



**AMPLIACIÓN DE CAPITAL CON DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN
PREFERENTE MEDIANTE LA EMISIÓN (OFERTA PÚBLICA DE
SUSCRIPCIÓN) DE HASTA 5.882.352 ACCIONES ORDINARIAS
CON PRIMA DE EMISIÓN.**

La presente Nota sobre acciones ha sido inscrita en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 22 de Septiembre de 2017 y está redactada conforme a lo establecido en los Anexos III y XXII del Reglamento (CE) N° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

La presente Nota sobre Acciones se complementa con el Documento de Registro (redactado de conformidad al Anexo I del Reglamento (CE) N°809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004) inscrito en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 18 de Octubre de 2016, el cual se incorpora por referencia.

I. NOTA DE SÍNTESIS (ANEXO XXII DEL REGLAMENTO (CE) N° 809/2004 DE LA COMISIÓN DE 29 DE ABRIL DE 2004).....	5
II. FACTORES DE RIESGO.....	20
III. NOTA SOBRE LAS ACCIONES (ANEXO III DEL REGLAMENTO (CE) N°809/2004 DE LA COMISIÓN DE 29 DE ABRIL DE 2004).....	24
1. PERSONAS RESPONSABLES.....	24
2. FACTORES DE RIESGO	25
3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL	26
4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A ADMITIRSE A COTIZACIÓN.....	31
5. CLAUSULAS Y CONDICIONES DE LA OFERTA.....	50
6. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN	64
7. TENEDORES Y VENDEDORES DE VALORES.....	66
8. GASTOS DE LA ADMISIÓN	67
9. DILUCIÓN	68
10. INFORMACIÓN ADICIONAL	69
11. ACTUALIZACIÓN DOCUMENTO DE REGISTRO	69

NOTA DE SÍNTESIS

Los elementos de información de la presente Nota de Síntesis (el “**Nota de Síntesis**”) están divididos en 5 secciones (A-E), numerados correlativamente dentro de cada sección de conformidad con la numeración exigida en el Anexo del Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión del 29 de abril de 2004. Los números omitidos en esta Nota de Síntesis se refieren a elementos de información previstos en dicho Reglamento para otros modelos del folleto. Por otra parte, aquellos elementos de información exigidos para este modelo de folleto pero no aplicables por las características de la operación o del emisor se mencionan como “no procede”.

ADVERTENCIA DEL EMISOR

La ampliación de Capital por importe efectivo de 9.999.998,40 euros no está asegurada y tampoco existen compromisos de suscripción por parte de los miembros del Consejo de Administración y de accionistas de la Sociedad. A la fecha, los accionistas de referencia han manifestado que no van a acudir a la ampliación de Capital.

En el caso de que no exista demanda de acciones por un importe de suscripción efectivo superior a 999.999,05 euros, la oferta pública de venta de acciones será revocada en cumplimiento de lo acordado por el Consejo de Administración celebrado el 13 de julio de 2017

Con relación a la promoción Hotel Byblos, esta adquisición se encuentra financiada por un crédito cuyo vencimiento se establece para el mes de noviembre 2017. A la fecha, se está negociando su refinanciación. En el caso, en opinión de Emisor, poco probable, de que esta refinanciación no fuera aprobada, los acreedores tendrían la posibilidad de ejecutar la hipoteca sobre el inmueble como garantía sin recurso contra la matriz.

La deuda por importe de 8.000.000 de euros y unos intereses del 15% (1.200.000) representa el 75,8 % del endeudamiento total del Grupo, mientras que el Hotel Byblos representaría el 73,3 % de los activos inmobiliarios del Grupo (Inversiones inmobiliarias mas existencias)

Sección A – Introducción y advertencias	
A.1	<p>Advertencia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Esta Nota de Síntesis debe leerse como introducción a la nota sobre las acciones, los factores de riesgo de los Valores y el Documento de Registro inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, CNMV, de fecha 18 de octubre de 2016 y conjuntamente con la Nota sobre las acciones y los factores de riesgo de los Valores. (el “Folleto”). - Toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Folleto en su conjunto. - Cuando se presente ante un tribunal una demanda sobre la información contenida en el Folleto, el inversor demandante podría, en virtud del Derecho nacional de los Estados miembros, tener que soportar los gastos de la traducción del Folleto antes de que dé comienzo el procedimiento judicial. - La responsabilidad civil sólo se exigirá a las personas que hayan presentado la Nota de Síntesis, incluida cualquier traducción de la misma, y únicamente cuando la Nota de Síntesis sea engañosa, inexacta o incoherente en relación con las demás partes del Folleto, o no aporte, leída junto con las otras partes del Folleto, información fundamental para ayudar a los inversores a la hora de determinar si invierten o no en dichos valores.
A.2	<p><i>Consentimiento del emisor para la utilización del mismo para una venta posterior o la colocación final. Indicación del periodo de la oferta durante el cual se puede proceder a una venta posterior o colocación final. Condiciones asociadas al consentimiento para la utilización. Anuncio impreso:</i></p> <p>No procede puesto que el emisor no ha dado su consentimiento para la utilización del Folleto por parte de intermediarios financieros de conformidad con el artículo 3, apartado 2 de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de noviembre de 2003.</p>

Sección B – Emisor y posibles garantes		
B.1	Nombre legal y comercial del emisor	<p>La denominación social del emisor es “Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.” (en adelante “Ayco”, la “Sociedad” o el “Emisor”).</p> <p>Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. se constituyó en 1941 como sociedad anónima en España bajo la denominación de Inmobiliaria Alcázar, S.A. Con fecha 21 de junio de 2000, la Junta General de Accionistas aprobó el cambio de denominación social por el actual.</p>
B.2	Domicilio y forma jurídica del emisor, legislación conforme a la cual opera y país de constitución	<p>Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. NIF A-28.004.240 Calle Almagro 14, 5 planta, Madrid . LEI 95980049KFSE6UNLSJ86</p> <p>La Sociedad es de nacionalidad española y su forma jurídica es la de Sociedad Anónima, rigiéndose, en consecuencia por 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, así como por la normativa aplicable a las sociedades cotizadas.</p> <p>Con fecha 27 de junio de 2013 la Junta General de Accionistas modificó el objeto social de la Sociedad a efecto de su adecuación al artículo 2 de la ley 1/2009 de octubre, sobre Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, “SOCIMI”), aunque no se ha solicitado su inclusión en el régimen de las Socimi’s</p>
B.3	Descripción de factores clave relativos al carácter de las operaciones en curso del emisor y de sus principales actividades, declarando las principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados, e indicación de los mercados principales en los que compete el emisor.	<p>Su objeto social consiste, fundamentalmente, en la promoción inmobiliaria, siendo la cabecera de un grupo de sociedades cuya actividad principal consiste en complementar la actividad de la sociedad principal mediante la edificación y la promoción de inmuebles en España.</p> <p>Actualmente, la actividad del grupo empresarial se circunscribe a la gestión de suelo y promoción de viviendas fundamentalmente a Madrid, Andalucía y las islas Baleares.</p> <p>Desde el 2015, el Grupo Inmobiliario, adquirió suelo en Palma de Mallorca para la promoción de viviendas unifamiliares finalizando y comercializado en su totalidad la fase 1 de 5 viviendas y teniendo la posibilidad de adquirir otras 25 parcelas en dicha promoción.</p> <p>Además ha realizado la operación de compra del hotel Byblos de Mijas, y se han iniciado los trámites para su pronta rehabilitación integral</p> <p>A la fecha de cierre de los datos económicos correspondientes al primer semestre (30 de junio de 2017), la Compañía mantiene la siguiente composición de bienes susceptibles de generar ingresos futuros:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sa Rapita, Palma de Mallorca. Se ha finalizado la obra de 5 viviendas unifamiliares en Sa Rapita habiendo sido vendidas en su totalidad, en el primer semestre del ejercicio. El precio de venta ha sido de 2.186.406,75 € habiendo generado un resultado de la promoción de 324.494 €. - Por otro lado, y después del cierre semestral, se formalizó la compra de suelo para la realización de otras 25 viviendas en la promoción de Sa Rapita. La Compra de las parcelas se ha realizado con la compra de la Sociedad propietaria de las parcelas, Técnicas Empresariales Hipsar SLU. El contrato de compra de la Sociedad, se firmó en el mes de julio, habiéndose iniciado los trámites para la obtención de la licencia de obra para una primera fase de 8 viviendas para las cuales ya existe interés en formalizar reservas. <p>El precio de la compra ha sido de 1.175.094,75 de los cuales se ha realizado un pago inicial de 391.192 €, quedando aplazado el resto.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 plazas de garaje, pendientes de finalización en el edificio Balsain de Puerta de Hierro (Madrid) cuyo valor neto contable es 0 euros, aunque se estima un valor de mercado cercano a los 100.000 €. - Una parcela en Robledo de Chavela (Madrid), cuyo valor neto contable asciende a 17.842 euros. - Una parcela en Vicario V en Ojén (Málaga) cuyo valor neto contable asciende a 576.194 euros. - Un solar en la Línea de la Concepción (Cádiz) cuyo valor neto contable es de 3.256.640,90 euros. - Proyecto Hotel Byblos en Mijas, Málaga, que se materializó adquiriendo la sociedad propietaria del Inmueble (Byblos Costa del Sol SLU) por 9.750.000 € y cuya inversión actual asciende a 12.201.694 € <p>A lo largo del este ejercicio se ha aprobado el Estudio de Detalle, estando en elaboración los proyectos básicos y de ejecución. .</p> <p>Se espera que se puedan iniciar las obras a lo largo del presente año</p>
B.4	Descripción de las tendencias recientes más significativas que afecten al emisor y a los sectores en los que	<p>En los últimos ejercicios la Compañía ha realizado una serie de ampliaciones de Capital que le han permitido mejorar la estructura de Fondos Propios por lo que el Grupo Inmobiliario se ha encontrado en mejores condiciones para llevar a cabo las promociones que figuraban en su plan estratégico para los siguientes ejercicios.</p>

Sección B – Emisor y posibles garantes																				
	ejerce su actividad.	<p>De esta forma, en julio de 2015 se procedió a la Capitalización de hasta 9,9 millones de euros que figuraban como préstamos participativos, mediante la emisión de 3.322.259 acciones de 3,01 € de valor nominal. Dicha ampliación de Capital consistió en la capitalización de dos préstamos participativos concedidos por el accionista, Banco Mare Nostrum S.L., por un importe de 9,9 millones de euros, de forma que se reducía el endeudamiento global de la Compañía y se restituían los Fondos Propios. Simultáneamente, se realizó una reducción de Capital mediante la reducción del valor nominal de la acción que pasa de 3,01 € a 0,03 € por la que se compensaron las pérdidas de ejercicios anteriores contra Capital y Reservas. Con la realización de estas dos operaciones, los Fondos Propios de la Compañía quedaron en 233.072€.</p> <p>También en el año 2015, en el mes de octubre, se realizó una ampliación de capital por importe de 3 millones de euros, mediante la emisión de 100.000.000 de acciones de valor nominal 0,03 €, que permitió la entrada en la Compañía de nuevos accionistas.</p> <p>Posteriormente, en el año 2016, se realiza una segunda ampliación, con prima de emisión, por el que se emiten 30.872.926 acciones de valor nominal de 0,03€ y con una prima de emisión de 0,12€, con lo que se incrementan los fondos propios en 4.630.398,90 euros.</p> <p>Por último, en los primeros meses del 2017 se procedió a la realización de un contrasplit dejando el nominal de la acción en 0,3 €/acc en lugar del precedente 0,03 €/acc.</p> <p>La Sociedad estima que el sector inmobiliario español proseguirá con el incremento de su actividad y rentabilidad en 2017 y años sucesivos. La mayor liquidez existente así como la necesidad de invertir capital en esta categoría de activos, puede conllevar un aumento del valor tanto de los activos prime como de los activos secundarios.</p>																		
B.5	Si el emisor parte de un grupo, una descripción del emisor en el Grupo.	<p>La Sociedad es la cabecera de un grupo de sociedades (en adelante, el “Grupo”), que operan todas ellas en el mercado inmobiliario español, cuya composición se detalla en la siguiente tabla:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Sociedad y domicilio social</th> <th style="width: 25%;">Actividad principal</th> <th style="width: 25%;">Participación directa</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Altos de Briján, S.A.U.</td> <td>Promoción Inmobiliaria</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Promociones Can Batliu, S.L.U.</td> <td>Promoción Inmobiliaria</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Promociones y Alojamientos residenciales, S.L.U.</td> <td>Promoción Inmobiliaria</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Urban Sa Rapita S.L.U.</td> <td>Promoción inmobiliaria</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Byblos Costa del Sol S.L.U.</td> <td>Promoción Inmobiliaria</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>A la fecha de la Nota de Valores la Compañía procedió a la adquisición de la sociedad Técnicas Empresariales Hipsar S.L, cuya única actividad es la tenencia de 25 parcelas en Sa Rapita. De esta forma, con la compra de la Sociedad se adquieren la titularidad de las 25 parcelas de Sa Rapita, prolongando la actividad de la promoción actual.-</p> <p>Esta Sociedad se incorpora en la estructura del grupo, teniendo una participación directa del 100%.</p> <p>La Sociedad se adquiere por el valor de mercado de las parcelas, valorado en 1.175.094,70€. En la fecha de la escritura, julio 2017, se hace frente a un pago de 391.192€, quedando el resto pendiente (793.902,70€) a 29 de mayo 2019.</p> <p>La totalidad de las sociedades del Grupo son nacionales.</p> <p>Resaltar que Ayco no se integra, a su vez, en ningún otro grupo de sociedades.</p>	Sociedad y domicilio social	Actividad principal	Participación directa	Altos de Briján, S.A.U.	Promoción Inmobiliaria	100%	Promociones Can Batliu, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	100%	Promociones y Alojamientos residenciales, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	100%	Urban Sa Rapita S.L.U.	Promoción inmobiliaria	100%	Byblos Costa del Sol S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	100%
Sociedad y domicilio social	Actividad principal	Participación directa																		
Altos de Briján, S.A.U.	Promoción Inmobiliaria	100%																		
Promociones Can Batliu, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	100%																		
Promociones y Alojamientos residenciales, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	100%																		
Urban Sa Rapita S.L.U.	Promoción inmobiliaria	100%																		
Byblos Costa del Sol S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	100%																		
B.6	Nombre de cualquier persona que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable en el capital o en los derechos de voto del emisor.	<p>La siguiente tabla muestra una relación de los accionistas que poseen, según la información declarada que se recoge en la pagina web de la CNMV, una participación significativa en el capital social de la Sociedad, es decir, una participación directa o indirecta igual o superior al 3% del capital social de la Sociedad:</p>																		

Sección B – Emisor y posibles garantes

Accionista	% participación directa	Nº Acc directas	% participación indirecta	Nº Acc indirectas	% Total
Joaquin Dulitzky (1)	0,00%	0	20,32%	2.817.710	20,32%
Guy Azubel (2)	0,00%	0	12,02%	1.666.666	12,02%
Herederos de J. Aleman (3)	0,00%	0	12,02%	1.666.666	12,02%
Spain Real Estate Partners INC	7,00%	970.370	0,00%	0	7,00%
Luis Dominguez (4)	1,20%	166.666	3,73%	517.675	4,94%
Santiago da Rocha Mille (5)	0,00%	0	4,81%	666.666	4,81%
Esteban Koffsmom (6)	0,00%	0	4,16%	576.666	4,16%
Latcom Internacional LCC	4,51%	625.000	0,00%	0	4,51%
Manuel Dulitzky	3,84%	531.763	0,00%	0	3,84%
Inversiones Coconut C.A.	3,61%	500.000	0,00%	0	3,61%
Juan Patricio Enright	3,25%	450.000	0,00%	0	3,25%
Totales	23,40%	3.243.799	57,07%	7.912.049	80,47%

⁽¹⁾ A través de su participación en Alpha Luna LLC, siendo administrador de la misma como consecuencia del pacto de sindicación existente entre sus accionistas.

⁽²⁾ A través de su participación en Rutaced LLC y Shajme Capital Ltd (accionista único de Rutaced LLC).

⁽³⁾ A través de su participación en Bejomi SA y Fitalmex SA de CV (accionista mayoritario de Bejomi SA)

⁽⁴⁾ A través de su participación en West End Inversiones SLU y participación directa.

⁽⁵⁾ A través de su participación en Wakka Licesing LLC.

⁽⁶⁾ A través de su participación en Dynammm LLC.

