro se detallará en la masa activa del presente informe.

- Efectivo y otros activos líquidos: Epígrafe que refleja la posición de los saldos en caja y bancos al cierre de cada ejercicio económico.

NIF: B-35.998.582 DENOMINACION SOCIAL: **LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U.**				
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**EJERCICIO 2008**	**EJERCICIO 2009**	**EJERCICIO 2010**	**EJERCICIO 2011**
A) PATRIMONIO NETO	**2.208.707,81**	**730.486,02**	**(678.942,62)**	**(1.711.316,75)**
A-1) Fondos propios	**2.208.707,81**	**730.486,02**	**(678.942,62)**	**(1.711.316,75)**
I. Capital	**2.903.006,00**	**2.903.006,00**	**2.903.006,00**	**2.903.006,00**
1. Capital escriturado	**2.903.006,00**	**2.903.006,00**	**2.903.006,00**	**2.903.006,00**
III. Reservas	**(30.313,39)**	**(30.313,39)**	**(30.313,39)**	**(30.313,39)**
V. Resultados de ejercicios anteriores	**0,00**	**(798.984,80)**	**(2.142.206,59)**	**(3.551.635,23)**
VII. Resultado del ejercicio	**(663.984,80)**	**(1.343.221,79)**	**(1.409.428,64)**	**(1.032.374,13)**
B) PASIVO NO CORRIENTE	**8.876.000,75**	**8.354.981,67**	**8.842.700,59**	**8.620.306,79**
II. Deudas a largo plazo	**8.876.000,75**	**8.354.981,67**	**8.842.700,59**	**8.620.306,79**
1. Deudas con entidades de crédito	8.556.350,75	8.354.981,67	8.842.700,59	8.505.006,79
3. Otras deudas a largo plazo	319.650,00	0,00	0,00	115.300,00

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 13/37

C) PASIVO CORRIENTE	**799.553,68**	**2.294.443,96**	**3.035.072,79**	**3.820.616,12**
II. Deudas corto plazo	**621.964,32**	**0,00**	**0,00**	**1.542.215,45**
1. Deudas con entidades de crédito	(133.339,00)	0,00	0,00	0,00
2. Acreedores por arrendamiento financiero	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Otras deudas a corto plazo	755.303,32	0,00	0,00	1.542.215,45
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**177.589,36**	**2.294.443,96**	**3.035.072,79**	**2.278.400,67**
1. Proveedores	88.000,00	2.294.443,96	3.035.072,79	1.707.683,65
b) Proveedores a corto plazo	88.000,00	2.294.443,96	3.035.072,79	1.707.683,65
2. Otros acreedores	89.589,36	0,00	0,00	570.717,02
TOTAL GENERAL (A + B + C)	**11.884.262,24**	**11.379.911,65**	**11.198.830,76**	**10.729.606,16**

A) PATRIMONIO NETO

- Fondos propios.- Se evidencia un descenso de la situación patrimonial debido a las pérdidas contables registradas en los ejercicios analizados. La sociedad está en causa de disolución desde el ejercicio 2010 en virtud del artículo 363 de la LSC, puesto que presenta un patrimonio negativo.

B) PASIVO NO CORRIENTE

- Deudas a largo plazo.- En el cuadro precedente se evidencia el tipo de acreedor. Tal y como se expondrá detalladamente en la masa pasiva, las deudas son, cuantitativamente hablando, contraídas en su mayoría con la entidad financiera BANKIA que tiene privilegio sobre los activos inmobiliarios de la entidad.

C) PASIVO CORRIENTE

- Deudas y Acreedores a corto plazo.- se corresponde con las deudas con acreedores, administraciones públicas y socios y administradores de la concursada, que se detallarán en la lista de acreedores del presente informe.

Cabe destacar que el balance del ejercicio 2010, facilitado en las Cuentas Anuales del ejercicio 2010, presenta un descuadre entre el total activo y el total pasivo, si bien el balance de sumas y saldo sí que cuadra. Por lo tanto, el error proviene de la confección manual de dicho balance, concretamente en lo que respecta a la imputación de los saldos contables a las respectivas masas de activo y pasivo del balance.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 14/37

NIF: B-35.998.582 DENOMINACION SOCIAL: LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U.				
CUENTA DE RESULTADOS	**EJERCICIO 2008**	**EJERCICIO 2009**	**EJERCICIO 2010**	**EJERCICIO 2011**
1. Importe neto de la cifra de negocios	**0,00**	**497.310,00**	**454.510,59**	**(10.460,78)**
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
4. Aprovisionamientos	**(68.000,00)**	**(458.729,82)**	**(276.266,25)**	**(154.617,87)**
5. Otros ingresos de explotación	**90.000,00**	**180.000,00**	**198.000,00**	**150.000,00**
6. Gastos de personal	**0,00**	**360.000,00**	**0,00**	**0,00**
7. Otros gastos de explotación	**(122.926,24)**	**(527.060,32)**	**(832.826,66)**	**(574.515,13)**
8. Amortización del inmovilizado	**(10.922,83)**	**(882.353,16)**	**(725.393,43)**	**(293.824,60)**
11 Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
12. Otros resultados	**0,00**	**6.000,00**	**0,00**	**0,00**
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**(111.849,07)**	**(824.833,30)**	**(1.181.975,75)**	**(883.418,38)**
14. Ingresos financieros	**1.295,33**	**171.563,86**	**255.694,36**	**312.207,26**
b) Otros ingresos financieros	1.295,33	171.563,86	255.694,36	312.207,26
15. Gastos financieros	**(233.781,06)**	**(689.952,35)**	**(483.147,25)**	**(572.413,01)**
16. Variación de valor razonable en instrumenos financieros	**(319.650,00)**			**111.250,00**
B) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18)	**(552.135,73)**	**(518.388,49)**	**(227.452,89)**	**(148.955,75)**
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	**(663.984,80)**	**(1.343.221,79)**	**(1.409.428,64)**	**(1.032.374,13)**
19. Impuestos sobre beneficios	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)	**(663.984,80)**	**(1.343.221,79)**	**(1.409.428,64)**	**(1.032.374,13)**

- Cifra Neta de Negocios y otros ingresos de explotación: Se desprende del análisis contable realizado que los ingresos contabilizados en la cuenta 700 de ventas corresponden a enajenaciones de apartamentos, mientras que los otros ingresos de explotación proceden de la actividad de arrendamientos.

- Aprovisionamientos.-Se recoge en este epígrafe los gastos por trabajos realizados por otras empresas, fundamentalmente la entidad Multimatrix.

- Gasto de Personal.- En el ejercicio 2009 se recoge un saldo compensado de 360.000 euros de naturaleza acreedora que según evidencia la contabilidad proviene de un asiento de regularización, en el que a su vez intervienen cuentas contables de inmovilizado. **Esta administración concursal ha solicitado aclaración de dicho asiento de regularización a la concursada, sin que hasta la fecha se haya explicado por parte de la concursada el motivo de dicha regularización**.

- Otros gastos de explotación.- Tributos y servicios exteriores devengados para el mantenimiento de la actividad.

D. Actividad.

Tal y como ya se ha señalado en los apartados precedentes del presente informe, "LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U." inició su actividad con un capital mínimo de 3.006 euros en el año 2008 y su actividad viene delimitada en sus estatutos:

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 15/37

"La Sociedad tiene por objeto:

a).- La promoción, ordenación, urbanización y parcelación de terrenos propios o ajenos mediante la realización de las actuaciones urbanísticas oportunas, construcciones, instalaciones, servicios o cualquier otra actividad inmobiliaria.

b).- La adquisición, administración, explotación, arrendamiento o enajenación por cualquier título de fincas rústicas o urbanas, en su totalidad o por partes, pisos o participaciones indivisas, construidos así para tal fin directamente o por medio de contratistas, subcontratistas o destajistas."

Según se ha expuesto, la actividad actual ha quedado reducida al arrendamiento de sus inmuebles para su explotación turística a la entidad "MONTERECCO SUN PARK, S.L.".

E. Establecimientos.

LUCHY PLAYA BLANCA, S.L. cuenta con un único establecimiento, su domicilio social actual, formado única y exclusivamente por las instalaciones del Hotel Sun Park, integrada por 159 unidades alojativas y 29 locales, sito en el término municipal de Yaiza, Lanzarote, en la calle Janubio número 3 de Playa Blanca.

III. SEGUNDA PARTE

A. Causas del estado.

En la memoria presentada por la deudora se recogen como causas del estado actual las siguientes:

"la causa de la insolvencia viene motivada por la crisis que afecta a la economía en general, así como las dificultades específicas de Canarias y Lanzarote en el sector del turismo, y que han afectado directamente a la sociedad, que la ha sumido en una situación de insolvencia actual, que le impide hacer frente a sus obligaciones exigibles, hasta el punto que se ha iniciado la ejecución de la garantía hipotecaria que grava la totalidad de las unidades que conforman el complejo hotelero que constituye el ejercicio de su actividad…"

"…mientras la demanda de alojamiento en base al ruinoso "Todo Incluido" se ha mantenido, la competitividad del sector ha obligado al Hotel a reducir el valor de su oferta para garantizar mínimos de supervivencia. Aun así, la demanda general ha descendido bruscamente de forma constante en los últimos tres años. Este desequilibrio entre oferta y demanda ha producido un descenso en el precio de venta y una reducción y ralentización del número de camas y paquetes vacacionales vendidos…"

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 16/37

Sin embargo, de la poca información que ha tenido a su disposición la AC, parece que la situación de insolvencia actual de la entidad "LUCHY" viene motivada por los siguientes aspectos:

- No haber recibido de la "Comunidad de Explotación Sun Park" la cantidad de 737.338,85 € en concepto de dividendo, según su contabilidad, dándose la circunstancia de que la concursada ostenta más del 70% de esa Comunidad (cuestión que más adelante se especifica).

- Haber arrendado en febrero de 2012 sus inmuebles a la entidad "MONTERECCO SUN PARK, S.L.", por una renta insuficiente para hacer frente a sus obligaciones de pago.

B. Propuestas sobre la viabilidad patrimonial.

La concursada presentó, junto con su demanda de solicitud de concurso voluntario, propuesta de viabilidad patrimonial y económica tal y como se detalla a continuación con los siguientes condicionantes:

> *"…-Luchy actualmente posee 159 apartamentos, de 48 metros cuadrados cada uno, ubicados en un Complejo Turístico en Playa Blanca, Lanzarote.*
>
> *-El único interés del antiguo administrador de Luchy y, por tanto, la única motivación de la compra de los apartamentos de Luchy en el 2008 fue como incentivo inmobiliario. En el 2008 Luchy compró 171 apartamentos, con preacuerdos de ventas del 80%, sin embargo, los preacuerdos nunca se materializaron, y a finales del 2011Luchy solo había conseguido vender 12 de sus apartamentos.*
>
> *-Este interés exclusivamente inmobiliario, y por tanto el desinterés hotelero, sumado a la mala gestión del antiguo administrador de Luchy, así como, a la pésima gestión de la antigua explotadora causaron un impacto negativo en la tesorería de la entidad durante el 2008-2011.*
>
> *-El complejo turístico tiene una antigüedad de más de 22 años. A pesar de su excelente ubicación y buen estado, en los últimos 3 años, no ha sabido rentabilizar sus inmuebles ni ha conseguido superar niveles de ocupación media del 59%, debido esencialmente a una mala gestión hotelera.*
>
> *-Actualmente, los activos han sido alquilados, para su explotación turística, a una nueva empresa explotadora denominada MonteRecco Sun Park, SL, que dispone de todas las autorizaciones administrativas y turísticas necesarias para realizar dicha explotación.*
>
> *-Los nuevos propietarios/administradores de Luchy están llevando a cabo una reestructuración operacional(reducción de costes y nuevos acuerdos de ingresos) y financiera con el objetivo de poder afrontar todas las obligaciones pasadas y futuras de la empresa, que mantiene principalmente con entidades bancaria…"*

A pesar de lo expuesto, a la AC no le consta ni que la entidad "MONTERECCO SUN PARK, S.L.", haya iniciado la explotación de los inmuebles que le fueron cedidos por

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 17/37

la deudora en el complejo hotelero "Sun Park", ni que esté abonando a "LUCHY" la renta de alquiler concertada.