Ayco no tiene conocimiento de otras participaciones iguales o superiores al 3% del capital social o de los derechos de voto de la Sociedad o que, siendo inferiores a dicho porcentaje, en la actualidad permitan ejercer una influencia relevante en la Sociedad.

Los siguientes miembros del Consejo de Administración de Ayco participan en el capital social de la Sociedad:

Denominación del Consejero	% Directa	% Indirecta	Nº Acciones
FGB Nostrum Advisors S.L.	1,00%		138.979
Alpha Luna LLC	20,32%		2.817.710

Todas las acciones que conforman el capital social de Ayco otorgan los mismos derechos de voto.

La Sociedad cuenta con 190 acciones en autocartera que representan el 0,001% del capital social de Ayco.

La Sociedad no es conocedora de la existencia de ningún pacto parasocial, acción concertada o sindicación alguna de los actuales accionistas.

La Sociedad no está controlada, a los efectos del artículo 5 de la Ley de Mercado de Valores por ninguna persona física o jurídica.

A la fecha, los accionistas de referencia han manifestado que no van a acudir a la ampliación de Capital.

B.7	Información financiera fundamental histórica.	<p>Las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad auditadas preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIFF-UE), correspondientes a los ejercicios 2014, 2015 y 2016 están disponibles en el Registro Mercantil y en la CNMV.</p> <p>Las principales cifras financieras consolidadas de la Sociedad para los ejercicios anuales cerrados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 (auditadas) se reflejan en las tablas a continuación:</p> <p>A continuación se detallan las variaciones de las principales cifras financieras consolidadas, extraídas de las cuentas anuales consolidadas auditadas de 2016, 2015 y 2014.</p> <p>Balance consolidado</p>																																																																																																																																																																																																				
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>euros</th> <th>2016</th> <th>Var %</th> <th>2015</th> <th>Var %</th> <th>2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ACTIVO NO CORRIENTE</td> <td>11.342.464</td> <td>99,60%</td> <td>44.977</td> <td>7,11%</td> <td>41.781</td> </tr> <tr> <td>Inmovilizado intangible</td> <td>641</td> <td>0,16%</td> <td>640</td> <td>-0,63%</td> <td>644</td> </tr> <tr> <td>Inmovilizado material</td> <td>4.690</td> <td>-490,06%</td> <td>27.674</td> <td>0,00%</td> <td>27.674</td> </tr> <tr> <td>Inversiones Inmobiliarias</td> <td>11.320.669</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Inversiones financieras</td> <td>9.977</td> <td>-2,00%</td> <td>10.177</td> <td>31,44%</td> <td>6.977</td> </tr> <tr> <td>Activos por impuestos diferidos</td> <td>6.487</td> <td>0,02%</td> <td>6.486</td> <td>0,00%</td> <td>6.486</td> </tr> <tr> <td>ACTIVO CORRIENTE</td> <td>10.541.703</td> <td>32,13%</td> <td>7.154.628</td> <td>16,34%</td> <td>5.985.281</td> </tr> <tr> <td>Existencias</td> <td>4.735.421</td> <td>27,91%</td> <td>3.413.973</td> <td>3,55%</td> <td>3.292.839</td> </tr> <tr> <td>deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</td> <td>506.072</td> <td>60,79%</td> <td>198.444</td> <td>37,77%</td> <td>123.501</td> </tr> <tr> <td>Inversiones en empresas vinculadas</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Inversiones financieras</td> <td>278.840</td> <td>-796,20%</td> <td>2.498.972</td> <td>95,82%</td> <td>104.540</td> </tr> <tr> <td>Efectivo y otros activos líquidos</td> <td>5.021.370</td> <td>79,22%</td> <td>1.043.239</td> <td>-136,23%</td> <td>2.464.401</td> </tr> <tr> <td>TOTAL ACTIVO</td> <td>21.884.167</td> <td></td> <td>7.199.605</td> <td></td> <td>6.027.062</td> </tr> </tbody> </table> <p>Las principales variaciones del activo durante el período 2015-2016 son como consecuencia de la actividad inmobiliaria; Así en el Activo no Corriente, su evolución se produce en el Inmovilizado material con la desinversión en el edificio San Pedro de Alcántara en Málaga (-25.000). Por otro lado, la nueva inversión con la adquisición del proyecto hotelero Byblos, que por tratarse de inmovilizado para explotación, se clasifica como Inversiones Inmobiliarias, por lo que el importe de este activo, 11.320.669 €, se incluye en Activo no Corriente.</p> <p>El epígrafe existencias se incrementa como consecuencia de la incorporación de obra en curso correspondiente a la obra de Sa Rapita (5 Viviendas unifamiliares) y a las nuevos trabajos realizados para el Proyecto La Línea.</p> <p>Con relación a los deudores, en esta partida se incluyen los anticipos entregados a procuradores y proveedores, a la espera de la justificación del trabajo, así como el saldo a favor con la Administración.</p> <p>En cuanto al efectivo y otros activos líquidos, en el año 2016 se recoge el resultado de la ampliación de Capital por el que se obtienen fondos por importe de 4.630.938 €.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>euros</th> <th>2016</th> <th>Var %</th> <th>2015</th> <th>Var %</th> <th>2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PATRIMONIO NETO</td> <td>7.832.641</td> <td>53,02%</td> <td>3.679.855</td> <td>349,60%</td> <td>-9.185.032</td> </tr> <tr> <td>FONDOS PROPIOS</td> <td>7.832.641</td> <td>53,02%</td> <td>3.679.855</td> <td>349,60%</td> <td>-9.185.032</td> </tr> <tr> <td>Capital</td> <td>4.159.259</td> <td>22,27%</td> <td>3.233.072</td> <td>-314,00%</td> <td>13.384.853</td> </tr> <tr> <td>Prima de emisión</td> <td>3.704.751</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>12.596.570</td> </tr> <tr> <td>Reservas de la Sociedad dominante</td> <td>-653.054</td> <td>69,01%</td> <td>-202.409</td> <td>-29776,34%</td> <td>-60.472.397</td> </tr> <tr> <td>Reservas de la Sociedades consolidadas</td> <td>618.324</td> <td>0,00%</td> <td>618.324</td> <td>150,55%</td> <td>-312.548</td> </tr> <tr> <td>Acciones de la Sociedad dominante</td> <td>-20.426</td> <td>0,00%</td> <td>-20.425</td> <td>0,00%</td> <td>-20.426</td> </tr> <tr> <td>Resultado del ejercicio</td> <td>23.787</td> <td>-115,63%</td> <td>51.293</td> <td>-49885,21%</td> <td>25.638.916</td> </tr> <tr> <td>Otros ajustes por cambio valor</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>PASIVO NO CORRIENTE</td> <td>600</td> <td>0,00%</td> <td>600</td> <td>0,00%</td> <td>600</td> </tr> <tr> <td>Provisiones a largo plazo</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Deudas a largo plazo</td> <td>600</td> <td>0,00%</td> <td>600</td> <td>0,00%</td> <td>600</td> </tr> <tr> <td>PASIVO CORRIENTE</td> <td>14.050.926</td> <td>74,95%</td> <td>3.519.151</td> <td>-332,25%</td> <td>15.211.494</td> </tr> <tr> <td>Provisiones a corto plazo</td> <td>71.424</td> <td>-449,16%</td> <td>392.232</td> <td>-254,84%</td> <td>1.391.813</td> </tr> <tr> <td>Deudas a corto plazo</td> <td>10.398.219</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>10.378.196</td> </tr> <tr> <td>Deudas con empresa del Grupo</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Acreeedores comerciales y otras ctas a pagar</td> <td>3.581.283</td> <td>12,69%</td> <td>3.126.919</td> <td>-10,06%</td> <td>3.441.485</td> </tr> <tr> <td>TOTAL PATRIMONIO Y PASIVO</td> <td>21.884.167</td> <td></td> <td>7.199.606</td> <td></td> <td>6.027.062</td> </tr> </tbody> </table>	euros	2016	Var %	2015	Var %	2014	ACTIVO NO CORRIENTE	11.342.464	99,60%	44.977	7,11%	41.781	Inmovilizado intangible	641	0,16%	640	-0,63%	644	Inmovilizado material	4.690	-490,06%	27.674	0,00%	27.674	Inversiones Inmobiliarias	11.320.669					Inversiones financieras	9.977	-2,00%	10.177	31,44%	6.977	Activos por impuestos diferidos	6.487	0,02%	6.486	0,00%	6.486	ACTIVO CORRIENTE	10.541.703	32,13%	7.154.628	16,34%	5.985.281	Existencias	4.735.421	27,91%	3.413.973	3,55%	3.292.839	deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	506.072	60,79%	198.444	37,77%	123.501	Inversiones en empresas vinculadas						Inversiones financieras	278.840	-796,20%	2.498.972	95,82%	104.540	Efectivo y otros activos líquidos	5.021.370	79,22%	1.043.239	-136,23%	2.464.401	TOTAL ACTIVO	21.884.167		7.199.605		6.027.062	euros	2016	Var %	2015	Var %	2014	PATRIMONIO NETO	7.832.641	53,02%	3.679.855	349,60%	-9.185.032	FONDOS PROPIOS	7.832.641	53,02%	3.679.855	349,60%	-9.185.032	Capital	4.159.259	22,27%	3.233.072	-314,00%	13.384.853	Prima de emisión	3.704.751				12.596.570	Reservas de la Sociedad dominante	-653.054	69,01%	-202.409	-29776,34%	-60.472.397	Reservas de la Sociedades consolidadas	618.324	0,00%	618.324	150,55%	-312.548	Acciones de la Sociedad dominante	-20.426	0,00%	-20.425	0,00%	-20.426	Resultado del ejercicio	23.787	-115,63%	51.293	-49885,21%	25.638.916	Otros ajustes por cambio valor						PASIVO NO CORRIENTE	600	0,00%	600	0,00%	600	Provisiones a largo plazo						Deudas a largo plazo	600	0,00%	600	0,00%	600	PASIVO CORRIENTE	14.050.926	74,95%	3.519.151	-332,25%	15.211.494	Provisiones a corto plazo	71.424	-449,16%	392.232	-254,84%	1.391.813	Deudas a corto plazo	10.398.219				10.378.196	Deudas con empresa del Grupo						Acreeedores comerciales y otras ctas a pagar	3.581.283	12,69%	3.126.919	-10,06%	3.441.485	TOTAL PATRIMONIO Y PASIVO	21.884.167		7.199.606
euros	2016	Var %	2015	Var %	2014																																																																																																																																																																																																	
ACTIVO NO CORRIENTE	11.342.464	99,60%	44.977	7,11%	41.781																																																																																																																																																																																																	
Inmovilizado intangible	641	0,16%	640	-0,63%	644																																																																																																																																																																																																	
Inmovilizado material	4.690	-490,06%	27.674	0,00%	27.674																																																																																																																																																																																																	
Inversiones Inmobiliarias	11.320.669																																																																																																																																																																																																					
Inversiones financieras	9.977	-2,00%	10.177	31,44%	6.977																																																																																																																																																																																																	
Activos por impuestos diferidos	6.487	0,02%	6.486	0,00%	6.486																																																																																																																																																																																																	
ACTIVO CORRIENTE	10.541.703	32,13%	7.154.628	16,34%	5.985.281																																																																																																																																																																																																	
Existencias	4.735.421	27,91%	3.413.973	3,55%	3.292.839																																																																																																																																																																																																	
deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	506.072	60,79%	198.444	37,77%	123.501																																																																																																																																																																																																	
Inversiones en empresas vinculadas																																																																																																																																																																																																						
Inversiones financieras	278.840	-796,20%	2.498.972	95,82%	104.540																																																																																																																																																																																																	
Efectivo y otros activos líquidos	5.021.370	79,22%	1.043.239	-136,23%	2.464.401																																																																																																																																																																																																	
TOTAL ACTIVO	21.884.167		7.199.605		6.027.062																																																																																																																																																																																																	
euros	2016	Var %	2015	Var %	2014																																																																																																																																																																																																	
PATRIMONIO NETO	7.832.641	53,02%	3.679.855	349,60%	-9.185.032																																																																																																																																																																																																	
FONDOS PROPIOS	7.832.641	53,02%	3.679.855	349,60%	-9.185.032																																																																																																																																																																																																	
Capital	4.159.259	22,27%	3.233.072	-314,00%	13.384.853																																																																																																																																																																																																	
Prima de emisión	3.704.751				12.596.570																																																																																																																																																																																																	
Reservas de la Sociedad dominante	-653.054	69,01%	-202.409	-29776,34%	-60.472.397																																																																																																																																																																																																	
Reservas de la Sociedades consolidadas	618.324	0,00%	618.324	150,55%	-312.548																																																																																																																																																																																																	
Acciones de la Sociedad dominante	-20.426	0,00%	-20.425	0,00%	-20.426																																																																																																																																																																																																	
Resultado del ejercicio	23.787	-115,63%	51.293	-49885,21%	25.638.916																																																																																																																																																																																																	
Otros ajustes por cambio valor																																																																																																																																																																																																						
PASIVO NO CORRIENTE	600	0,00%	600	0,00%	600																																																																																																																																																																																																	
Provisiones a largo plazo																																																																																																																																																																																																						
Deudas a largo plazo	600	0,00%	600	0,00%	600																																																																																																																																																																																																	
PASIVO CORRIENTE	14.050.926	74,95%	3.519.151	-332,25%	15.211.494																																																																																																																																																																																																	
Provisiones a corto plazo	71.424	-449,16%	392.232	-254,84%	1.391.813																																																																																																																																																																																																	
Deudas a corto plazo	10.398.219				10.378.196																																																																																																																																																																																																	
Deudas con empresa del Grupo																																																																																																																																																																																																						
Acreeedores comerciales y otras ctas a pagar	3.581.283	12,69%	3.126.919	-10,06%	3.441.485																																																																																																																																																																																																	
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVO	21.884.167		7.199.606		6.027.062																																																																																																																																																																																																	

En el período 2014 a 2016, en los Fondos Propios, se recoge las sucesivas ampliaciones y reestructuración de Capital Social; Así tenemos que:

En el ejercicio 2015 se formalizó la ampliación de capital por importe de 9,9 millones de euros por compensación de créditos mediante la emisión de 3.322.259 acciones de 3,01 euros, aplicación del resultado del ejercicio por importe de 24,7 millones de euros y de reservas por importe de 21,7 millones a la compensación de pérdidas, y reducción de capital en la suma de 23,1 millones de euros, mediante la reducción del valor nominal de todas las acciones, desde la cifra de 3,01 euros por acción a la cifra de 0,03 euros por acción. Por otro lado, también se aprobó y realizó una ampliación de capital dineraria por importe de 3.000.000 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 100.000.000 nuevas acciones, de 0,03 € de valor nominal cada una, sin prima de emisión..

En el año 2016 se realiza la ampliación de capital dineraria por importe de 4.630.938,90 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 30.872.926 acciones de valor nominal 0,03€ y con una prima de emisión de 0,12 euros por acción y un posterior contrasplit que ajusta el valor nominal de las acciones de la Compañía 0.3 € por acción.

En el capítulo Deudas a Corto Plazo del 2016, se recoge el importe correspondiente a los préstamos recibidos para la promoción de las 5 viviendas en Sa Rapita y el préstamo para la adquisición del Hotel Byblos.

Así tenemos el siguiente detalle:

Prestamo Obra Sa Rapita.-	686.480
Pestamos Byblos	
Importe del préstamo.-	8.000.000
Intereses préstamo.-	334.561
Otra financiación.- Bellaunde Dos Ibérica SL .-	1.377.178
Total.-	10.398.219

(*) Bellaunde Dos Ibérica SL es una Sociedad participada al 100 % por Luis Dominguez (accionistas de la Compañía)-

El préstamo para el Hotel Byblos, de 8 millones de euros, con vencimiento Noviembre 2017, se prevé su refinanciación hasta la finalización de los trabajos previos para la obtención de la licencia de obras, tras los cual se procederá a la reestructuración del endeudamiento final del proyecto sobre la base de una financiación promotor a largo. El préstamo está en negociación para su refinanciación con inversores para un nuevo período de 1 año y un tipo de interés del 15%, Simultáneamente se está negociando, existiendo carta de interés por parte de una entidad financiera de primer orden, para la formalización de un préstamo promotor que permita la financiación de la obra de rehabilitación y que se firmaría tras las obtención de la licencia de obra y con la adjudicación de la obra de rehabilitación aprobada. En el caso, en opinión del Emisor, poco probable, de que esta refinanciación no fuera aprobada, los acreedores tendrían la posibilidad de ejecutar la hipoteca sobre el inmueble como garantía sin recurso contra la matriz.