C. Ratios Financieros.

A fin de poder informar sobre el desarrollo anual de la concursada, realizamos, en base a los estados financieros de los cuatro últimos ejercicios:

- El **capital circulante o fondo de maniobra** equivale al importe global de los recursos financieros que la empresa precisa para el normal desarrollo de sus operaciones corrientes.

Capital circulante = Activo corriente - Pasivo corriente

R A T I O S	2008	2009	2010	2011
CAPITAL CIRCULANTE	9.638.663	-877.015	-1.882.570	-2.318.102

Desde la perspectiva del activo, el capital circulante es la diferencia entre el activo corriente y el pasivo corriente o financiación ajena a corto plazo, es decir, la parte del activo corriente financiada con recursos permanentes, constituida por activos sujetos a transformaciones cíclicas en cortos períodos de tiempo.

En cambio, desde la óptica del pasivo, el fondo de maniobra es aquella parte de los recursos permanentes destinados a financiar el activo corriente, es decir, los fondos propios y los fondos ajenos con vencimiento superior a un año que, después de financiar el inmovilizado de la empresa, resultan excedentes para financiar una parte del activo circulante.

La regla básica del equilibrio financiero a corto plazo es que los recursos financieros permanentes deben permitir la financiación del activo no corriente y de una parte del activo corriente, en la medida más conveniente para el normal desenvolvimiento de la actividad.

La concursada presenta en los últimos ejercicios de estudio un capital negativo, es decir, su pasivo corriente es mayor que su activo corriente.

- **Ratio de solvencia**. Este ratio, también denominado ratio de circulante, de liquidez general en sentido amplio, de solvencia técnica o de solvencia corriente, se define como el cociente entre el activo corriente y el pasivo corriente.

R A T I O S	2008	2009	2010	2011
RATIO DE SOLVENCIA	13,1	0,6	0,4	0,4

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 18/37

Es la capacidad de la empresa para afrontar deudas a corto plazo.

Con este índice se comparan aquellos activos que, en condiciones normales, se van a realizar en el transcurso de la duración del ejercicio económico, con las deudas de la empresa que se han de liquidar igualmente dentro de un año.

En términos generales, el valor normal de este ratio se considera que debería ser 2, siendo 1,5 y 3 los límites recomendables de la banda por la que debería discurrir. La relatividad y amplitud de esa horquilla depende de varios elementos clave:

- De cuál sea la composición del activo corriente. Cuando gran parte del activo corriente se concentre en las existencias, el valor del ratio habrá de estar más próximo a 3. En cambio, si el peso de las existencias es relativamente bajo, el ratio podrá estar próximo a 1,5, límite mínimo de la banda.

- Cuando el ratio de solvencia a corto plazo está por debajo de 1,5, posiblemente la liquidez es poca y la empresa puede correr el peligro de un concurso. En cambio, si el valor del ratio es superior a 3, la empresa puede acumular demasiados recursos disponibles, lo que puede contribuir a disminuir la rentabilidad al tener recursos improductivos.

El ratio de solvencia en los ejercicios disminuye en el periodo analizado, estando en valores en torno a 0,4 en 2010 y 2011.

❖ **Ratio de liquidez de segundo grado**. También denominado prueba o test ácido, liquidez reducida, liquidez en sentido estricto o solvencia inmediata.

Ratio de liquidez de 2º grado = [(Activo Corriente – Existencias) / Pasivo Corriente] = [(Realizable + Disponible) / Pasivo Corriente]

R A T I O S	2008	2009	2010	2011
RATIO LIQUIDEZ 2º GRADO	0,1	0,2	0,3	0,3

Capacidad de la empresa para afrontar deudas a corto plazo excluyendo los stocks.

Supone avanzar en el grado de liquidez de los elementos del activo, tomando, para hacer frente al pasivo corriente, todos los elementos del activo corriente excepto las existencias, que constituyen un realizable condicionado a la venta previa.

Este ratio es el más significado para conocer las posibilidades de pago de la empresa a corto plazo.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 19/37

Un valor entre 0,8 y la unidad se considera aceptable.

Si este ratio es menor que la unidad y, sobre todo, cuando su valor está por debajo de 0´8, mínimo aconsejable, la empresa se puede encontrar técnicamente en situación de concurso por no contar con los activos líquidos suficientes para atender a los pagos ya contraídos. Por el contrario, si la empresa presenta un ratio muy superior a la unidad, cuenta con excesivos activos líquidos, corriendo el peligro de no rentabilizar adecuadamente dicho exceso.

Este ratio se sitúa alrededor del 0,3 en los ejercicios 2010 y 2011, por lo que la situación de liquidez de la entidad es alarmante.

- **Ratio de liquidez de primer grado o de tesorería**. Se define como:

Ratio de liquidez de 1er grado = [(Tesorería + Inversiones Financieras Temporales) / Pasivo Corriente] = [(Activo Corriente – Existencias – Deudores) / Pasivo Corriente]

R A T I O S	2008	2009	2010	2011
RATIO TESORERÍA	0,0	0,1	0,1	0,2

Capacidad de la empresa para afrontar obligaciones a corto plazo con recursos líquidos.

Este índice supone considerar los elementos del activo corriente que se identifican con la tesorería y los equivalentes de tesorería, es decir, que son disponibles o pueden serlo, sin que ello perjudique la realización del ciclo de explotación de la empresa. Normalmente, la cartera de inversiones financieras temporales es cuasi dinero porque resulta de fácil conversión en liquidez dada su alta posibilidad de venta en mercados organizados.

Es difícil marcar un valor óptimo para este ratio, porque puede haber grandes oscilaciones a lo largo del año. En cualquier caso, es aconsejable un valor que represente entre el 0´2 y el 0´3 de la suma de las deudas a corto plazo; esto es, que la tesorería y los equivalentes de tesorería no sujetos a restricciones ni limitaciones de ningún tipo cubran entre el 20 y el 30% del exigible a corto plazo.

La concursada se encuentra en el ejercicio 2011 por debajo de la horquilla indicada en el periodo analizado.

- **Ratio de endeudamiento**. El estudio de la relación entre fondos ajenos y fondos propios, denominado “ratio de endeudamiento”, es de gran importancia para analizar, desde una perspectiva estática, la situación financiera de la empresa a largo plazo. El ratio de endeudamiento permite

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 20/37

medir el grado de dependencia que tiene la empresa en función de la procedencia de los recursos financieros que utiliza.