Cuenta de resultados consolidada:

euros	2.016	Var %	2.015	Var %	2.014
Importe neto de la cifra de negocios	4.524	-1115,74%	55.000	-122408,36%	67.379.599
Variación existencias	1.321.448				-23.502.088
Aprovisionamientos	-1.321.448				-46.849.938
Otros ingresos de explotación	67.758				
Gastos de personal	-256.448	23,32%	-196.651	24,12%	-149.209
Otros gastos de explotación	-213.570	21,81%	-166.987	-1170,59%	-2.121.722
Amortización inmovilizado					
Deterioro y resultado por enajenaciones					
Otros resultados					-159.534
Exceso de provisiones	320.808	98,46%	4.935	-6343,77%	318.000
Resultado enajenaciones del inmovilizado	83.369	94,08%	4.935	-6343,77%	318.000
RESULTADO EXPLOTACIÓN	6.440		-298.768		-4.766.892

El importe neto de la cifra de negocios del 2016 se debe a las ventas de los dos trasteros ubicados en la urbanización el Vicario I, fase 1 de Ojén, por importe de 4.524 €

Con relación a Otros Ingresos de Explotación, el resultado tiene en cuenta la anulación de facturas por servicios facturados anteriormente y que se retroceden por acuerdo con los procededores por ser trabajos

	<p>facturados en exceso.</p> <p>Por otro lado, en Resultado de Enajenaciones del Inmovilizado, se recoge el resultado generado por la enajenación de la oficina de San Pedro de Alcántara, que estaba contabilizada como Inversiones Inmobiliarias .</p> <p>El resultado del 2015 se debe principalmente a la venta de 2 plazas de garaje ubicadas en edificio de Puerta de Hierro, Madrid y a los resultados financieros.</p> <p>Las principales cifras financieras a 30 de junio de 2017 (cifras no auditadas) son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> Activo <table border="1"> <thead> <tr> <th>Euros</th> <th>Junio 2017</th> <th>Var %</th> <th>2016 - Diciembre</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ACTIVO NO CORRIENTE</td> <td>12.223.489</td> <td>7%</td> <td>11.342.464</td> </tr> <tr> <td>Inmovilizado intangible</td> <td>641</td> <td>0%</td> <td>641</td> </tr> <tr> <td>Inmovilizado material</td> <td>4.690</td> <td>0%</td> <td>4.690</td> </tr> <tr> <td>Inversiones Inmobiliarias</td> <td>12.201.694</td> <td>7%</td> <td>11.320.669</td> </tr> <tr> <td>Inversiones financieras</td> <td>9.977</td> <td>0%</td> <td>9.977</td> </tr> <tr> <td>Activos por impuesto diferido</td> <td>6.487</td> <td>0%</td> <td>6.487</td> </tr> <tr> <td>ACTIVO CORRIENTE</td> <td>8.038.080</td> <td>-31%</td> <td>10.541.703</td> </tr> <tr> <td>Existencias</td> <td>3.848.180</td> <td>-23%</td> <td>4.735.421</td> </tr> <tr> <td>Deudores comerciales y otras cta a cobrar</td> <td>2.739.454</td> <td>82%</td> <td>506.072</td> </tr> <tr> <td>Inversiones empresas vinculadas</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Inversiones financieras</td> <td>650.016</td> <td>57%</td> <td>278.840</td> </tr> <tr> <td>Periodificaciones a corto plazo</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Efectivo y otros activos líquidos</td> <td>800.430</td> <td>-527%</td> <td>5.021.370</td> </tr> <tr> <td>TOTAL ACTIVO</td> <td>20.261.569</td> <td>-8%</td> <td>21.884.167</td> </tr> </tbody> </table> <p>Las variaciones en las partidas del activo no corriente y corriente en el periodo diciembre 2016 junio 2017, se pueden resumir en las siguientes:</p> <p>Las inversiones Inmobiliarias del Activo No Corriente recoge los costes incorporados a la obra del Hotel Byblos de Mijas, (en tramitación del Estudio de Detalle y Proyecto Básico y de ejecución).</p> <p>Las Existencias, incorporan, fundamentalmente, el importe correspondiente a los costes en obra realizados para las obras de finalización de la promoción de 5 (Fase 1) viviendas correspondientes a las obras de Sa Rapita en Palma de Mallorca y por los trabajos realizados para el proyecto de La Línea; En el primer semestre se ha materializado la venta de las 5 viviendas de Sa Rapita, por lo que se da de baja un coste acumulado de 1.861.912€,</p> <p>De esta forma, el valor de las existencias se reduce en un importe neto de 974.671 €</p> <p>El detalle de los movimientos de las existencias es el siguiente:</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Existencias iniciales.</td> <td>4.735.421</td> </tr> <tr> <td>Incorporación Obra Sa Rapita en 2017.-</td> <td>502.962</td> </tr> <tr> <td>Incorporación obra La Línea.-</td> <td>471.718</td> </tr> <tr> <td>Baja por venta viviendas Sa Rapita.</td> <td>-1.861.921</td> </tr> <tr> <td>Total existencias.</td> <td>3.848.180</td> </tr> </tbody> </table> <p>La partida de deudores comerciales, corresponden básicamente a clientes por las ventas de Sa Rapita formalizadas en contrato privado y de las administraciones públicas y varios. La cancelación del saldo de clientes se realiza en la primera quincena del mes de julio con la elevación a público de los contratos privados .</p> <p>El detalle de esta partida es el siguiente:</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Cientes Sa Rapita pte de pago.-</td> <td>1.875.465</td> </tr> </tbody> </table>	Euros	Junio 2017	Var %	2016 - Diciembre	ACTIVO NO CORRIENTE	12.223.489	7%	11.342.464	Inmovilizado intangible	641	0%	641	Inmovilizado material	4.690	0%	4.690	Inversiones Inmobiliarias	12.201.694	7%	11.320.669	Inversiones financieras	9.977	0%	9.977	Activos por impuesto diferido	6.487	0%	6.487	ACTIVO CORRIENTE	8.038.080	-31%	10.541.703	Existencias	3.848.180	-23%	4.735.421	Deudores comerciales y otras cta a cobrar	2.739.454	82%	506.072	Inversiones empresas vinculadas				Inversiones financieras	650.016	57%	278.840	Periodificaciones a corto plazo				Efectivo y otros activos líquidos	800.430	-527%	5.021.370	TOTAL ACTIVO	20.261.569	-8%	21.884.167	Existencias iniciales.	4.735.421	Incorporación Obra Sa Rapita en 2017.-	502.962	Incorporación obra La Línea.-	471.718	Baja por venta viviendas Sa Rapita.	-1.861.921	Total existencias.	3.848.180	Cientes Sa Rapita pte de pago.-	1.875.465
Euros	Junio 2017	Var %	2016 - Diciembre																																																																						
ACTIVO NO CORRIENTE	12.223.489	7%	11.342.464																																																																						
Inmovilizado intangible	641	0%	641																																																																						
Inmovilizado material	4.690	0%	4.690																																																																						
Inversiones Inmobiliarias	12.201.694	7%	11.320.669																																																																						
Inversiones financieras	9.977	0%	9.977																																																																						
Activos por impuesto diferido	6.487	0%	6.487																																																																						
ACTIVO CORRIENTE	8.038.080	-31%	10.541.703																																																																						
Existencias	3.848.180	-23%	4.735.421																																																																						
Deudores comerciales y otras cta a cobrar	2.739.454	82%	506.072																																																																						
Inversiones empresas vinculadas																																																																									
Inversiones financieras	650.016	57%	278.840																																																																						
Periodificaciones a corto plazo																																																																									
Efectivo y otros activos líquidos	800.430	-527%	5.021.370																																																																						
TOTAL ACTIVO	20.261.569	-8%	21.884.167																																																																						
Existencias iniciales.	4.735.421																																																																								
Incorporación Obra Sa Rapita en 2017.-	502.962																																																																								
Incorporación obra La Línea.-	471.718																																																																								
Baja por venta viviendas Sa Rapita.	-1.861.921																																																																								
Total existencias.	3.848.180																																																																								
Cientes Sa Rapita pte de pago.-	1.875.465																																																																								

Deudores varios. 508.314

Administraciones públicas deudora 355.674

Total deudores.- 2.739.453

En cuanto a la cuenta de Efectivo recoge el pago realizado a la Agencia Tributaria que redujo el efectivo en 3,3 millones de euros, así como los costes por inversiones en curso.

● Pasivo

Euros	Junio 2017	Var %	2016 - Diciembre
PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	8.115.833	3%	7.832.642
FONDOS PROPIOS	8.115.833	3%	7.832.642
Capital	4.159.259	0%	4.159.259
Prima de emisión	3.704.751		3.704.751
Reservas de la Sociedad dominante	-695.753	6%	-653.054
Reservas de la Sociedades consolidadas	618.059	0%	618.324
Acciones de la Sociedad dominante	-20.551	1%	-20.426
Resultado del ejercicio	350.068	93%	23.787
Otros ajustes por cambio valor			
PASIVO NO CORRIENTE	600	0%	600
Provisiones a largo plazo			
Deudas a largo plazo	600	0%	600
PASIVO CORRIENTE	12.145.136	-16%	14.050.926
Provisiones a corto plazo	71.424	0%	71.424
Deudas a corto plazo	11.274.309	8%	10.398.219
Deudas con empresa del Grupo			
Acreedores comerciales y otras ctas a pagar	799.403	-348%	3.581.283
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVO	20.261.569	-8%	21.884.168

La deuda a corto recoge los préstamos recibidos para la realización de proyectos en curso, por la obra de Sa Rapita y del Hotel Byblos. El Préstamo correspondiente a la obra de 5 viviendas de Sa Rápita quedó pendiente de cancelar hasta la primera quincena del mes de julio con la elevación a público de los contratos de compraventa; En esa fecha se procedió a amortizar totalmente el préstamo dispuesto con el Banco de Sabadell por importe de 962.570, una vez que se procedió a elevar a público las ventas realizadas.

La partida de acreedores comerciales se reduce con el pago y cancelación de la deuda con la Hacienda Pública por valor de 3,3 millones de euros.

● Cuenta de resultados consolidada

Euros	jun-17	Var %	jun-16
Importe neto de la cifra de negocios	2.529.257		0
Variación existencias	962.181	53%	454.466
Aprovisionamientos	-2.824.096	84%	-454.466
Otros ingresos de explotación	1.823		
Gastos de personal	-123.073	7%	-114.866
Otros gastos de explotación	-198.503	23%	-152.350
Amortización inmovilizado			
Deterioro y resultado por enajenaciones			
Otros resultados	2.479		
Exceso de provisiones			
RESULTADO EXPLOTACIÓN	350.068	176%	-267.216
Ingresos financieros			
Gastos financieros			-9.515
Variación del valor razonable de inst financieros			
deterioro y resultado por enajen de ins financieros			
RESULTADO FINANCIERO	0		-9.515
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	350.068	179%	-276.731
Impuesto sobre beneficios			
RESULTADO EJERCICIO	350.068	179%	-276.731

		<p>En el Importe cifra de negocios se recoge la venta de las 5 viviendas unifamiliares de Sa Rápita. Esta venta se ha formalizado en un importe de 2.186.406,56 €, generando un resultado neto de 324.000 €; Asimismo, la cifra de negocios recoge el importe refacturado por la matriz, a las filiales, en concepto de prestación de servicios y cuyo importe asciende a 342.850 €.</p> <p>Los gastos realizados para la ejecución y control de las obras, contratados directamente por las empresas propietarias de los obras y proyectos, y que se corresponden a honorarios profesionales y otros gastos directamente imputables a las obras en curso, se encuentran activados en el capítulo Existencias del activo al que corresponden.</p> <p>Lo mismo sucede con los gastos financieros, los cuales, al ser directamente imputables a las obras en curso, quedan activadas en la promoción de que se trate.</p>																									
B.8	Información financiera seleccionada pro forma	No procede, puesto que el Documento de Registro del Emisor no contiene información pro forma.																									
B.9	Previsión o estimación de los beneficios.	No procede, puesto que el Documento de Registro del Emisor no contiene estimación de beneficios.																									
B.10	Descripción de la naturaleza de cualquier salvedad en el informe de auditoría sobre la información financiera histórica.	<p>Se publican de manera separada las cuentas anuales de Ayco como sociedad individual, y las cuentas anuales consolidadas del grupo empresarial, elaboradas de acuerdo con los criterios contables previstos en la normativa en vigor para las entidades del sector inmobiliario.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 no incluyen ningún párrafo de énfasis ni salvedad alguna. - Las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 no incluyen ningún párrafo de énfasis ni salvedad alguna. - Las cuentas anuales individuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014 incluyen el siguiente párrafo de énfasis (no incluye salvedad alguna): <p>“ ... 2. Llamamos la atención sobre las notas 2.9, 10 y 13 de la memoria adjunta, en la que se hace referencia a la situación patrimonial y financiera de la Sociedad así como la formalización en el ejercicio 2014 de determinados acuerdos con las entidades acreedoras que le han permitido cancelar su deuda financiera a cambio de la venta y entrega de la práctica totalidad de sus activos inmobiliarios. Por otro lado, según se indica en la Nota 11, a 31 de diciembre de 2014 la Sociedad 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.</p> <p>Todas estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, realizar sus activos (fundamentalmente inmobiliarios) por los importes que figuran en el balance adjunto, restablecer su equilibrio patrimonial y evitar su disolución, que dependerá de las decisiones que adopten los accionistas de la Sociedad al respecto. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.</p> ... ” <p>El informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014 de Ayco, incluye el mismo párrafo de énfasis mencionado anteriormente (no incluye salvedad alguna).</p>																									
B.11	Si el capital de explotación no es suficiente para los actuales requisitos del emisor, inclúyanse una explicación.	<p>La evolución experimentada por el fondo de maniobra desde 31 de diciembre de 2014 y hasta el 30 de junio de 2017 es la siguiente:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Euros</th> <th>jun-17</th> <th>2016</th> <th>2015</th> <th>2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Activo Corriente</td> <td>8.038.080</td> <td>10.541.703</td> <td>7.154.628</td> <td>5.985.281</td> </tr> <tr> <td>Pasivo Corriente</td> <td>12.145.136</td> <td>14.050.926</td> <td>3.519.151</td> <td>15.211.494</td> </tr> <tr> <td>Fondo maniobra</td> <td>-4.107.056</td> <td>-3.509.223</td> <td>3.635.477</td> <td>-9.226.213</td> </tr> <tr> <td>Variación</td> <td>17%</td> <td>-197%</td> <td>n.a.</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>^(*)Datos consolidados a junio 2017 no están auditados,</p> <p>A 30 de junio de 2017 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 4.107.056 euros.</p> <p>El Fondo negativo actual no implica ningún problema para la realización de su actividad ya que éste se debe a un motivo puramente puntual dado que, el Activo Hotel Byblos, se ha contabilizado dentro del Activo No Corriente, mientras que su deuda figura en el Pasivo Corriente. En el momento de inicio de la promoción, la deuda actual se reestructurará pasando a deuda a largo, con financiación préstamo promotor y/o capitalizando los créditos actuales por lo que la deuda se reconvertirá a Pasivo No Corriente.</p>	Euros	jun-17	2016	2015	2014	Activo Corriente	8.038.080	10.541.703	7.154.628	5.985.281	Pasivo Corriente	12.145.136	14.050.926	3.519.151	15.211.494	Fondo maniobra	-4.107.056	-3.509.223	3.635.477	-9.226.213	Variación	17%	-197%	n.a.	
Euros	jun-17	2016	2015	2014																							
Activo Corriente	8.038.080	10.541.703	7.154.628	5.985.281																							
Pasivo Corriente	12.145.136	14.050.926	3.519.151	15.211.494																							
Fondo maniobra	-4.107.056	-3.509.223	3.635.477	-9.226.213																							
Variación	17%	-197%	n.a.																								