Este ratio nos indicará por cada unidad monetaria de recursos propios aportados a la actividad cuánto se utiliza de recursos ajenos.

Ratio de endeudamiento = (Fondos ajenos / Fondos propios) = (Pasivo exigible/ Neto patrimonial)

R A T I O S	2008	2009	2010	2011
RATIO DE ENDEUDAMIENTO	4,4	14,6	-17,5	-7,3

Una regla de prudencia y equilibrio financiero básica es que las deudas totales contraídas por la empresa no deben superar nunca al montante de los fondos propios. Según esto, el valor que tome el coeficiente de endeudamiento debe ser a lo sumo la unidad, siendo recomendables valores inferiores a ésta. De esta manera, la principal fuente de financiación tiene siempre que ser a través de los fondos propios, quedando relegadas las deudas totales de la empresa a un papel secundario.

En nuestro caso, los valores de este ratio son inferiores a la unidad, demostrando el alto nivel de endeudamiento de la entidad.

- **Ratio de garantía**. El ratio de garantía o de solvencia global de la empresa mide la capacidad que tiene la empresa en su conjunto para responder a todas las obligaciones contraídas. Este equilibrio financiero total se obtiene comparando el activo con valor de realización frente a todos los pasivos exigibles, sea cual sea su vencimiento.

Ratio de garantía = (Activo real/ Pasivo exigible)

R A T I O S	2008	2009	2010	2011
RATIO DE GARANTIA	1,2	1,1	0,9	0,9

Este ratio indica la seguridad de cobro que ofrece la empresa a sus acreedores e informa de la denominada <distancia al concurso>. Su valor tiene que ser mayor que la unidad, siendo lo ideal que se sitúe entre 1´5 y 2´5. Cuanto mayor sea el valor del ratio, mayor garantía ofrece la empresa en relación con el pago de todas las deudas contraídas y, por tanto, su reducción y proximidad a la unidad supone un acortamiento de esa distancia a concurso, mientras que su aumento, alejándose de la unidad, supone una ampliación de esa distancia.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 21/37

- **Ratio de calidad de la deuda**. Mide la relación existente entre deudas a corto plazo y el total de las deudas de la empresa. Cuanto menor sea el ratio mejor calidad de la deuda tiene la empresa dado que el vencimiento es más lejano.

Ratio de calidad de la deuda = (Exigible a corto plazo/ total deudas)

R A T I O S	2008	2009	2010	2011
RATIO DE CALIDAD DE LA DEUDA	0,1	0,2	0,3	0,3

- **Ratio de rentabilidad económica**. Mide la capacidad de la empresa para remunerar todos los capitales invertidos.

Ratio de rentabilidad económica = (Beneficio neto x 100/ activo total)

R A T I O S	2008	2009	2010	2011
RATIO RENTABILIDAD ECONOMICA	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1

- **Ratio de rentabilidad financiera**. Cuanto mayor sea el ratio de rentabilidad financiera, mayor es la productividad del capital propio.

Ratio de rentabilidad financiera = (Beneficio neto x 100/ fondos propios)

R A T I O S	2008	2009	2010	2011
RATIO RENTABILIDAD FINANCIERA	-0,3	-1,8	2,1	0,6

- M**argen sobre ventas**. Beneficio neto obtenido en relación con las ventas realizadas por la empresa. Cuanto mayor sea el margen sobre ventas, mayor es la rentabilidad.

Margen sobre ventas = (Beneficio neto x 100/ ventas)

R A T I O S	2008	2009	2010	2011
MARGEN SOBRE VENTAS		-2,7	-3,1	

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 22/37

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 75.1 de la LC y, en concreto, según lo dispuesto en su punto segundo, procedemos a analizar en la TERCERA PARTE de este informe el estado de la contabilidad dela deudora, el juicio sobre las cuentas, los estados financieros intermedios y la memoria de los cambios significativos operados en su patrimonio.

IV. TERCERA PARTE

La administración concursal ha elaborado un plan de trabajo, con la entrega de un memorando de actuaciones al concursado, en base a su dimensión, complejidad, y organización.

El memorando entregado a la concursada contiene una serie de indicaciones básicas que han venido siendo controlados por la administración concursal.

A. Estado de la Contabilidad

La sociedad no ha aportado los libros oficiales de la compañía de los últimos cuatro ejercicios.

LIBRO	EJERCICIO	LEGALIZACIÓN
DIARIO y BALANCES	2011	No consta legalización
DIARIO y BALANCES	2010	No consta legalización
DIARIO y BALANCES	2009	No consta legalización
DIARIO y BALANCES	2008	No consta legalización

La sociedad ha seguido contabilizando las operaciones efectuadas durante el ejercicio 2012 y se nos ha hecho entrega, en formato PDF de los diarios contables y balances de sumas y saldos de los ejercicio 2008, 2009, 2010, 2011 y 2012, este último cerrado parcialmente a junio.

CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALES DE CONTABILIDAD (CÓDIGO DE COMERCIO 1885)

Artículo 25

1. Todo empresario deberá llevar una contabilidad ordenada, adecuada a la actividad de su Empresa que permita un seguimiento cronológico de todas sus operaciones, así como la elaboración periódica de balances e inventarios. Llevará necesariamente, sin perjuicio de lo establecido en las leyes o disposiciones especiales, un libro de Inventarios y Cuentas anuales y otro Diario.

2. La contabilidad será llevada directamente por los empresarios o por otras personas debidamente autorizadas, sin perjuicio de la responsabilidad de aquéllos. Se presumirá concedida la autorización, salvo prueba en contrario.

La entidad ha aportado los diarios soportes justificativos de la contabilidad.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 23/37

Artículo 27.

1. Los empresarios presentarán los libros que obligatoriamente deben llevar en el Registro Mercantil del lugar donde tuvieren su domicilio, para que antes de su utilización, se ponga en el primer folio de cada uno diligencia de los que tuviere el libro y, en todas las hojas de cada libro, el sello del Registro. En los supuestos de cambio de domicilio tendrá pleno valor la legalización efectuada por el Registro de origen.

2. Será válida, sin embargo, la realización de asientos y anotaciones, por cualquier procedimiento idóneo sobre hojas que después habrán de ser encuadernadas correlativamente para formar los libros obligatorios, los cuales serán legalizados antes de que transcurran los cuatro meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio. En cuanto al libro de actas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento del Registro Mercantil.
…

En relación con los ejercicios examinados a que hemos hecho referencia, no hemos podido verificar que la Sociedad haya cumplido este requisito formal, ya que no ha facilitado el soporte documental de la legalización anual después del cierre del ejercicio.

Artículo 28.

1. El libro de Inventarios y Cuentas anuales se abrirá con el balance inicial detallado de la empresa. Al menos trimestralmente se transcribirán con sumas y saldos los balances de comprobación. Se transcribirán también el inventario de cierre del ejercicio y las cuentas anuales.

2. El libro Diario registrará día a día todas las operaciones relativas a la actividad de la empresa. Será válida, sin embargo, la anotación conjunta de los totales de las operaciones por períodos no superiores al mes, a condición de que su detalle aparezca en otros libros o registros concordantes, de acuerdo con la naturaleza de la actividad de que se trate.

No tenemos constancia de la existencia de registros auxiliares del inventario anual detallado de las diversas rúbricas del Activo del balance, y si hemos accedido a los libros diarios en soporte informático.

Artículo 29.

1. Todos los libros y documentos contables deben ser llevados, cualquiera que sea el procedimiento utilizado, con claridad, por orden de fechas, sin espacios en blanco, interpolaciones, tachaduras ni raspaduras. Deberán salvarse a continuación, inmediatamente que se adviertan, los errores u omisiones padecidos en las anotaciones contables. No podrán utilizarse abreviaturas o símbolos cuyo significado no sea preciso con arreglo a la ley, el reglamento o la práctica mercantil de general aplicación.

2. Las anotaciones contables deberán ser hechas expresando los valores en pesetas.

De la documentación aportada por la concursada se desprende que se cumple con lo que legalmente resulta obligatorio por mor de este artículo.

Artículo 30.

1. Los empresarios conservarán los libros, correspondencia, documentación y justificantes concernientes a su negocio, debidamente ordenados, durante seis años, a partir del último asiento realizado en los libros, salvo lo que se establezca por disposiciones generales o especiales.

2. El cese del empresario en el ejercicio de sus actividades no le exime del deber a que se refiere el párrafo anterior y si hubiese fallecido recaerá sobre sus herederos. En caso de disolución de sociedades, serán sus liquidadores los obligados a cumplir lo prevenido en dicho párrafo.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 24/37

Esta administración concursal no ha podido verificar la conservación del soporte contable del período requerido, si bien no se nos ha justificado todos los ejercicios.

B. Cuentas Anuales, Informes de Gestión e Informes de Auditoria Correspondientes a los tres últimos ejercicios.

1.-Cuentas Anuales.

Esta administración concursal ha recabado la información relativa al depósito de las Cuentas Anuales de la concursada de la Certificación del Registro Mercantil expedida el 29 de mayo de 2012, tal y como se detalla a continuación:

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

- Año de ejercicio: 2010
  Mes y Año de depósito: Octubre 2011
  Depósito: Legajo/3/2011/2870

- Año de ejercicio: 2009
  Mes y Año de depósito: Agosto 2010
  Depósito: Legajo/3/2010/2266

- Año de ejercicio: 2008
  Mes y Año de depósito: Noviembre 2009
  Depósito: Legajo/3/2009/3431

La presentación en el Registro Mercantil de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2011 se ha aplazado por parte de la concursada hasta la presentación de este informe en el Juzgado Mercantil.

2.- Informes de auditoría.

De acuerdo con la legislación mercantil, la entidad no ha estado obligada a auditar sus cuentas anuales, dada su obligación de presentar balance PYME, lo que acontece cuando se dan determinadas circunstancias previstas en la citada legislación.

En su redacción actual, en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Artículo 257. Balance y estado de cambios en el patrimonio neto abreviados.-

1. Podrán formular balance y estado de cambios en el patrimonio neto abreviados las sociedades que durante dos ejercicios consecutivos reúnan, a la fecha de cierre de cada uno de ellos, al menos dos de las circunstancias siguientes:

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 25/37

a) Que el total de las partidas del activo no supere los dos millones ochocientos cincuenta mil euros.

b) Que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los cinco millones setecientos mil euros.

c) Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a cincuenta.
Las sociedades perderán esta facultad si dejan de reunir, durante dos ejercicios consecutivos, dos de las circunstancias a que se refiere el párrafo anterior.

En su redacción actual, en el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas.

Artículo 2. Ámbito de aplicación del Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas.-

1. Podrán aplicar este Plan General de Contabilidad de Pymes todas las empresas, cualquiera que sea su forma jurídica, individual o societaria, que durante dos ejercicios consecutivos reúnan, a la fecha de cierre de cada uno de ellos, al menos dos de las circunstancias siguientes:

a) Que el total de las partidas del activo no supere los dos millones ochocientos cincuenta mil euros.

b) Que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los cinco millones setecientos mil euros.

c) Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a cincuenta.

Las sociedades perderán esta facultad si dejan de reunir, durante dos ejercicios consecutivos, dos de las circunstancias a que se refiere el párrafo anterior.

C. Estados financieros intermedios.

"LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U." no está obligada a comunicar o remitir a autoridades supervisoras estados financieros intermedios con posterioridad a las últimas cuentas anuales presentadas.

D. Memoria de los cambios significativos.

Las últimas cuentas anuales formuladas corresponden al ejercicio 2010, que son las que han sido aportadas con la solicitud de concurso.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 26/37

Esta administración concursal desconoce si durante el transcurso de los ejercicios 2011 y 2012 se ha producido algún cambio significativo en el patrimonio de la entidad concursada, dado que la concursada no ha informado de ello a esta administración concursal.

E. Juicio sobre las cuentas.

La sociedad ha formulado sus Cuentas Anuales en base al Plan General de Contabilidad de Pymes. Habiendo realizado una revisión de la confección de las cuentas anuales de los ejercicios 2008 a 2010 se han detectado incidencias significativas en su elaboración:

- Las memorias de las cuentas anuales de los ejercicios referidos adolecen totalmente de la información requerida por el Plan General de Contabilidad de Pymes utilizado para ello. Concretamente no se informa de los siguientes aspectos en sus correspondientes Notas:

    - Bases de presentación de las cuentas anuales

    La entidad no ha informado sobre aspectos críticos de valoración y estimación de incertidumbres, comparación de la información, cambios de criterios contables y corrección de errores.