	<p>Descontando este efecto, el Fondo de Maniobra sería de 6.204.682 €, tal como se justifica en el cuadro siguiente:</p> <p style="text-align: right;">jun-17</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Activo Corriente</td> <td style="text-align: right;">8.038.080</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Pasivo corriente</td> </tr> <tr> <td>Importe actual</td> <td style="text-align: right;">12.145.136,00</td> </tr> <tr> <td>Descontando pasivo corriente Byblos</td> <td style="text-align: right;">-10.311.738,00</td> </tr> <tr> <td>Pasivo corriente final</td> <td style="text-align: right;">1.833.398,00</td> </tr> <tr> <td>Fondo de maniobra</td> <td style="text-align: right;">6.204.682,00</td> </tr> </table> <p>A 31 de diciembre de 2016, la Sociedad presentaba un fondo de maniobra consolidado negativo, debido al mismo efecto de la contabilización del Hotel Byblos (calculado como diferencia entre activo corriente y pasivo corriente) por importe de -3,5 millones de euros. A 31 de diciembre de 2015, el fondo de maniobra, calculado de la misma manera, presentaba un importe positivo de 3,6 millones de euros.</p> <p>La realización de los proyectos actualmente en curso y aquellos que se puedan incorporar próximamente, se realizarán teniendo en cuenta un objetivo de apalancamiento financiero del 70 %, por lo que la Compañía tendrá capacidad suficiente, con los fondos obtenidos de la ampliación de Capital y su capital circulante actual, para la realización de los proyectos actuales y la formalización de los nuevos proyectos actualmente en negociación, no precisando fondos extraordinarios.</p>	Activo Corriente	8.038.080	Pasivo corriente		Importe actual	12.145.136,00	Descontando pasivo corriente Byblos	-10.311.738,00	Pasivo corriente final	1.833.398,00	Fondo de maniobra	6.204.682,00
Activo Corriente	8.038.080												
Pasivo corriente													
Importe actual	12.145.136,00												
Descontando pasivo corriente Byblos	-10.311.738,00												
Pasivo corriente final	1.833.398,00												
Fondo de maniobra	6.204.682,00												

Sección C – Valores		
C.1	Descripción del tipo y de la clase de valores objeto de emisión, incluido, en su caso, el número de identificación del valor.	<p>Hasta 5.882.352 acciones ordinarias de Ayco, de la misma clase y serie que las existentes en la actualidad de 0,3 euros de valor nominal, y con una Prima de emisión de 1,4 euros cada una de ellas (en adelante, las “Acciones Nuevas”). Por consiguiente, se emitiría hasta 5.882.352 acciones ordinarias con un valor nominal total de hasta 1.764.705,60 € y una prima de emisión de 8.235.292,80 €. Esta ampliación representa el 42.4% del Capital Social actual.</p> <p>El código ISIN o código internacional de identificación del valor de las acciones de Ayco es el ES0152960045.</p> <p>La Agencia Nacional de Codificación de Valores ha asignado con ocasión del registro de la presente Nota de Acciones los siguientes códigos ISIN provisionales para la identificación de las nuevas acciones a emitir; Los códigos ISIN provisionales son los siguientes: Para las nuevas acciones :ES0152960052 Para los derechos de suscripción preferente: ES0652960925</p> <p>No obstante, las Acciones Nuevas equiparán su código ISIN con el de las acciones de la Sociedad actualmente en circulación al inicio de su negociación.</p>
C.2	Divisa de emisión de los valores	Las Acciones Nuevas estarán denominadas en euros.
C.3	Número de acciones emitidas y desembolsadas	El capital social de la Sociedad, a la fecha del Documento, está conformado por 13.864.198 acciones de la misma clase y serie, de 0,3 € de valor nominal cada una de ellas, representadas por medio de anotaciones en cuenta.
C.4	Descripción de los derechos vinculados a los valores.	Las Acciones Nuevas atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables.
C.5	Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores	Las Acciones Nuevas serán libremente transmisibles con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores (en adelante, la “ Ley del Mercado de Valores ”) y demás normativa de desarrollo.
C.6	Indicación de si los valores ofertados son o serán objeto de una solicitud de admisión a cotización en un mercado regulado e indicación de todos los mercados regulados en los que los valores son o serán cotizados.	<p>Una vez inscrita la Escritura de Ampliación de Capital, se solicitará la admisión a cotización de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao.</p> <p>Las acciones de la Compañía cotizan en el mercado de corros de dichas Bolsas de Valores.</p>
C.7	Descripción de la política de dividendos.	La Sociedad no tiene ninguna política concreta en materia de distribución de dividendos o de remuneración de los accionistas, ni existe ninguna restricción al respecto al margen de las restricciones legales (art. 272 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital). La Sociedad no ha acordado repartir

Sección C – Valores		
		beneficios y/o dividendos por acción u otra forma de remuneración a los accionistas en los últimos años.

Sección D – Riesgos		
D.1	Información fundamental sobre los principales riesgos específicos del emisor o de su sector de actividad.	FACTORES DE RIESGO ASOCIADO AL EMISOR EXTRAÍDOS DEL DOCUMENTO DEL REGISTRO. <ul style="list-style-type: none"> i. Evolución histórica de la Sociedad y posible desequilibrio patrimonial futuro ii. La mayor parte de las existencias de la Sociedad se encuentran pignoradas. iii. Riesgo de cambio en la legislación para la compensación y activación de bases imponibles negativas iv. Limitada capacidad para acceder a financiación ajena v. La Sociedad tiene ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras vi. Ilquidez de acciones vii. La Sociedad dispone de un equipo gestor limitado viii. Concentración del negocio en España
D.2	Información fundamental sobre los principales riesgos específicos del sector de actividad del emisor	FACTORES DE RIESGO DEL SECTOR DE ACTIVIDAD DEL EMISOR EXTRAÍDOS DEL DOCUMENTO DE REGISTRO. <ul style="list-style-type: none"> i. El sector inmobiliario es un sector cíclico ii. Riesgos derivados de deterioros en la construcción iii. Relativa ilquidez de los activos inmobiliarios iv. Riesgos asociados a la reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios v. Riesgos asociados al marco regulatorio que afecte al negocio de la Sociedad vi. Sector altamente competitivo vii. Riesgo de tipo de interés
D.3	Información fundamental sobre los principales riesgos específicos de los valores	FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES OFERTADOS <ul style="list-style-type: none"> i. Riesgo por no alcanzar la Suscripción mínima ii. Volatilidad de la cotización iii. Ilquidez de las acciones iv. Riesgo de que la Sociedad no reparta dividendos a sus accionistas. v. Posibilidad de dilución en futuras ampliaciones. vi. Impacto de las ventas de acciones procedentes del aumento de capital en el precio de cotización. vii. Ilquidez de las nuevas acciones en caso de retraso en la admisión a negociación. viii. Riesgo de divisa ix. Dilución de los accionistas que no ejerciten sus derechos de suscripción preferentes. x. Incertidumbre sobre el desarrollo de un mercado activo para los derechos de suscripción preferentes. xi. Riesgo de no obtención de los fondos necesarios a través de la ampliación de capital para reactivar la actividad de la Sociedad.

Sección E – Oferta		
E.1	Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la emisión/oferta, incluidos los gastos estimados aplicados al inversor por el emisor o el oferente.	Los gastos totales derivados de la ampliación de capital ascienden, aproximadamente, a 84.000 euros (0,85 % del importe efectivo de la ampliación de capital). Consecuentemente, los ingresos netos estimados en caso ascenderían a 9.916.000 euros.
E.2	Motivos de la oferta, y destino de los ingresos	<p>La Junta General de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2013 acordó la delegación en el Consejo de Administración, conforme el art. 297, 1,b) de la Ley de Sociedades de Capital, de la facultad de aumentar el Capital social, durante un plazo de cinco años, hasta la cantidad máxima correspondiente al 50% del capital de la Sociedad en la fecha de la autorización, en una o varias veces, en la cuantía que se decida, mediante la emisión de nuevas acciones con o sin derecho de voto, ordinarias o privilegiadas, con el propósito de tener un mecanismo flexible que permita a la Sociedad captar fondos que permitan la adquisición y elaboración de nuevos proyectos por la Sociedad.</p> <p>Los fondos obtenidos de la Ampliación de Capital, van dirigidos, fundamentalmente, a la realización y ejecución de</p>

Sección E – Oferta		
		<p>los proyectos, actualmente en marcha, tales como Hotel Byblos de Mijas, y Proyecto hotelero en la Línea, y proseguir con la promoción de las siguientes fases de las obras del proyecto de viviendas unifamiliares en Sa Rapita, Palma de Mallorca, así como a la adquisición de nuevos proyectos, actualmente en negociación, generadores, a medio y largo plazo, de ingresos.</p> <p>Con la información disponible a la fecha de esta Nota de Valores, la Compañía considera que con el capital circulante del que se dispone actualmente mas los fondos obtenidos del negocio, por la venta de productos terminados en la promoción de Sa Rapita y los fondos provenientes de la ampliación de Capital, será suficiente para cubrir sus necesidades de negocio durante los próximos 12 meses.</p>
E.3	Descripción de las condiciones de la oferta	<p><i>El importe de la ampliación es de hasta 9.999.998,40 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 5.882.352 acciones nuevas con un valor nominal de 0,3 euros por acción y una Prima de Emisión de 1.4 euros por acción, lo que representan un 42,4% del capital social de AYCO antes de la ampliación de capital y un 29,8 % después de la ampliación de capital.</i></p> <p><i>Por tanto, la ampliación de capital se hará con la emisión de hasta 5.882.352 acciones nuevas con un valor nominal global de hasta 1.764.705,60 € y una prima de emisión total de 8.235.292,80 €.</i></p> <p><i>Se reconoce el derecho de suscripción preferente a todos los accionistas de Ayco Grupo Inmobiliario S.A.</i></p> <p><i>A cada acción le corresponde un derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas.</i></p> <p>Procedimiento del Aumento de Capital</p> <p><i>La suscripción de dichas acciones se realizarán en tres periodos</i></p> <p><i>i. Primer periodo de suscripción preferente:</i></p> <p><i>Los derechos de suscripción preferente se asignarán a los accionistas de Ayco Grupo Inmobiliario, que aparezcan legitimados (“Los Accionistas Legitimados”) como tales en los registros contables de Iberclear a las 23:59 horas del día de publicación del anuncio de la Ampliación de Capital en el Boletín Oficial del Registros Mercantil (BORME); que se estima , en principio para el día 26 de septiembre de 2017 y que estén liquidadas al cierre del segundo día hábil posterior (28 de septiembre 2017).</i></p> <p><i>El periodo de suscripción preferente comenzaría provisionalmente, el día 27 de septiembre 2017 y tendrá una duración de 15 días naturales, finalizando por tanto el día 11 de octubre de 2017.</i></p> <p><i>Serán necesarios siete (7) derechos de suscripción preferente para suscribir tres (3) acciones nuevas</i></p> <p><i>Los derechos de suscripción preferentes no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del periodo de suscripción preferente.</i></p> <p><i>De acuerdo con lo previsto en los artículos 304 y 503 de la Ley de de Sociedades de Capital, los Accionistas Legitimados podrán ejercitar, dentro del periodo de Suscripción Preferente, el derecho a suscribir un número de Acciones Nuevas proporcional al valor nominal de las acciones de la Sociedad de la que son titulares.</i></p> <p><i>Se hace constar que , a la fecha de la presente Nota sobre las acciones:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>La Sociedad es propietaria de 190 acciones propias en autocartera, que representa el 0,001 %.</i> • <i>La Sociedad no tiene acciones propias a través de filiales o participadas.</i> <p><i>ii Período de Asignación de Acciones Adicionales.- En el supuesto de que finalizado el periodo de suscripción preferente hubiera acciones sobrantes, se abrirá un proceso de asignación de Acciones Adicionales, en el que se distribuirán las acciones sobrantes entre los Accionistas Legitimados e Inversores que hubieran solicitado su suscripción al tiempo del ejercicio del derecho de suscripción preferente. La asignación de Acciones Adicionales tendrá lugar una vez finalizado el periodo de suscripción preferente; La Asignación de las Acciones Adicionales tendrá lugar el quinto día hábil bursátil siguiente a la fecha de finalización del Período de Suscripción Preferente, en principio, el 18 de octubre de 2017.</i></p> <p><i>iii Período de Asignación Discrecional. En el supuesto de que una vez finalizado el primer periodo de suscripción preferente y producida, en su caso, la asignación de Acciones Adicionales, quedaran Acciones nuevas pendientes de suscribir, se ofrecerá la suscripción de las mismas a aquéllos inversores que a tal efecto designe el Consejo de Administración de la Sociedad. El periodo de Asignación discrecional comenzará, una vez finalizado el periodo de Asignación de Acciones Adicionales, y tendrá un periodo máximo de 8 días naturales siguiente a la finalización del Período de Asignación de Acciones Adicionales, finalizando, en principio, el día 26 de octubre de 2017.</i></p> <p>Procedimiento de desembolso</p> <p><i>Para las Acciones Nuevas suscritas en el periodo de Suscripción preferente, y de Acciones Adicionales, el</i></p>

Sección E – Oferta

desembolso se deberá realizar en el momento de la suscripción de las acciones nuevas y a través de las Entidades Participantes de Iberclear por medio de las cuales se hayan cursado sus ordenes de suscripción

Según el calendario previsto, el Banco Agente abonará los importes correspondientes al desembolso de las acciones nuevas suscritas en el periodo de suscripción preferente y de acciones adicionales, a la Sociedad, no más tarde de las 11:00 horas del día 19 de octubre de 2017.

Del mismo modo, la Banco Agente abonará los importes correspondientes al desembolso de las acciones nuevas suscritas en el tramo de asignación discrecional, a la Sociedad no más tarde de las 11:00 horas del día 30 de octubre de 2017.

Caso en que puede revocarse o suspenderse la oferta

En el caso de que no haya habido demanda de acciones por un importe de suscripción efectivo superior a 999.999,50 euros, la Ampliación de Capital será revocada en cumplimiento de lo acordado por el Consejo de Administración celebrado el 13 de julio de 2017.

El Consejo de Administración ha estimado que en caso de que la suscripción no supere un importe mínimo efectivo superior a 999.999,50 € (588.235 acciones nuevas), los costes tanto económicos como de gestión y de recursos humanos harían desaconsejable seguir adelante con la emisión y, por lo tanto, con la Oferta Pública.

El calendario estimativo se presenta a continuación. Este calendario se basa en una estimación realizada por la Compañía no existiendo certeza en el cumplimiento de los plazos marcados, por lo que de producirse cualquier retraso sobre el calendario previsto, el mismo será debidamente comunicado en un Hecho Relevante informativo.

Sección E – Oferta			
		Actuación	Fecha estimada
		Hecho Relevante Aumento Capital	15/07/2017
		Hecho Relevante corrigiendo error en el número de acciones del Aumento Capital	04/08/2017
		Aprobación Nota de Valores por la CNMV	22/09/2017
		HR comunicando registro de la Nota de Valores	22/09/2017
		Publicación del anuncio en el BORME	26/09/2017
		Inicio periodo suscripción preferente	27/09/2017
		Primera fecha de cotización de las acciones "sin derechos" (Ex Date) e inicio cotización de los derechos de suscripción preferente	27/09/2017
		Fecha de corte en la Iberclear determinará las posiciones para la asignación de derechos de suscripción preferentes (Record Date)	28/09/2017
		Fecha de abono (Payment Date) de los derechos de suscripción preferentes	29/09/2017
		Finalización periodo suscripción preferente	11/10/2017
		Fecha en que Iberclear determinará las posiciones	16/10/2017
		En su caso, Asignación Acciones adicionales	18/10/2017
		Hecho relevante comunicando las acciones nuevas suscritas en el periodo preferente y de asignación de acciones nuevas adicionales	18/10/2017
		Inicio del periodo de asignación discrecional	18/10/2017
		Desembolso por Banco Agente a la Sociedad del importe correspondientes a las acciones nuevas suscritas en el periodo de suscripción preferente y de acciones adicionales	19/10/2017
		Fin del periodo de asignación discrecional	26/10/2017
		Hecho relevante comunicando las acciones nuevas suscritas	27/10/2017
		Desembolso por Banco Agente a la Sociedad del importe correspondientes a las acciones nuevas suscritas	30/10/2017
		Otorgamiento escritura pública de aumento de capital	30/10/2017
		Hecho relevante comunicando el otorgamiento de la escrituras	30/10/2017
		Inscripción en el Rgto Mercantil	06/11/2017
		Registro de las acciones nuevas en Iberclear	07/11/2017
		Admisión a cotización de las acciones nuevas por la CNMV y las Bolsas de valores	09/11/2017
		Día estimado de inicio de cotización de las acciones nuevas	10/11/2017
E.4	Descripción de cualquier interés que sea importante para la emisión/oferta, incluidos los conflictivos	Los accionistas de referencia y los consejeros han manifestado que no van a acudir a la ampliación de Capital. Banco Sabadell actuará como Banco Agente de la Ampliación de Capital	
E.5	Nombre de la persona o de la entidad que se ofrece a vender el valor	No procede	
E.6	Cantidad y	Aquellos accionistas que no ejerciten su derecho de suscripción preferente verán diluida su participación en el	

Sección E – Oferta		
	porcentaje de la dilución inmediata resultante de la oferta	capital social de la Sociedad en un 29.79 %.
E.7	Gastos estimados aplicados al inversor por el emisor o el oferente-	El emisor no repercutirá gastos al suscriptor por las acciones nuevas. No se devengará gastos por la inscripción de las nuevas acciones de Ayco en los registros contables de las Entidades Participantes. No obstante, las Entidades Participantes que lleven cuentas de los titulares de las acciones de Ayco podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración que libremente determinen, derivados del mantenimiento de los valores en los registros contables y que deben estar publicadas en sus folletos de tarifas comunicados al Banco de España y a la CNMV.

I.- FACTORES DE RIESGO

Antes de adoptar una decisión de inversión en Derechos de Suscripción Preferentes (DSP) o Acciones procedentes de la Ampliación de Capital deben analizarse los factores de riesgo que se describen a continuación así como el resto de información contenida en el Documento de Registro, aprobado e inscrito en el Registro Oficial de la CNMV en fecha 18 de octubre de 2016 y en la presente Nota sobre Acciones. Cualquiera de estos riesgos podría afectar negativamente al negocio, a los resultados operativos, al patrimonio, la valoración patrimonial o la situación financiera de Ayco Grupo Inmobiliario.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que dichos riesgos podrían afectar al precio de las acciones de Ayco, lo que podría ocasionar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los factores principales de riesgo a los que está expuesto Ayco Grupo Inmobiliario y su sector de actividad se describen en el Documento de Registro.

Si bien se considera que se han descrito todos los factores principales, podrían existir riesgos adicionales o incertidumbres que no se encuentran identificados actualmente o no se consideran significativos, y que podrían afectar de manera adversa en el futuro al negocio o a la posición financiera de Ayco Grupo Inmobiliario y a la evolución de las acciones objeto de la presente información.

Los principales factores de riesgo asociados a los valores objeto de la presente nota, se describen a continuación.

II. FACTORES DE RIESGO LIGADOS A LOS VALORES OFERTADOS

i. Riesgo por no alcanzar suscripción mínima

Los hechos anteriores, unidos a que en el acuerdo de emisión se ha previsto expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento de capital y a la vez se ha condicionado la efectividad del aumento de capital a una suscripción mínima de 588.235 acciones, lo cual se traduce en un desembolso mínimo de 999.999,50 €, hacen que sea posible que no se obtenga el desembolso mínimo previsto de 999.999,50 euros, por lo que la ampliación de capital quedaría sin efecto. En ese caso, la Sociedad no tendría asegurado el poder cumplir con las propuestas de inversión futuras en estudio.

En el supuesto de que no alcance el mínimo de 999.999,50 €, los accionistas que hubieran adquirido derechos de suscripción preferente, perderán la totalidad del importe de su inversión.

A la fecha, los accionistas de referencia han manifestado que no van a acudir a la ampliación de Capital.

ii. Volatilidad de la cotización

El valor de cotización de las nuevas acciones de Ayco puede ser volátil. Factores tales como la percepción por parte del mercado del aumento de capital objeto del presente Folleto, la evolución de los resultados o situación financiera de la Sociedad o las previsiones sobre los mismos, la publicidad negativa, los cambios en las recomendaciones de los analistas bursátiles, los sectores en los que Ayco opera o los sectores en los que pudiera operar en el futuro, los cambios en la regulación que afecten al negocio de Ayco, así como las condiciones globales de los mercados financieros, de valores o del sector inmobiliario, o cualesquiera otros factores más allá del control de Ayco, podrían tener un efecto negativo en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad.

No puede asegurarse que las acciones nuevas vayan a cotizar a un precio igual o similar al que se ha realizado la emisión. El precio de las acciones nuevas en el mercado puede ser volátil. Adicionalmente, las importantes volatilidades en términos de volumen de contratación y precios de cotización de los valores en los mercados en

España y a nivel mundial podrían tener un efecto negativo en el precio de la cotización de las acciones de la Sociedad con independencia de cuál sea su situación financiera y sus resultados de explotación.

Por otra parte, en los últimos meses, los mercados de valores en España y a nivel mundial han sufrido volatilidades importantes en términos de precios de cotización de los valores y volumen de contratación. Esta volatilidad podría afectar negativamente al valor de cotización de las acciones de Ayco, con independencia de cuáles sean su situación financiera y sus resultados.

iii. Liquidez de las acciones

Hasta la fecha el volumen de negociación de las acciones de Ayco ha sido prácticamente nulo, dado que un importe muy elevado del Capital estaba en manos de pocos accionistas. Los Órganos de Gobierno de la Compañía están trabajando para que esta situación se modifique permitiendo más liquidez a la acción y mayor frecuencia de cotización.

Los accionistas con participaciones significativas se encuentran detallados en el apartado 11.4 de la presente Nota de Valores.

iv. Riesgo de que la Sociedad no reparta dividendos a sus accionistas

El pago efectivo de dividendos dependerá de los beneficios y las condiciones financieras de la Sociedad en cada momento, así como de sus necesidades de liquidez.

La Sociedad no tiene ninguna política concreta en materia de distribución de dividendos o de remuneración de los accionistas, ni existe ninguna restricción al respecto al margen de las restricciones legales (art. 272 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital).

La Sociedad no ha pagado dividendo alguno durante los últimos años. Dada la situación actual de la compañía, la Dirección considera prioritario la reinversión de los beneficios que se obtengan en el corto/medio plazo con objeto de maximizar el valor de la misma, no planteándose de momento el reparto de dividendos.

Asimismo, dado que en virtud de los acuerdos adoptados por la Junta General Ordinaria celebrada el 12 de mayo de 2015 se aplicó la totalidad de la reserva legal a la compensación de pérdidas, y que en virtud de los acuerdos adoptados por la Junta General Ordinaria de 29 de junio de 2016 se destinó la suma de 60.955 euros a reserva legal; La Junta General Ordinaria celebrada el 29 de junio de 2017 acordó que el resultado negativo correspondiente al ejercicio 2016, por importe de -2.676 € se destinara a resultados negativos de ejercicios anteriores.

De acuerdo con el artículo 326 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad no podrá repartir dividendos en tanto la reserva legal no alcance el diez por ciento del nuevo capital social.

v. Posibilidad de dilución en futuras ampliaciones de capital

La finalidad de los fondos obtenidos en esta Ampliación de Capital, es la realización de nuevas inversiones inmobiliarias generadoras a medio y largo plazo de ingresos que posibiliten la correcta ejecución del Plan de negocio de la Compañía.

Al margen de ésta ampliación de capital, la Sociedad podría llevar a cabo en el futuro aumentos de capital adicionales con el fin de proseguir su política de inversiones.

En el supuesto de realizarse estas ampliaciones de capital adicionales, los accionistas de la Sociedad podrían ver diluída su participación en el capital en aquellos casos en los que no ejerciten el derecho de preferencia o éste se excluya, total o parcialmente de conformidad con lo previsto en el texto refundido de la Ley de

Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio (Ley de Sociedades de Capital).

vi. *Impacto de las ventas de acciones en el precio de cotización*

La venta de un número significativo de acciones de la Sociedad en el mercado una vez llevado a cabo la admisión de acciones nuevas, o la percepción de que estas ventas se pueden producir, podría afectar negativamente al precio de cotización de las acciones...

vii. *Iliquidez de las nuevas acciones en caso de retraso en la admisión a negociación*

Una vez inscrita la Escritura Pública relativa a la ampliación de capital en el Registro Mercantil, la Sociedad solicitará la admisión a cotización de las acciones nuevas en los Mercados de Corros en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao.

Se estima que las nuevas acciones serán admitidas a negociación una vez finalizados los períodos de suscripción por lo que se espera puedan iniciar su cotización no mas tarde del 10 de noviembre de 2017.

Cualquier retraso en el inicio de la negociación bursátil de las nuevas acciones privaría de liquidez a sus accionistas e imposibilitaría la posibilidad de negociación de las acciones nuevas hasta la fecha real en que se inicie la cotización.

viii. *Riesgo de divisa*

Los accionistas de países con divisas diferentes al euro tienen, en relación con la tenencia de acciones de la Sociedad, un riesgo de inversión adicional ligado a las variaciones de los tipos de cambio. Las acciones de la Sociedad cotizan únicamente en euros y cualquier pago de dividendos que se pudiera efectuar estará denominado en euros.

ix. *Dilución de los accionistas que no ejerciten sus derechos de suscripción preferente.*

Aquellos accionistas que no ejerciten su derecho de suscripción preferente verán diluida su participación en el capital social de la Sociedad hasta un máximo del 29,79 %.

x. *Incertidumbre sobre el desarrollo de un mercado activo para los derechos de suscripción preferente.*

Los derechos de suscripción preferente relativos al Aumento de Capital serán negociables en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao en el mercado de Corros durante un período de 15 días naturales a contar desde el día siguiente al de publicación del anuncio del aumento de capital en el BORME.

La Sociedad no puede asegurar que se vaya a desarrollar un mercado de negociación activo de los Derechos de Suscripción Preferente en las referidas Bolsas de Valores durante dicho período o que a lo largo del mismo vaya a haber suficiente liquidez para los mencionados derechos.

Asimismo, dado que el precio de negociación de los Derechos de Suscripción Preferente depende del precio de negociación de las acciones de la Sociedad, una eventual caída significativa de la cotización de las acciones de la Sociedad podría afectar negativamente al valor de los Derechos de Suscripción Preferente y, por lo tanto, puede verse afectado por los mismos riesgos que los de las acciones de la Sociedad.

La Sociedad no puede asegurar que el precio de negociación de sus acciones no caerá por debajo del precio de suscripción de las Acciones Nuevas después de que los titulares de los Derechos de Suscripción Preferente hayan decidido ejercitarlos. Si esto ocurriese, los titulares de los Derechos de Suscripción Preferente que los hayan ejercitado se habrán comprometido firme e irrevocablemente a adquirir acciones de nueva emisión de la

Sociedad a un precio superior al del mercado y, por tanto, sufrirán una pérdida. Además, la Sociedad no puede asegurar a los titulares de los Derechos de Suscripción Preferente que después del ejercicio de sus referidos derechos consigan vender sus acciones a un precio igual o superior al precio de suscripción.

Los Derechos de Suscripción Preferentes no son negociables en otros mercados diferentes a los de las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao (mercado de Corros) por lo que la Compañía no puede asegurar que se vaya a desarrollar un mercado de negociación activo de los Derechos de Suscripción Preferentes en otros mercados, ni que vaya a haber suficiente liquidez.

Los accionistas que ejerciten derechos de suscripción preferentes de los que sean titulares, y los inversores que adquieran y ejerciten derechos de suscripción preferentes, durante el período de suscripción preferente, no podrán revocar las suscripciones realizadas en dicho período, salvo en los supuestos previstos en el art. 40 f) del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, de desarrollo de la Ley de Mercado de Valores en materia de admisión a cotización de valores de ofertas públicas.

Los Derechos de Suscripción Preferente que no se ejerciten durante el Período de Suscripción Preferente se extinguirán automáticamente a la finalización de dicho Período por lo que los Accionistas, o los que hubieren adquirido derechos de suscripción preferentes, que no ejerciten ni vendan sus derechos en dicho plazo, los perderán y no recibirán ningún tipo de compensación económica por los mismos.

- xi. Riesgo de no obtención de los fondos necesarios a través de la ampliación de capital para reactivar la actividad de la Sociedad.

Los accionistas de referencia de la Sociedad no tienen suscrito compromisos de acudir al aumento de capital en proporción alguna.

Asimismo, el aumento de capital objeto de la presente nota, sobre las acciones no está asegurado por ninguna persona o entidad.

El acuerdo de ampliación de capital realizado por el Consejo del 13 de Julio de 2017, prevé la suscripción incompleta de dicha ampliación, por lo que es posible que los fondos finalmente obtenidos sean significativamente inferiores al importe total de la ampliación, lo que podría obligar a la compañía a buscar alternativas de financiación

III.- NOTA SOBRE LAS ACCIONES (Anexo III del reglamento (CE) nº809/2004 de la comisión de 29 de abril de 2004)

1. PERSONAS RESPONSABLES

- 1.1. Todas las personas responsables de la información que figura en la nota sobre acciones y, según los casos, de ciertas partes del mismo, con, en el último caso, una indicación de las partes. En caso de personas físicas, incluidos los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor, indicar el nombre y el cargo de la persona; en caso de personas jurídicas indicar el nombre y el domicilio fiscal.**

La entidad FGB Nostrum Advisors, S.L., en su condición de Presidente y Consejero-Delegado del Consejo de Administración de Ayco, por medio de su representante persona física, D. Francisco García Beato y en virtud de la escritura de designación de Consejero-Delegado, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Luis Enrique García Labajo, otorgada el 1 de julio de 2015, bajo el número 376 de orden de su protocolo, asume la responsabilidad por el contenido de la presente Nota sobre Acciones, cuyo formato se ajusta al Reglamento (CE) N° 809/2004, de la Comisión, de fecha 29 de abril de 2004.

- 1.2. Declaración de los responsables de la nota sobre acciones que asegure que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el documento de registro es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido. En su caso, declaración de los responsables de determinadas partes del documento de registro que asegure que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en la parte del documento de registro de la que son responsable es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.**

La entidad FGB Nostrum Advisors, S.L., en su condición de Presidente y Consejero-Delegado del Consejo de Administración de Ayco, por medio de su representante persona física, D. Francisco García Beato, asume la responsabilidad de la Nota de Acciones y asegura que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en la Nota de Valores es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. FACTORES DE RIESGO

Ver sección II anterior

3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL

3.1. Declaración sobre el capital circulante. Declaración por el emisor de que, en su opinión, el capital de explotación es suficiente para los actuales requisitos del emisor o, si no lo es, cómo se propone obtener el capital de explotación adicional que necesita.

A 30 de junio de 2017 la Sociedad cuenta con un fondo de maniobra consolidado negativo por importe de 4.106.056 euros y un capital social de 4.159.259 euros representado por 13.864.198 acciones de 0,3 euros de valor nominal.

A continuación se muestra la variación del fondo de maniobra desde el 31 de diciembre de 2014 hasta el 30 de junio de 2017

Fondo de maniobra consolidado

Euros	jun-17	2016	2015	2014
Activo Corriente	8.038.080	10.541.703	7.154.628	5.985.281
Pasivo Corriente	12.145.136	14.050.926	3.519.151	15.211.494
Fondo maniobra	-4.107.056	-3.509.223	3.635.477	-9.226.213
Variación	17%	-197%		n.a.

() Datos consolidados a junio 2017 no auditados.*

El Fondo negativo actual no implica ningún problema para la realización de su actividad ya que éste se debe a un motivo puramente transitorio dado que, el Activo Hotel Byblos, se ha contabilizado dentro del Activo No Corriente, mientras que su deuda figura en el Pasivo Corriente. En el momento de inicio de la promoción, la deuda se reconvertirá a deuda a largo pasando por tanto a Pasivo No Corriente. La deuda a 30 de junio de 2017, en concepto Hotel Byblos, asciende a 10.311.738 €, con lo que, traspasando esta deuda a largo (Pasivo No Corriente), el Fondo de Maniobra quedaría en 6.204.682 €.

La deuda por el Hotel Byblos de 10.311.738, a junio 2017, se descompone en:

Importe del préstamo.-	8.000.000
Intereses préstamo.-	934.560
Otra financiación.- Bellaunde Dos Ibérica SL .-	1.377.178

Total.- 10.311.738

(*) Bellaunde Dos Ibérica SL es una Sociedad participada al 100% por Luis Dominguez (accionistas de la Compañía)

Por lo que el Fondo de Maniobra descontando la posición del Hotel Byblos quedaría:

	jun-17
Activo Corriente	8.038.080
Pasivo corriente	
Importe actual	12.145.136,00
Descontando pasivo corriente Byblos	-10.311.738,00
Pasivo corriente final	1.833.398,00
Fondo de maniobra	6.204.682,00

Con relación a la deuda por el préstamo para el Hotel Byblos, éste se concedió para un plazo de 1 año y por un importe de 8 millones de euros, con un tipo de interés del 15%, .- El préstamo, cuyo vencimiento será el próximo mes de noviembre, está en negociación su refinanciación con inversores para un nuevo período de 1 año y un tipo de interés del 15%, Simultáneamente se está negociando, existiendo carta de interés por parte de una entidad financiera de primer orden, para la formalización de un préstamo promotor que permita la financiación

de la obra de rehabilitación y que se firmaría tras las obtención de la licencia de obra y con la adjudicación de la obra de rehabilitación aprobada. En el caso, en opinión del Emisor, poco probable, de que esta refinanciación no fuera aprobada, los acreedores tendrían la posibilidad de ejecutar la hipoteca sobre el inmueble como garantía, sin recurso contra la matriz

El detalle de la deuda se recoge en el punto 3.2 siguiente

Asimismo, la Sociedad consideró que para garantizar la continuidad de la actividad era necesario fortalecer el capital de Ayco por lo que el Consejo de Administración de fecha 13 de julio de 2017 ha aprobado, en uso de la habilitación conferida por la Junta General Ordinaria de accionistas, de fecha 27 de junio de 2013, una ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe de hasta 9.999.998,40 euros mediante la emisión de 5.882.352 acciones de valor nominal 0,3 euros con Prima de Emisión por valor de 1,4 euros acción, objeto de la presente Nota de Valores. El objeto de la presente nota es la emisión, mediante oferta pública, de dichas acciones.