    - Normas de registro y valoración

    La entidad no ha informado de las normas de registro y valoración de los activos intangibles, activos y pasivos financieros, impuestos sobre beneficios, ingresos y gastos, provisiones y contingencias, y operaciones vinculadas.

    - Activos y Pasivos Financieros

    No se aporta información en las memorias de los citados ejercicios respecto la nota de activos y pasivos financieros que exige el Plan General de Contabilidad de Pymes.

    - Fondos Propios

    No se aporta información en las memorias de los citados ejercicios respecto la nota de fondos propios que exige el Plan General de Contabilidad de Pymes.

    - Situación Fiscal

    No se aporta información en las memorias de los citados ejercicios respecto la nota de situación fiscal que exige el Plan General de Contabilidad de Pymes.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 27/37

- Ingresos y Gastos

No se aporta información en las memorias de los citados ejercicios respecto la nota de ingresos y gastos que exige el Plan General de Contabilidad de Pymes.

- Operaciones Vinculadas

No se aporta información en las memorias de los citados ejercicios respecto la nota de operaciones vinculadas que exige el Plan General de Contabilidad de Pymes.

- Otra información

No se aporta información en las memorias de los citados ejercicios respecto la nota de otra información que exige el Plan General de Contabilidad de Pymes.

F. Grupo de empresas.

En la memoria presentada por la deudora se recogen las siguientes manifestaciones en referencia al presente epígrafe:

> *"…la entidad forma grupo de sociedades, conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la LSC, con su socio único "MONTERECCO SUN PARK LIMITED" y con la entidad SUN ENERGY SPACES, S.L., participada en un 100% por* ***LUCHY PLAYA BLANCA, S.L.U…"***

La concursada no ha facilitado a esta administración concursal la documentación soporte correspondiente a las escrituras de compra-venta de acciones/participaciones entre las entidades citadas, por lo que no podemos contrastar la existencia de un grupo de sociedades en el que participe la concursada, tal y como esta manifiesta en la historia económica de su demanda de concurso voluntario.

Si bien, cabe destacar que en la contabilidad de la concursada no figuran registradas las participaciones sociales que la misma posee en la entidad *SUN ENERGY SPACES, S.L*., tal y como se ha expuesto anteriormente.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 28/37

V. CUARTA PARTE

A. Inventario de la Masa Activa.

- **ACTIVOS INMOBILIARIOS**

1)159 Apartamentos, 29 locales en el complejo Hotel Sun Park

La compañía puso a disposición del que suscribe escritura en la que constan las siguientes fincas:

Activos Inmobiliarios	Fincas
Locales	8.508 a 8.536
Apartamentos	8.537 a 8.540
Apartamentos	8.542
Apartamentos	8.544 a 8.545
Apartamentos	8.547
Apartamentos	8.549 a 8.556
Apartamentos	8.558 a 8.559
Apartamentos	8.561 a 8.563
Apartamentos	8.565 a 8.577
Apartamentos	8.579 a 8.580
Apartamentos	8.593
Apartamentos	8.600 a 8.602
Apartamentos	8.604 a 8.641
Apartamentos	8.656 a 8.698
Apartamentos	8.703
Apartamentos	8.711
Apartamentos	8.719 a 8.747
Apartamentos	8.751 a 8.757

Las fincas están localizadas en el Complejo de Apartamentos SUN PARK, parcela G. del P.P. Costa Papagayo número 54, en Playa Blanca término municipal de Yaiza, Lanzarote.

La concursada no ha facilitado notas simples actualizadas del Registro de la Propiedad de Tías Número Dos, por lo que a excepción de las hipotecas constituidas a favor de la entidad BANKIA que a continuación de referirán, esta administración concursal desconoce la posible existencia de cargas, gravámenes y embargos sobre esas fincas

Las fincas se encuentran gravadas con DOS hipotecas constituidas a favor de la entidad BANKIA en garantía de DOS préstamos hipotecarios:

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 29/37

1. Préstamo hipotecario por importe de850.000 euros de principal, 72.250 euros de intereses ordinarios, 314.500 euros de intereses de demora y 127.500 euros para costas y gastos, en virtud de la citada escritura de Préstamo Hipotecario. El capital pendiente de dicho préstamo a la fecha de declaración de concurso asciende a 839.441 euros.
2. Préstamo hipotecario por importe de 8.600.000 euros de principal, 967.500 euros de intereses ordinarios, 3.182.000 euros de intereses de demora, 1.290.000 euros para costas y gastos y 172.000 euros en garantía de prestaciones accesorias, en virtud de la citada escritura de Préstamo Hipotecario. El capital pendiente de dicho préstamo a la fecha de declaración de concurso asciende a 319.082,67 euros.

Se ha facilitado tasación efectuada por la entidad TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. (TINSA) emitida en fecha 20 de octubre de 2008 y con validez hasta el 27 de abril de 2009, en la que se valoran las fincas descritas por la cantidad VEINTE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO (20.230.871,98 euros).

Esta administración concursal ha estimado una reducción del 24% al valor de tasación anterior, todo ello en base a la evolución de los precios del mercado hipotecario desde el cuarto trimestre de 2008, momento en que se realiza la tasación, al segundo trimestre de 2012, utilizando como fuente las estadísticas del INSTITUTO CANARIO DE ESTADISTICA (ISTAC) actualizadas al segundo trimestre del 2012.

Quien suscribe procede a estimar la valoración de estas fincas, por el 76% del valor de tasación facilitado de dicho activo, es decir, QUINCE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS DE EURO (15.375.462,70 euros).