Tras la realización y desembolso de la ampliación de capital, se estima que la Sociedad estará en condiciones de cumplir las propuestas de inversión, actualmente en estudio y negociación.

Tras estas actuaciones, la Sociedad dispondrá de recursos suficientes para acometer la actividad actual de la Compañía así como la búsqueda de nuevos proyectos de inversión, que dejen a la Compañía en una posición de competitividad y solvencia.

3.2. Capitalización y endeudamiento.

Las principales variaciones de capital desde 31 de diciembre de 2014 a 30 de junio de 2017 se detallan a continuación

Patrimonio Neto consolidado

Euros	jun-17	2016	2015	2014
PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	8.115.833	7.832.640	3.679.855	-9.185.032
FONDOS PROPIOS	8.115.833	7.832.640	3.679.855	-9.185.032
Capital	4.159.259	4.159.259	3.233.072	13.384.853
Prima de emisión	3.704.751	3.704.751		12.596.570
Reservas de la Sociedad dominante	-695.753	-34.732	-202.409	-60.472.397
Reservas de la Sociedades consolidadas	618.059		618.324	-312.548
Acciones de la Sociedad dominante	-20.551	-20.426	-20.425	-20.426
Resultado del ejercicio	350.068	23.787	51.293	25.638.916

() Datos consolidados a junio 2017 no auditados.*

Con relación a la estructura de Fondos Propios señalar:

- En el segundo semestre de 2016 se formalizó una ampliación de capital con la emisión de 30.872.926 acciones por el que se mejoran los fondos propios existentes, a final de 2015, en 4.630.938,90€ (926.187,78€ en concepto de Capital y 3.704.751,12 € como Prima de emisión)
- Desde el cierre a 31 de diciembre de 2016 hasta el 30 de junio de 2017, los Fondos Propios del Grupo han recogido las siguientes variaciones, en relación a los resultados de la Compañía:
 - Aplicación del resultado individual del ejercicio 2016, por importe de -2.676 euros a resultados de ejercicios anteriores.

- Además, a 30 de junio de 2017 en el Resultado del Ejercicio se recoge el beneficio neto de 350.068 € generado por la venta de 5 viviendas de la promoción Sa Rapita de Mallorca, así como por la refacturación realizada por la matriz, a las filiales, en concepto prestación de servicios.

Por consiguiente, los fondos propios de la Compañía se han incrementado en una cifra final de 283.193 €, con relación al cierre a 31 de diciembre de 2016, por lo que se prosigue con las actuaciones dirigidas al fortalecimiento de los fondos propios del grupo inmobiliario.

Por último, el Consejo de Administración de la Compañía, en su reunión de 13 de julio de 2017 ha aprobado la realización de una ampliación de capital dineraria con la emisión de acciones de hasta 5.882.352 acciones con un valor nominal de 0,3 €/acción con Prima de Emisión por valor de 1,4 €/acc , es decir importe total del nominal 1.764.705,60 € y con una prima de emisión de 8.235.292,80 €, lo que supone un valor total de la ampliación de capital de hasta 9.999.998,40 € objeto de esta Nota.

Con relación a las cifras de endeudamiento de Ayco a 31 de diciembre de 2016 (cifras auditadas) y a junio de 2017 (cifras no auditadas) se recogen a continuación la situación siguiente:

Deudas financieras a largo plazo

Instrumentos financieros a largo plazo	Junio 2017	Diciembre 2016
Deudas con entidades de crédito	-	-
Débitos y partidas a pagar	600	600
Préstamos	-	-
Créditos (sin garantía hipotecaria)	-	-
Deudas por intereses	-	-
Otros pasivos financieros	600	600
Total	600	600

Deudas financieras a corto plazo

Instrumentos financieros a corto plazo	Junio 2017	Diciembre 2016
Provisiones (*)	71.424	71.424
Deudas con entidades de crédito	962.571	686.480
Préstamos	962.571	686.480
Créditos y otros	10.311.738	9.711.739
Otros pasivos financieros	10.311.738	9.711.739
Préstamos		
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	799.403	3.581.283
Proveedores	624.328	120.336
Otras acreedores	121.816	639.826
Otras deudas con las Administraciones Públicas	53.259	2.821.121
TOTAL	12.145.136	14.050.926

(*) Las provisiones a corto se corresponden al posible riesgo por el Contencioso con el Ayuntamiento de Ojén con relación a la liquidación de la plusvalía municipal

La deuda con Entidades financieras alcanza la cifra de 962.571 €. Esta cifra se corresponde al importe de la deuda bancaria de la promoción de Sa Rapita en Palma de Mallorca. Esta financiación de 962.571 € ha sido dada de baja en los primeros días del mes de julio de 2017, una vez que se ha procedido a la amortización total anticipada del préstamo tras la formalización de las ventas de las viviendas de Sa Rapita.

En cuanto a Otros Pasivos Financieros, este epígrafe recoge el importe de la financiación recibida para la adquisición, realización y promoción de la obra de rehabilitación del Hotel Byblos en Mijas que pasa de 9.711.739, en diciembre 2016, a 10.311.738 euros, en junio 2017. Esta deuda nace de la financiación recibida por parte de inversores internacionales, 8 millones de euros mas 940.547 € de intereses contabilizados al cierre del mes de junio que se otorgaron para la compra del Hotel y de 1.371.191 € que se correspondería a una primera inversión realizada por la Sociedad Bellaunde Dos Iberica S.L. en Byblos Costa del Sol S.L.U. que se ha materializado, inicialmente como un préstamo, y cuyo uso principal ha sido financiar los trabajos previos, tales como realización estudio de detalle, proyecto básico y de ejecución y solicitud de licencias.

El préstamo principal de 8 millones de euros al 15 % de interés, recibido de inversores internacionales, vencería el próximo mes de noviembre 2017. A la fecha de la Nota de Valores se está negociando su refinanciación con inversores para un nuevo período de 1 año y al mismo tipo de interés (15%). Simultáneamente se está negociando, existiendo carta de interés por parte de una entidad financiera de primer orden, la formalización de un préstamo promotor que permita la financiación de la obra de rehabilitación y que se firmaría tras las obtención de la licencia de obra y con la adjudicación de la obra de rehabilitación aprobada. En el caso, en opinión del Emisor, poco probable, de que esta refinanciación no fuera aprobada, los acreedores tendrían la posibilidad de ejecutar la hipoteca sobre el inmueble como garantía, sin recurso contra la matriz.

Asimismo, el préstamo de 1.371.192 €, aportado por Bellaunde Dos Ibérica S.L. se formaliza con el mismo tipo de interés (15%) con renovaciones tacitas a sus vencimientos anuales hasta que la Sociedad decida su inversión en la compañía Byblos Costa del Sol S.L.U.

Con relación al endeudamiento del Grupo cabe destacar que en Febrero 2017 la Sociedad procedió al pago de la deuda con Hacienda, por importe de 3,3 millones de euros, liberando, de esta manera, las garantías mantenidas sobre las parcelas de uso hotelero en la Línea de la Concepción. Dicha deuda venía de la solicitud de aplazamiento de la liquidación del IVA correspondiente a la autoliquidación del mes de mayo de 2009, que fue concedida por la Administración Tributaria en noviembre de 2009. Con fecha 31 de agosto de 2011 la Dependencia Regional de Recaudación de la AEAT, requirió a la Sociedad el abono de la deuda principal más los recargos aplicables. Con este pago, se levantan las cargas que pesaban sobre la promoción La Línea, por lo que se puede iniciar la actividad promotora para este proyecto.

3.3. Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la admisión a negociación.

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ninguna vinculación o interés económico significativo entre la Sociedad y las Entidades que han participado, las cuales se detallan en el apartado 10.1 de esta Nota sobre las Acciones, salvo la relación estrictamente derivada del asesoramiento legal y financiero.

3.4. Motivos de la oferta y destino de los ingresos.

Se trata de una ampliación de capital dineraria por importe de hasta 9.999.998,40 euros que busca la financiación necesaria para acometer los proyectos existentes y los nuevos proyectos actualmente en estudio incluidos en el Plan Estratégico para los próximos años.

Para ello el destino inicial de los fondos será esencialmente:

- Promoción y desarrollo de los proyectos, actualmente en curso, tales como:
 - o Promoción de la 2 fase de Urban Sa Rapita, para la realización de 8 viviendas

La inversión prevista para el desarrollo de la promoción de 8 viviendas en Sa Rapita asciende a unos 2,8 millones de euros, de los que están pendientes de realizar un importe aproximado de 2,4 millones de euros. Esta promoción tiene como objetivo su financiación con un 70% de apalancamiento financiero con préstamos bancarios y el resto con fondos propios, por lo que se estima que se precisarán unos 450.000 € de fondos de la propia Compañía.

- Promoción y desarrollo del Hotel Byblos de Mijas.

El Hotel Byblos, adquirido en el año 2017 precisará de una inversión, a realizar en los próximos años, de cerca de los 30 millones de euros. Esta inversión, se espera esté financiado por préstamos y fondos de inversores en un 80% aproximadamente, por lo que, para llevar a buen fin la promoción se precisarán de unos 6 millones de euros proveniente de recursos de la Compañía, y que se precisarán a lo largo de los próximos 3 años.

- Promoción y desarrollo solar hotelero en La Línea de la Concepción, Cádiz.

Una vez liberada la carga hipotecaria que pesaba sobre la parcela hotelera de La Línea, se espera finalizar los posibles remates a las obras de urbanización, realizadas en el pasado, y preparar el suelo para, bien promocionar directamente el suelo o proceder a su venta. Las inversiones previstas inicialmente ascienden a unos 500.000 €, que se cubrirían íntegramente con recursos propios.

- Otros proyectos, actualmente en estudio.

La Compañía tiene relativamente avanzados el estudio y análisis de proyectos interesantes y que se espera se puedan formalizar en los próximos meses. La inversión contaría con financiación de inversores para un 80% del coste del proyecto, siendo estimada una inversión inicial de unos 750.000 € de recursos propios.

- Adquisición de nuevos proyectos generadores a medio y largo plazo de ingresos relevantes que permitan a la Sociedad la consecución de sus fines.

Adicionalmente, la Compañía está estudiando otros proyectos que pueden generar ingresos a medio y largo plazo, para cuyo fin se precisarían fondos que pudieran bloquear la operación en tanto en cuanto se formalice la financiación externa.

Se estima que para hacer frente a estos pagos así como a los costes financieros de las operaciones en marcha comentadas anteriormente y los gastos ordinarios, serían necesario unos 2 millones de euros de fondos propios.

De formalizarse la ampliación de Capital por el importe total solicitado, se intentaría acometer la totalidad de los proyectos en curso, así como la formalización de los proyectos en estudio. No obstante, y en caso de que no se obtengan la totalidad de los fondos solicitados, y dado que algunos de ellos generarán ingresos a corto/medio plazo, se espera que se puedan acometer los proyectos en curso, alargando los plazos y analizando los nuevos proyectos que gocen de mejor financiación y menos plazo de maduración. Así, y como prioritario se procederá a actuar en los proyectos generadores mas rápidamente de ingresos, 8 viviendas de Sa Rapita (cuyo plazo de maduración es inferior a 1 año) y se agilizaría la venta de productos que no sean directamente realizables por la Compañía, como por ejemplo, la venta del solar de La línea, etc.

4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE

4.1. Descripción del tipo y la clase de los valores que van a emitirse mediante oferta pública de suscripción, con el código ISIN (número internacional de identificación del valor) u otro código de identificación del valor.

Los valores a los que se refiere la presente Nota sobre Acciones son 5.882.352 acciones ordinarias de Ayco de 0,3 euros de valor nominal, con prima de emisión de 1,4 euros por acción, cada una de ellas, todas ellas de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, con iguales derechos y representadas mediante anotaciones en cuenta.

Las Acciones Nuevas de la Sociedad tendrán los mismos derechos que las ya existentes.

El código ISIN o número internacional de identificación del valor de las acciones de Ayco es el ES0152960045

La Agencia Nacional de Codificación de Valores ha asignado con ocasión del registro de la presente Nota de Acciones un código ISIN provisional para la identificación de las Acciones Nuevas, ES0152960052 y para los derechos de suscripción preferente, ES0652960925. No obstante, las Acciones Nuevas equiparán su Código ISIN con el de las acciones de la Sociedad actualmente en circulación al inicio de su negociación en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao.

Las acciones de la Compañía cotizan en las mencionadas Bolsas en el mercado de corros,

4.2. Legislación según la cual se han creado los valores.

Las Acciones Nuevas se emiten de conformidad con la legislación española y, en particular, con 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 (la “Ley de Sociedades de Capital”), en el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores (la “Ley del Mercado de Valores”) y las restantes normas de desarrollo de las anteriores.

4.3. Indicación de si los valores están en forma registrada o al portador y si los valores están en forma de certificado o de anotación en cuenta. En el último caso, nombre y dirección de la entidad responsable de la custodia de los documentos.

Las Acciones Nuevas son ordinarias y están representadas por medio de anotaciones en cuenta. La entidad responsable del registro contable es la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal (en adelante, IBERCLEAR), sociedad de nacionalidad española, con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad, número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, “Entidades Participantes”).

4.4. Divisa de la emisión de los valores.

Las acciones nuevas están denominadas en euros.

4.5. Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de esos derechos, y del procedimiento para el ejercicio de los mismos. Derecho de participación en los beneficios del emisor y en cualquier excedente en caso de liquidación.

Los titulares de las Acciones Nuevas tienen los derechos y obligaciones inherentes a su condición de accionistas recogidos en la Ley de Sociedades de Capital y en los vigentes Estatutos de la Sociedad.

En relación con el artículo 9 de los Estatutos de la Sociedad y el artículo 6 del Reglamento de la Junta General de Accionistas, cabe citar los siguientes:

i. *Derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en los términos establecidos en la Ley.*

ii. *Derechos de participación del accionista*

A) Solicitud de inclusión de puntos en el orden del día.

Los socios titulares de un tres por ciento del capital social podrán solicitar al Consejo con carácter previo a la convocatoria, la inclusión de algún punto en el Orden del Día de la siguiente Junta General. El Consejo de Administración deberá incluir los asuntos solicitados en la forma que mejor se acomode el interés social, siempre que se refieran a materias que se encuentren en el ámbito de competencia de la Junta.

B) Propuestas y sugerencias de los accionistas.

Los accionistas podrán formular propuestas en relación con los asuntos incluidos en el Orden del Día. Además podrán realizar las sugerencias sobre las actividades e intereses de la Sociedad que a su juicio deberían de debatirse en la Junta General.

iii. *Derecho de información*

A) Suministro de información al accionista

Una vez publicado el anuncio de convocatoria de Junta General, se pondrá a disposición de los accionistas, de forma gratuita en el domicilio social de la Sociedad, la documentación e información relacionada con el Orden del Día de la reunión, y al menos la siguiente información:

- Convocatoria de la Junta General con las propuestas de acuerdos e informes del Consejo de Administración que correspondan.
- En su caso, cuentas Anuales de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., las Cuentas Consolidadas y la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio.
- En su caso, informe de Gestión de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y el Informe de Gestión consolidado del ejercicio.
- En su caso, informes de Auditoría de las Cuentas Anuales Consolidadas y de las Cuentas Anuales de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.
- Cualquier otro informe cuya inclusión sea preceptiva, o se determine por el Consejo de Administración.

El día de celebración de la Junta se facilitará a los accionistas la documentación necesaria en el lugar de reunión.