- ## INMOVILIZADO INTANGIBLE

La sociedad puso a disposición del que suscribe un balance de sumas y saldos de la contabilidad cerrado a junio de 2012, donde se evidencia que existen los siguientes activos intangibles:

Cuenta	Título	Importe
200000000	INMOVILIZADO INTANGIBLE	760.000,00
	AMORTIZACIONES	(241.000,00)
	TOTAL	**519.000,00**

La concursada no ha facilitado detalle de las partidas correspondientes a esos activos intangibles, ni ha facilitado el soporte documental correspondientes a los mismos, por lo que esta administración concursal desconoce su naturaleza, características y, en su caso, lugar de ubicación, lo que en definitiva significa que la

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 30/37

AC carece de elementos para su comprobación y estimación de su valor de mercado.

- **INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO A L/P**

La sociedad puso a disposición del que suscribe un balance de sumas y saldos de la contabilidad cerrado a junio de 2012, donde se evidencia que existe un crédito a largo plazo concedido a la entidad SUN ENERGY SPACES:

Cuenta	Título	Importe
2423000000	CRÉDITO A L/P A SUN ENERGY SPACES	101.724,93
	TOTAL	**101.724,93**

La concursada no ha facilitado el soporte documental correspondientes a crédito a largo plazo concedido a la entidad SUN ENERGY SPACES, por lo que esta administración concursal no ha podido verificar la realidad del mismo.

Quien suscribe procede a valorar este crédito a largo plazo en 101.724,93 euros atendiendo a los valores contables en los registros de la compañía, si bien la recuperación de este crédito dependerá de la situación de liquidez y solvencia de la entidad.

- **CLIENTES**

La sociedad puso a disposición del que suscribe un balance de sumas y saldos de la contabilidad cerrado a junio de 2012, donde se evidencia que existen los siguientes saldos de clientes:

Cuenta	Título	Importe
430000000	FERMÍN PÉREZ ROJAS	4.891,93
430000001	MONTERECCO SUN PARK, SL	41.516,76
433000000	C.E. DEL COMPLEJO SUN PARK	472.500,00
	TOTAL	**518.908,69**

La concursada no ha facilitado el soporte documental correspondientes a estos saldos de clientes, por lo que esta administración concursal no ha podido verificar la realidad del mismo.

Quien suscribe procede a valorar estos saldos de clientes en 518.908,69 euros atendiendo a los valores contables en los registros de la compañía, si bien la

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 31/37

recuperación de estos saldos dependerá de la situación de liquidez y solvencia de las entidades deudoras.

- ## INVERSIONES FINANCIERAS A C/P

La sociedad puso a disposición del que suscribe un balance de sumas y saldos de la contabilidad cerrado a junio de 2012, donde se evidencia que existe el siguiente dividendo a cobrar:

Cuenta	Título	Importe
545000000	DIVIDENDO A COBRAR DE C.E. SUN PARK	737.338,85
	TOTAL	**737.338,85**

La concursada no ha facilitado el soporte documental correspondientes a este dividendo a cobrar, por lo que esta administración concursal no ha podido verificar la realidad del mismo.

Quien suscribe procede a valorar este dividendo a cobrar en 737.338,95 euros atendiendo a los valores contables en los registros de la compañía, si bien la recuperación de estos saldos dependerá de la situación de liquidez y solvencia de la Comunidad.

Sin perjuicio de la valoración otorgada al activo, no debemos pasar por alto que las comunidades de bienes carecen de personalidad jurídica propia y por tanto carecen de patrimonio propio diferenciado del de sus partícipes, por lo que ostentando "LUCHY" una participación superior al 70% en la "Comunidad de Explotación Sun Park", podríamos encontrarnos antes una situación de cierta confusión, en tanto en cuanto y dicho de manera coloquial, "LUCHY" se debería a si misma el 70% aproximado de esa cantidad.

- ## TESORERÍA

La sociedad puso a disposición del que suscribe un balance de sumas y saldos de la contabilidad cerrado a junio de 2012, donde se evidencia que existe el siguiente depósito a plazo fijo:

Cuenta	Título	Importe
5740000	DEPÓSITO A PLAZO FIJO 405.000 EUROS	19.140,25
	TOTAL	**19.140,25**

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 32/37

La concursada no ha facilitado el soporte documental correspondientes a este depósito a plazo fijo, por lo que esta administración concursal no ha podido verificar la realidad del mismo.

Quien suscribe procede a valorar este depósito a plazo fijo 19.140,25 euros atendiendo a los valores contables en los registros de la compañía.

B. Inventario de la Masa Pasiva

- ### Acreedores

Se adjunta como **Anexo I** la Lista de Acreedores confeccionada por la AC, que contempla tanto los acreedores incluidos, como los excluidos.

- ### Créditos contra la Masa

A fecha de emisión del presente informe constan como pendiente de pago los créditos contra la masa que a continuación se detallan:

- Honorarios determinados por el Juzgado a favor de la AC
- Honorarios del letrado y procurador de la entidad concursada
- Cuotas de la “Comunidad de Propietarios SUN PAK”, devengadas tras la fecha de declaración del concurso.
- Honorarios del letrado que asiste a la concursada en el procedimiento ordinario nº 1241/2011, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia Nº 5 de Arrecife.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 33/37

C. Situación patrimonial del deudor.

La situación patrimonial de la deudora se deduce de la comparación de la masa activa con la masa pasiva, incrementada ésta con la suma de las deudas contra la masa. A saber:

ACTIVO	IMPORTE
ACTIVOS INMOBILIARIOS	15.375.462,60
INMOVILIZADO INTANGIBLE	0,00
INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO A L/P	101.724,93
CLIENTES	518.908,69
INVERSIONES FINANCIERAS A C/P	737.338,85
TESORERÍA	19.140,25
TOTAL ACTIVO	**16.752.575,32**
PASIVO	
PRIVILEGIO ESPECIAL	9.052.251,69
PRIVILEGIO GENERAL	8.407,21
CREDITO ORDINARIO	398.544,46
CREDITO SUBORDINADO	9.954,57
TOTAL PASIVO	**9469157.93**

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 34/37

D. Memoria de las principales decisiones y actuaciones de la Administración Concursal.

1º) RELACIONES CON LA CONCURSADA

Con fecha 20 de junio de 2012 se remitió a don Gil Marer, administrador único de la deudora, la denominada "Acta de Intervención", en virtud de la cual se ponía en su conocimiento una serie de normas básicas de actuación y se le solicitaba la documentación que ésta ha de presentar a la administración concursal de manera periódica, así como de los procedimientos de actuación de dicha entidad en las relaciones con la administración concursal, acreedores, y demás personas que con aquella se relacionen.

El grado de cumplimiento por parte de la entidad concursada, en lo relativo a la aportación de la información y documentación requerida por esta Administración Concursal y contenida en el citado documento ha sido incompleto y con un considerable retraso, lo que ha impedido a la AC realizar su informe dentro del plazo inicialmente previsto y con la exhaustividad que requiere.

En términos generales, las relaciones de la entidad concursada con el administrador concursal, a excepción del retraso y la omisión de aportación de documentación en los casos indicados más arriba, han sido cordiales y fluidas; atendiendo telefónicamente y asistiendo a todas las reuniones para las que ha sido requerida en orden a la toma de los antecedentes y datos necesarios para la elaboración del presente informe.

2º) ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN ENTREGADA POR LA EMPRESA

En este apartado, se ha de reiterar que, a pesar de la buena disposición mostrada por la entidad en colaborar con la Administración Concursal, la entrega de la documentación facilitada por la empresa no ha sido la óptima y deseada, debido a las siguientes circunstancias:

(1) Documentación expresamente solicitada que no ha sido entregada y que se menciona en diferentes epígrafes del informe.

(2) Retraso considerable en la entrega de la documentación.

3º) RELACIONES CON LOS TRABAJADORES

Por parte de la Administración Concursal no ha tenido contacto con ningún trabajador, puesto que, según manifestaciones de la concursada, no contaba con personal laboral a la fecha de presentación del concurso.

Sin embargo se ha advertido la existencia de números procedimientos laborales, ya reflejados, en los que la concursada figura como parte demandada.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 35/37

4º) RELACIONES CON OTRAS ENTIDADES, EMPRESAS U ORGANISMOS

La AC se ha dirigido a las entidades bancarias en la que LUCHY cuenta con cuentas abiertas procediendo a su intervención.

La AC ha evacuado el trámite conferido en el artículo 95.1 dela LC, remitiendo a los acreedores con dirección electrónica conocida el proyecto de inventario y lista de acreedores, fruto de la cual se solicitó por el representante de la entidad BANKIA la subsanación de errores advertidos en la calificación propuesta de sus créditos.

Asimismo ha existido contacto con acreedores a los que se les ha solicitado aclaración y/o complemente de sus comunicaciones de créditos, con la finalidad de evitar, en la manera de lo posible, la tramitación de incidentes concursales.

5º) CONTROL DIARIO DE LA SOCIEDAD

Con el fin de que la actividad de la empresa se desarrollara correctamente, sin que ello fuera en detrimento de la obligada intervención de facultades de administración de la compañía que fue encomendada a la Administración Concursal por parte del Juzgado, se facilitaron a la concursada determinadas instrucciones de obligado cumplimiento, las cuales fueron presentadas y firmadas por el Administrador único de la concursada.

Dado que la actividad actual de la deudora se limita al arrendamiento de sus inmuebles, no se ha sometido a la aprobación de la AC ningún tipo de acto u operación propio de su tráfico, a excepción de la contratación del letrado del Ilustre Colegio de Abogados de Tenerife don Tomás González, que la asiste en el procedimiento de juicio ordinario nº 1241/2011 que se tramita ante el Juzgado de Primera Instancia Nº 5 de Arrecife.

6º) POSIBLES ACCIONES A EJERCITAR POR LA AC

En cuanto a posibles acciones de reintegración, es intención de esta Administración Concursal estudiar detalladamente las operaciones realizadas en los últimos dos años que pudieran perjudicar a la masa activa y pasiva, con objeto de iniciar las correspondientes acciones rescisorias conforme establece el artículo 71 de la Ley Concursal.

Asimismo, es intención de la AC requerir a la concursada para que ejercite las acciones judiciales que le corresponden contra sus deudores. Y en ese sentido y especialmente, la AC ha solicitado a la concursada, en varias ocasiones, que aclare el destino de la cantidad de 737.338,85 € que le adeuda la “Comunidad de Explotación Sun Park” según su contabilidad, comunidad de explotación de la que es Presidente el administrador único de “LUCHY”, sin haber obtenido resultado satisfactorio hasta la fecha.

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 36/37

Por otro lado la AC puso de manifiesto ante el Juzgado la presunta irregularidad cometida por la concursada y su administrador único, consistente, en síntesis, en ceder la explotación de sus inmuebles y por tanto su única fuente de ingresos a una sociedad española ("MONTERECCO SUN PARK, S.L."), cuyo capital social pertenece a la entidad de nacionalidad inglesa "MONTERECCO SUN PARK LIMITED", entidad que ostenta el 100% del capital social de "LUCHY", sin recibir por ello y hasta la fecha, ningún tipo de contraprestación. Es por ello por lo que se solicitó al Juzgado autorización para ejercer las acciones penales que, en su caso, correspondan, estando la AC a la espera del pronunciamiento del Juzgado.

7º) CONCLUSIONES ACTUALES

De modo adicional a las decisiones y actuaciones que se han descrito con anterioridad, la Administración Concursal en el transcurso del procedimiento y dando cumplimiento a las labores encomendadas por la Ley, ha intentado intervenir todas las operaciones llevadas a cabo por la concursada a partir del momento de su nombramiento, si bien se ha constatado que la actividad de la concursada se limita al arrendamiento de sus inmuebles.

Asimismo, se han venido desarrollando otras actuaciones más genéricas, entre las que merecen destacarse las siguientes:

- La atención de cualquier consulta o requerimiento de la sociedad en concurso.
- El estudio detallado y pormenorizado y la revisión de la contabilidad de la concursada.

La concursada no ha presentado propuesta anticipada de convenio, habiendo transcurrido el plazo legal para hacerlo, que es la fecha de expiración del plazo de comunicación de los créditos. Si no se solicita la liquidación, la concursada podrá presentar propuesta de convenio según el artículo 113 LC.

El presente informe se emite a los efectos del artículo 75 de LC, cumpliendo con el plazo concedido por el Juzgado. Las Palmas de Gran Canaria, 15 de enero de 2013

Borja Rodríguez-Batllori Laffitte

PUBLIC REDACTED COPY / COPIA PUBLICA EXPURGADA | ACR-20130115-ART75 | 37/37