B) Petición de información por el accionista

Los accionistas podrán, adicionalmente, solicitar de los administradores, en los términos establecidos en la Ley, hasta el quinto día anterior a la celebración de la Junta, o verbalmente durante la misma, la documentación, informes o aclaraciones que estimen pertinentes acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes.

También podrán los accionistas solicitar información, aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General y acerca del informe del auditor.

El Consejo de Administración deberá proporcionar la información solicitada a los accionistas, salvo que a juicio del Presidente sea innecesaria para la tutela de los derechos del accionista o existan razones objetivas para

considerar que podría utilizarse para fines extrasociales o su publicidad perjudique a la Sociedad o a las sociedades vinculadas. Esta excepción no procederá cuando la solicitud está apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social.

En el caso de que no pueda proporcionarse la información solicitada en la propia Junta General y no proceda su denegación, los administradores estarán obligados a facilitar esa información por escrito en un plazo de siete días desde la terminación de la Junta.

C) Consultas del accionista

Los accionistas podrán formular preguntas por escrito, acerca de la información accesible al público, o que se haya comunicado a las autoridades competentes. La Sociedad comunicará las respuestas de forma individual o agrupada, y en el caso de que el Consejo de Administración lo considerase procedente, las cuestiones serán tratadas en la Junta General de Accionistas.

El Consejo de Administración estará obligado a dar la oportuna contestación a estas preguntas salvo que la publicidad de los datos perjudique los intereses sociales.

iv. *Derecho de asistencia del accionista*

Podrán asistir a la Junta General los accionistas además de tener que hallarse al corriente en el pago de los dividendos pasivos y que acrediten su titularidad mediante certificación a su nombre en el registro contable de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta, deberán ser titulares de al menos 50 acciones. Los titulares de menos de 50 acciones podrán agruparse a nombre de uno de ellos para la asistencia a la Junta.

Los accionistas solicitarán a la Entidad Adherida encargada del registro contable el correspondiente certificado de legitimación o documento equivalente del registro contable de las anotaciones en cuenta de los valores de la Sociedad, para obtener, en su caso, de la Sociedad la correspondiente tarjeta de asistencia.

Las tarjetas de asistencia deberán expedirse con carácter nominativo a favor de los titulares de acciones que, acrediten tenerlas inscritas en el registro contable con cinco días de antelación a la primera convocatoria. La Entidad Adherida deberá enviar a Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., antes de la fecha establecida para la celebración de la Junta, la relación de las tarjetas que haya expedido a solicitud de sus respectivos clientes. El registro de las tarjetas de asistencia comenzará, como mínimo, dos horas antes de la señalada para la celebración de la Junta.

v. *Solicitud de información durante la celebración de la Junta*

Los accionistas, durante la celebración de la junta podrán solicitar verbalmente los informes o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día. En caso de no ser posible satisfacer este derecho en ese momento, el Consejo de Administración deberá facilitar la información por escrito dentro de los siete días siguientes al de la terminación de la Junta.

Los administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada salvo en los casos en que, a juicio del Presidente, la publicidad de la información solicitada sea innecesaria para la tutela de los derechos del accionista o existan razones objetivas para considerar que podría utilizarse para fines extrasociales o su publicidad perjudique a la Sociedad o a las sociedades vinculadas. No procederá la denegación de información cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social.”

vi. *Derecho de suscripción preferente sobre la emisión de nuevas acciones o de obligaciones convertibles en acciones en los términos establecidos en la Ley.*

Las acciones creadas en virtud del presente aumento de capital, gozarán en sucesivas ampliaciones de capital del derecho de suscripción preferente reconocido en 304 de la LSC en igualdad de condiciones al resto de acciones emitidas de la Sociedad

vii. *Derecho de voto*

De conformidad con el artículo 16 de los Estatutos Sociales, cada acción dará derecho a un voto. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la junta, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado.

Para la adopción de los acuerdos a que se refiere el segundo párrafo del artículo 14 de los Estatutos, si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento, bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el cincuenta por ciento.

viii. *Cláusula de amortización*

No aplica

ix. *Cláusula de conversión*

No aplica

4.6. En el caso de nuevas emisiones, declaración de las resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales los valores han sido creados o emitidos.

La emisión de Acciones Nuevas se realiza en virtud de acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad, en sesión de fecha 13 de julio de 2017, y corregido en la publicación del Hecho Relevante de 4 de agosto de 2017, en uso de la habilitación para aumentar capital social, conferida a dicho Consejo por acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas, de fecha 27 de junio de 2013, en su punto octavo del orden del día. El texto de dicho acuerdo de Junta habilitando al Consejo de Administración es el siguiente:

["OCTAVO.- Delegar en el Órgano de Administración, en su caso, y con fundamento en el artículo 297.1.b de la Ley de Sociedades de Capital, la facultad de acordar, en una o varias veces, aumentos de capital de la Compañía, contra aportaciones dinerarias y por un importe máximo de la mitad del capital social mediante la correspondiente emisión o emisiones de acciones ordinarias con el mismo valor nominal que las actuales, con respeto a los derechos de suscripción preferente y fijando libremente, en todo lo demás, sus condiciones. Tal facultad deberá ejercitarse dentro de los cinco años contados a partir de la fecha de la autorización por parte de la Junta y comprenderá la de modificar el artículo de los estatutos relativo al capital social, así como la posibilidad de suscripción incompleta y la de desarrollar, en su más amplios términos, todos los actos y trámites precisos en orden a la ejecución del aumento o aumentos de capital que en ejercicio de tal delegación se acuerden.

La Junta General acuerda con el voto favorable de los accionistas que representan el 61,7041% del capital, con el voto en contra de los accionistas "Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A.", "Participaciones Industriales y de Servicios, S.A." y "Grupo Onofre Miguel, S.L.", que representan el 33,7935% del capital y con la abstención de accionistas que representan el 0,4195% del capital social, delegar en el Órgano de Administración, en su caso, y con fundamento en el artículo 297.1.b de la Ley de Sociedades de Capital, la facultad de acordar, en una o varias veces, aumentos de capital de la Compañía, contra aportaciones dinerarias y por un importe máximo de la mitad del capital social mediante la correspondiente emisión o emisiones de acciones ordinarias con

el mismo valor nominal que las actuales, con respeto a los derechos de suscripción preferente y fijando libremente, en todo lo demás, sus condiciones. Tal facultad deberá ejercitarse dentro de los cinco años contados a partir de la fecha de la autorización por parte de la Junta y comprenderá la de modificar el artículo de los estatutos relativo al capital social, así como la posibilidad de suscripción incompleta y la de desarrollar, en su más amplios términos, todos los actos y trámites precisos en orden a la ejecución del aumento o aumentos de capital que en ejercicio de tal delegación se acuerden.”]

Por su parte, el texto del acuerdo del Consejo de Administración, de fecha 13 de julio de 2017, acordando la ampliación de capital en uso de la habilitación conferida por la Junta, es el siguiente:

[... Ampliar el capital social de la Sociedad en el importe nominal de UN MILLÓN SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CINCO EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (1.764.705,60.-€), mediante la emisión y puesta en circulación de CINCO MILLONES OCHOCIENTAS OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTAS CINCUENTA Y DOS (5.882.352) de nuevas acciones (las "Acciones Nuevas") de TREINTA CÉNTIMOS DE EURO (0,30.-€) de valor nominal cada una de ellas, de la misma serie y clase que las actualmente en circulación, con contravalor de aportaciones dinerarias.....

... Las 5.882.352 Acciones Nuevas se emiten por el mismo valor nominal que el resto de acciones de la Sociedad, esto es 0,30 céntimos de euro y con una prima de emisión de 1,40 céntimos de euro por cada nueva acción. En consecuencia, el tipo de emisión es de 1,70 euros. ...

... En consecuencia, el desembolso total en concepto de capital social nominal puede ascender hasta 1.764.705,60 euros. El desembolso total en concepto de prima de emisión puede ascender hasta el importe de 8.235.292,80 euros y el desembolso global en concepto de nominal y prima de emisión puede ascender hasta el importe de 9.999.998,40 euros....

... Los accionistas gozarán del derecho de suscripción preferente de las Acciones Nuevas en proporción a su participación en el capital de la Sociedad.

Se hace constar que la Sociedad mantiene 190 acciones propias en autocartera directa, representativas del 0.001 % del capital de la Sociedad. La Sociedad no cuenta con acciones propias en autocartera indirecta. Será de aplicación a las acciones mantenidas en autocartera por la Sociedad lo dispuesto en el artículo 148 de la Ley de Sociedades de Capital, de tal forma que los derechos de suscripción preferente inherentes a las acciones mantenidas en autocartera se distribuirán proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad.....

..... En este acto, el accionista de referencia y consejero dominical, Alpha Luna LLC, renuncia a 138.520 derechos de suscripción al objeto de posibilitar una relación entera entre derechos de suscripción preferente y Acciones Nuevas.

Tras dicha renuncia, el número de acciones con derechos de suscripción preferente asciende a 13.725.488 y a cada una de dichas acciones le corresponde un (1) derecho de suscripción preferente, siendo necesarios siete (7) derechos de suscripción preferente para suscribir 3 Acciones Nuevas....

D) Períodos de suscripción

Aquellos accionistas, o los adquirentes de derechos de suscripción, que deseen suscribir las Acciones Nuevas mediante aportaciones dinerarias lo podrán realizar en tres (3) períodos de suscripción:

Período de Suscripción Preferente:

... se ofrecerá la suscripción preferente a los accionistas de la Sociedad que figuren legitimados como tales en los correspondientes registros contables al cierre del mercado del día hábil bursátil inmediatamente anterior al del inicio de este período. Tanto los actuales accionistas de la Sociedad como los adquirentes de derechos de suscripción podrán realizar la suscripción en un período de quince (15) días naturales siguientes a la publicación de la oferta de suscripción de acciones en el BORME (el "Período de Suscripción Preferente"), de manera proporcional a su participación en el capital de la Sociedad.

Tal y como ha quedado expresado, a cada acción existente de la Sociedad le corresponderá un (1) derecho de suscripción preferente, siendo necesarios 7 derechos de suscripción preferente para suscribir 3 Acciones Nuevas.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital, y serán negociables en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao.

Los accionistas de la Sociedad que no hubieran transmitido la totalidad de sus derechos de suscripción preferente, así como quienes hayan adquirido éstos, podrán ejercer sus derechos de suscripción preferente durante el Período de Suscripción Preferente. Los derechos de suscripción preferente que no hayan sido ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Período de Suscripción Preferente.

Para ejercitar los derechos de suscripción preferente, los accionistas de la Sociedad y quienes hayan adquirido dichos derechos deberán dirigirse a la entidad participante en cuyo registro contable tengan inscritos sus derechos de suscripción preferente indicando su voluntad de ejercitar sus derechos de suscripción preferente.

Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio del derecho de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, Incondicional e irrevocable y conllevarán la suscripción de las Acciones Nuevas a las cuales se refieren.

Durante el Período de Suscripción Preferente, los accionistas que hayan ejercitado la totalidad de sus derechos de suscripción preferente y los adquirentes de derechos de suscripción preferente que los ejerciten en su totalidad, podrán solicitar, al tiempo de ejercitar dichos derechos, la suscripción de Acciones Nuevas adicionales (las 'Acciones Adicionales') para el supuesto de que al término del Período de Suscripción Preferente quedaran Acciones Nuevas no suscritas en el ejercicio del derecho de suscripción preferente (las 'Acciones Sobrantes') y, por tanto, no se hubiera cubierto el importe máximo susceptible de suscripción en el presente aumento de capital.

Período de Asignación de Acciones Adicionales:

En el supuesto de que finalizado el Período de Suscripción Preferente hubiera Acciones Sobrantes, se abrirá un proceso de asignación de Acciones Adicionales ("Período de Asignación de Acciones Adicionales") en el que se distribuirán Acciones Sobrantes entre los accionistas y adquirentes de derechos de suscripción preferente que hubiesen solicitado su suscripción. En ningún caso se adjudicará a los accionistas o a los adquirentes de derechos de suscripción preferente un número de Acciones Nuevas superior al que hubiesen solicitado.

La asignación de Acciones Adicionales tendrá lugar el quinto día hábil bursátil siguiente a la fecha de finalización del Período de Suscripción preferente.

Si el número de Acciones Adicionales solicitadas fuera superior a las Acciones Sobrantes, la Entidad Agente practicará un prorrateo proporcional al volumen de Acciones Adicionales solicitadas, utilizando para ello el porcentaje que el total de Acciones Adicionales solicitadas represente respecto del total de Acciones Sobrantes.

Período de Asignación Discrecional:

Si, tras el Período de Asignación de Acciones Adicionales, quedaran Acciones Nuevas pendientes de suscribir, la Sociedad ofrecerá, durante el periodo máximo de los ocho (8) días naturales siguientes a la finalización del Período de Asignación de Acciones Adicionales, la suscripción de las mismas a aquéllos inversores cualificados que discrecionalmente designe el Consejo de Administración o hasta un máximo de 150 personas físicas o jurídicas que no tengan la condición de inversores cualificados, que hubieran solicitado suscribir la totalidad o parte de las acciones no suscritas ("Período de Asignación Discrecional").

No obstante lo anterior, la Sociedad podrá dar por terminado anticipadamente el Período de Asignación de Acciones Adicionales o el Período de Asignación Discrecional, siempre y cuando el Aumento de Capital se hubiese suscrito en su totalidad.

E) Suscripción y desembolso de las nuevas acciones y contravalor de la ampliación

.... El desembolso íntegro del precio de suscripción de todas y cada una de las Acciones Nuevas que sean suscritas durante el Período de Asignación de Acciones Adicionales se realizará en la cuenta de la Sociedad abierta a tal efecto no más tarde de las 11.00 horas del siguiente día hábil respecto a la finalización del Período de Asignación de Acciones Adicionales.

El desembolso íntegro del precio de suscripción de todas y cada una de las Acciones Nuevas que sean suscritas durante el Período de Asignación Discrecional por los inversores adjudicatarios de ellas se realizará en la cuenta de la Sociedad abierta a tal efecto no más tarde de las 11.00 horas del siguiente día hábil respecto a la finalización del mencionado Período de Asignación Discrecional.

La suscripción deberá hacerse mediante solicitud a sus correspondientes entidades depositarias, quienes tramitarán las aportaciones con el banco agente designado por la Sociedad....

..... , se permite la suscripción incompleta del presente aumento, en cuyo caso se limitará la cantidad correspondiente al número de acciones efectivamente suscritas y desembolsadas.

No obstante, si no se lograra una suscripción mínima de 588.235 Acciones Nuevas, esto es, de 999.999,50 €, la ampliación quedaría sin efecto, debido a que, en opinión del Consejo de Administración, los costes tanto económicos, como de gestión y de recursos humanos, harían desaconsejable seguir adelante con la emisión y, por tanto, con la oferta pública. En este caso, la Sociedad publicaría dicha circunstancia en el BORME y procedería a restituir las aportaciones conforme a lo previsto en el artículo 311.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

Una vez inscrita en el Registro Mercantil la escritura de Aumento de Capital en virtud de la cual se emitirán las Acciones Nuevas, presentada copia autorizada o testimonio notarial de la citada escritura en IBERCLEAR, e inscritas las Acciones Nuevas como anotaciones en cuenta por IBERCLEAR y las Entidades Participantes, se tramitará de forma inmediata la admisión a negociación de las Acciones Nuevas en el mercado de corros de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao.]

La emisión de las Acciones Nuevas objeto de la ampliación de capital está sujeta al régimen general de aprobación y registro por CNMV, según lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y su normativa de desarrollo.

4.7. Fecha prevista de emisión de los valores.

La correspondiente escritura pública de aumento de capital se inscribirá en el Registro Mercantil de Madrid una vez finalizada la suscripción de la ampliación de capital.

Se prevé que la emisión de Acciones Nuevas tenga lugar el día 6 de noviembre de 2017, fecha en la que se estima que la correspondiente escritura pública de aumento de capital se inscriba en el Registro Mercantil, tal y como se detalla en el apartado 5.1.8 siguiente.

Efectuada la inscripción en el Registro Mercantil, se hará entrega de la escritura de ampliación de capital a la CNMV, Iberclear y a las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao.

El calendario previsto inicialmente para la ejecución de la ampliación de capital sería el expuesto a continuación:

Actuación	Fecha estimada
Hecho Relevante Aumento Capital	15/07/2017
Hecho Relevante corrigiendo error en el número de acciones del Aumento Capital	04/08/2017
Aprobación Nota de Valores por la CNMV	22/09/2017
HR comunicando registro de la Nota de Valores	22/09/2017
Publicación del anuncio en el BORME	26/09/2017
Inicio periodo suscripción preferente	27/09/2017
Primera fecha de cotización de las acciones "sin derechos" (Ex Date) e inicio cotización de los derechos de suscripción preferente	27/09/2017
Fecha de corte en la Iberclear determinará las posiciones para la asignación de derechos de suscripción preferentes (Record Date)	28/09/2017
Fecha de abono (Payment Date) de los derechos de suscripción preferentes	29/09/2017
Finalización periodo suscripción preferente	11/10/2017
Fecha en que Iberclear determinará las posiciones	16/10/2017
En su caso, Asignación Acciones adicionales	18/10/2017
Hecho relevante comunicando las acciones nuevas suscritas en el periodo preferente y de asignación de acciones nuevas adicionales	18/10/2017
Inicio del periodo de asignación discrecional	18/10/2017
Desembolso por Banco Agente a la Sociedad del importe correspondientes a las acciones nuevas suscritas en el periodo de suscripción preferente y de acciones adicionales	19/10/2017
Fin del periodo de asignación discrecional	26/10/2017
Hecho relevante comunicando las acciones nuevas suscritas	27/10/2017
Desembolso por Banco Agente a la Sociedad del importe correspondientes a las acciones nuevas suscritas	30/10/2017
Otorgamiento escritura pública de aumento de capital	30/10/2017
Hecho relevante comunicando el otorgamiento de la escrituras	30/10/2017
Inscripción en el Rgto Mercantil	06/11/2017
Registro de las acciones nuevas en Iberclear	07/11/2017
Admisión a cotización de las acciones nuevas por la CNMV y las Bolsas de valores	09/11/2017
Día estimado de inicio de cotización de las acciones nuevas	10/11/2017

4.8. Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores.

Los estatutos sociales de la Sociedad no establecen ninguna restricción a la libre transmisibilidad de las acciones, por lo que las Acciones Nuevas serán libremente transmisibles de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, la Ley de Mercado De Valores y demás normativa de desarrollo.

4.9. Indicación de la existencia de cualquier oferta obligatoria de adquisición y/o normas de retirada y recompra obligatoria en relación con los valores.

No existe ninguna oferta de adquisición y/o norma de retirada y recompra obligatoria en relación con las Acciones Nuevas.

4.10. Indicación de las ofertas públicas de adquisición por terceros de la participación del emisor, que se hayan producido durante el ejercicio anterior y el actual. Debe declararse el precio o de las condiciones de canje de estas ofertas.

No se ha producido ninguna oferta pública de adquisición, durante el ejercicio anterior y el actual sobre las acciones de Ayco.

4.11. Por lo que se refiere al país de origen del emisor y al país o países en los que se está haciendo la oferta o se busca la admisión a cotización, información sobre la tributación derivada de la titularidad y transmisión de las acciones.

A continuación se realiza un breve análisis del régimen fiscal aplicable a la titularidad y, en su caso, posterior transmisión de las Acciones Nuevas.

Dicho análisis es una descripción general del régimen aplicable de acuerdo a la legislación española, sin tenerse en cuenta los regímenes tributarios forales en vigor en los territorios Históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra, ni la normativa aprobada por las distintas Comunidades Autónomas.

Este extracto no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario, por lo que se aconseja a los accionistas que consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares y la legislación aplicable en el momento de la obtención y declaración de las rentas pertinentes.

4.11.1. Información sobre los impuestos sobre la renta de los valores retenidos en origen.

Se facilita a continuación una descripción general, de acuerdo con la legislación española en vigor (incluyendo su actual desarrollo reglamentario) a la fecha de aprobación de la presente Nota sobre las Acciones, del régimen fiscal aplicable a la suscripción, adquisición, titularidad y, en su caso, posterior transmisión de las Acciones Nuevas.

Debe tenerse en cuenta que el presente análisis no explicita todas las posibles consecuencias fiscales de las mencionadas operaciones, ni el régimen aplicable a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (como, por ejemplo, las entidades financieras, las instituciones de inversión colectiva, las cooperativas o las entidades en atribución de rentas) pueden estar sujetos a normas especiales. Asimismo, la presente descripción tampoco tiene en cuenta la normativa aprobada por las distintas Comunidades Autónomas que, respecto de determinados impuestos, podrá ser de aplicación a los inversores.

En particular, la normativa aplicable a los residentes en territorio común –aquellos a los que no resulte de aplicación los regímenes tributarios forales de Concierto y Convenio Económico en vigor, respectivamente, en los Territorios Históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra- (“Accionistas Residentes en Territorio Común”) está contenida en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no

Residentes y sobre el Patrimonio (“LIRPF”) y su Reglamento, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (“TRLIRnR”), aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, y su Reglamento, aprobado por el Real Decreto 1776/2004, de 30 de julio, así como en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (“LIS”) y el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio, que aprueba el Reglamento de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Se aconseja en tal sentido a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales en orden a la determinación de aquellas consecuencias fiscales aplicables a su caso concreto. Del mismo modo, los inversores habrán de tener en cuenta los cambios que la legislación vigente en este momento pudiera sufrir en el futuro, así como la interpretación que de su contenido puedan llevar a cabo las autoridades fiscales españolas, la cual podrá diferir de la que seguidamente se expone.

(1) Imposición indirecta en la suscripción, adquisición y transmisión de las Acciones Nuevas

La suscripción, adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las Acciones Nuevas está exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido.

(2) Imposición directa derivada de la titularidad y posterior transmisión de las Acciones Nuevas

(i) Accionistas residentes en territorio español

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los inversores que tengan la consideración de residentes en territorio español. Con carácter general, se considerarán inversores residentes en España a las entidades residentes en territorio español conforme al artículo 8 de la LIS, y a las personas físicas que tengan su residencia habitual en España, tal y como ésta se define en el artículo 9.1 de la LIRPF, así como los residentes en el extranjero miembros de misiones diplomáticas españolas, oficinas consulares españolas y otros cargos oficiales, en los términos del artículo 10.1 de esta norma. También tienen la consideración de residentes en España a efectos fiscales las personas físicas de nacionalidad española que, cesando su residencia fiscal en España, acrediten su nueva residencia fiscal en un paraíso fiscal, tanto durante el período impositivo en el que se produzca el cambio de residencia como en los cuatro siguientes. Los convenios para evitar la doble imposición (los “CDI”) ratificados por España incorporan normas para resolver casos de doble residencia.

En el caso de personas físicas que adquieran su residencia fiscal en España como consecuencia de su desplazamiento a territorio español, podrán optar por tributar por el IRPF o por el IRnR durante el período en que se efectúe el cambio de residencia y los cinco siguientes siempre que se cumplan los requisitos recogidos en el artículo 93 de la LIRPF.

(a) Personas Físicas

(a.1) Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

(a.1.1) Rendimientos del capital mobiliario

De conformidad con el artículo 25 de la LIRPF, tienen la consideración de rendimientos del capital mobiliario, entre otros, los dividendos, las primas de asistencia a juntas generales, los rendimientos derivados de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre las Acciones Nuevas y, en general, las participaciones en los beneficios de la Sociedad así como cualquier otra utilidad percibida de dicha entidad en su condición de accionista.

Los rendimientos del capital mobiliario obtenidos por los accionistas como consecuencia de la titularidad de las Acciones Nuevas se integrarán por su rendimiento neto. Éste resulta de deducir, en su caso, los gastos de administración y depósito de su importe bruto, no siendo deducibles los gastos de gestión discrecional e individualizada de la cartera. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro del ejercicio en que sean exigibles para su perceptor, para el período impositivo 2017, el tipo aplicable será del 19% (para los

primeros 6.000 euros), del 21% (para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 50.000 euros) y del 23% (para las rentas que excedan de 50.000 euros).

Por su parte, en las distribuciones de prima de emisión de acciones (que, como las Acciones Nuevas, estén admitidas a negociación en alguno de los mercados regulados de valores definidos en la Directiva 2004/39/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 21 de abril de 2004), el importe obtenido en estas distribuciones minorará, hasta su anulación, el valor de adquisición de los valores afectados y solo el exceso que pudiera resultar tributará como rendimiento del capital mobiliario, en los términos indicados en el párrafo anterior.

No se aplicará la mencionada exención a los dividendos procedentes de valores adquiridos dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquellos se hubieran satisfecho cuando, con posterioridad a esta fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos.

Asimismo, en el período impositivo 2017, los accionistas soportarán con carácter general una retención, a cuenta del IRPF del 19% sobre el importe íntegro del dividendo distribuido. La retención a cuenta es deducible de la cuota líquida del IRPF y, si las retenciones practicadas superan el importe de tal cuota líquida, se producirá la devolución prevista en el artículo 103 de la LIRPF. Como excepción, las distribuciones de prima de emisión no están sujetas a retención.

(a.1.2) Ganancias y pérdidas patrimoniales

Las variaciones en el valor del patrimonio de los contribuyentes por el IRPF que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración de dicho patrimonio darán lugar a ganancias o pérdidas patrimoniales. La transmisión a título oneroso de las Acciones Nuevas dará lugar a alteraciones patrimoniales, equivalentes a la diferencia negativa o positiva entre el valor de adquisición de estos valores y su valor de transmisión. El valor de transmisión vendrá determinado (i) por su valor de cotización en la fecha en la que se produzca la transmisión o (ii) por el precio pactado cuando sea superior al valor de cotización.

Cuando existan valores homogéneos, para determinar el valor de adquisición y la alteración patrimonial en el IRPF, se considerará que los transmitidos son aquellos que se adquirieron en primer lugar.

Tanto el valor de adquisición como el de transmisión se incrementa o minorará, respectivamente, en el importe de los gastos y tributos inherentes a dichas operaciones satisfechos por el adquirente o el transmitente, respectivamente.

Las ganancias o pérdidas patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de las transmisiones de las Acciones Nuevas, se integran y compensan en la base imponible del ahorro del período impositivo en que tenga lugar la alteración patrimonial. La base imponible del ahorro se grava en el período 2017 al tipo del 19% para los primeros 6.000 euros, del 21% para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 50.000 euros, y del 23% para las rentas que excedan de 50.000 euros.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las Acciones Nuevas no están sometidas a retención. Determinadas pérdidas derivadas de transmisiones de las Acciones Nuevas no se computan como pérdidas patrimoniales cuando se hayan adquirido valores homogéneos dentro de los dos meses anteriores o posteriores a la fecha de la transmisión que originó la citada pérdida. En estos casos, las pérdidas patrimoniales se integran a medida que se transmitan los valores que aún permanezcan en el patrimonio del contribuyente.

(a.1.3) Derechos de suscripción preferente

A partir de 1 de enero de 2017, el importe obtenido por la venta de los derechos de suscripción preferente sobre las acciones se considerará ganancia patrimonial para el transmitente en el período impositivo en el que se produzca la transmisión. Este importe estará sujeto a retención a cuenta del IRPF por la entidad depositaria y, en

su defecto, el intermediario financiero o el fedatario público que haya intervenido en la transmisión. El porcentaje de retención aplicable en este caso será del 19%.

En cualquiera de los dos casos, estas ganancias patrimoniales se integrarán y compensarán en la base imponible del ahorro, gravándose en el período impositivo 2017, al tipo aplicable a la base imponible del ahorro del 19% para los primeros 6.000 euros de renta del ahorro obtenidos por la persona física, del 21% para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 50.000 euros, y del 23% para las rentas que excedan de 50.000 euros.

(a.2) Impuesto sobre el Patrimonio

Los accionistas personas físicas residentes en territorio español están sometidos al Impuesto sobre el Patrimonio (“IP”) por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año.

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (“Ley del IP”). La Ley del IP fija un mínimo exento de 700.000 euros. El IP se exige de acuerdo con una escala de gravamen que oscila entre el 0,2% y el 2,5%. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

Aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España que adquieran Acciones Nuevas y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las Acciones Nuevas que posean a 31 de diciembre de cada año. Las Acciones Nuevas se computan por su valor de negociación medio del cuarto trimestre del año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente este dato a efectos del IP.

(a.3) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (el “ISD”) en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de los valores. El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma, así como por los Territorios Históricos del País Vasco y la Comunidad Foral de Navarra.

(b) Personas Jurídicas

(b.1) Impuesto sobre Sociedades

(b.1.1) Dividendos

Los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades (el “IS”) o los que, siendo contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (el “IRnR”), actúen en España a través de establecimiento permanente, integran en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios percibidos como consecuencia de la titularidad de los valores suscritos, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la LIS. El tipo del IS es, con carácter general, el 25% en los períodos impositivos iniciados en 2017 y en los años siguientes. En el caso de distribución de la prima de emisión, el importe recibido por los sujetos pasivos del IS reducirá, hasta su anulación, el valor fiscal de los valores afectados y solo el exceso sobre ese valor se integrará en su base imponible.

Con carácter general, para los contribuyentes sometidos a la LIS, los dividendos o participaciones en beneficios de entidades pueden tener derecho a una exención en el IS, conforme a las condiciones estipuladas en el artículo 21 de la LIS, siempre que el porcentaje de participación, directa o indirecta, en el capital o en los fondos propios de la entidad sea, al menos, del 5% o bien que el valor de adquisición de la participación sea superior a 20 millones de euros. Para que resulte aplicable la exención, dicha participación correspondiente se debe poseer de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, se deberá mantener posteriormente durante el tiempo necesario para completar dicho plazo.

En general, los sujetos pasivos del Impuesto de Sociedades soportarán una retención, a cuenta del IS sobre el importe íntegro del beneficio distribuido del 19%, a menos que les resulte aplicable la exención establecida en el artículo 21 LIS y así se le haya comunicado a Ayco, en cuyo caso no se practicará retención alguna.

La retención practicada será deducible de la cuota del IS y, si las retenciones practicadas superan el importe de tal cuota, se producirá la devolución prevista en el artículo 127 de la LIS.

(b.1.2) Rentas derivadas de la transmisión de las Acciones Nuevas

El beneficio o la pérdida derivados de la transmisión de las Acciones Nuevas, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a estas, se integrará en la base imponible de los sujetos pasivos del IS, o contribuyentes por el IRnR que actúen, a estos efectos, a través de establecimiento permanente en España, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la LIS, tributando con carácter general al tipo de gravamen del 25% en los períodos impositivos iniciados en 2016 y en los años siguientes.

La renta derivada de la transmisión de las Acciones Nuevas no está sometida a retención.

Con carácter general, para los contribuyentes sometidos a la LIS, la renta positiva obtenida en la transmisión de la participación en una entidad puede tener derecho a una exención en el IS, conforme a las condiciones estipuladas en el artículo 21 de la LIS, siempre que el porcentaje de participación, directa o indirecta, en el capital o en los fondos propios de la entidad sea, al menos, del 5% o bien que el valor de adquisición de la participación sea superior a 20 millones de euros. Para que resulte aplicable la exención, dicha participación correspondiente se debe poseer de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que se produzca la transmisión.

En el supuesto de que la Sociedad obtenga dividendos, participaciones en beneficios o rentas derivadas de la transmisión de valores representativos del capital o de los fondos propios de entidades en más del 70% de sus ingresos, la aplicación de esta exención se condiciona al cumplimiento de requisitos complejos, que en esencia requieren que el titular de las Acciones tenga una participación indirecta en esas entidades de al menos el 5% en el capital social, salvo que dichas filiales reúnan las circunstancias a que se refiere el artículo 42 del Código de Comercio para formar parte del mismo grupo de sociedades con la entidad directamente participada y formulen estados contables consolidados. Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales para determinar el cumplimiento de los requisitos de esta exención a su caso concreto.

(b.2) Impuesto sobre el Patrimonio

Los sujetos pasivos del IS no son sujetos pasivos del IP.

(b.3) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Los sujetos pasivos del IS no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS.

(ii) Accionistas no residentes en territorio español

El tratamiento fiscal aplicable a los accionistas no residentes en territorio español que tengan la condición de beneficiarios efectivos de las Acciones Nuevas, excluyendo a aquellos que actúen en territorio español mediante establecimiento permanente (los “Accionistas No Residentes”). Se consideran como no residentes las personas físicas que no sean contribuyentes por el IRPF y las entidades no residentes en territorio español de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 del TRLIRnR.

El régimen que se describe a continuación es de carácter general, por lo que se deberán tener en cuenta las particularidades de cada sujeto pasivo y las que puedan resultar de los CDI que puedan ser de aplicación.

(a) Impuesto sobre la Renta de No Residentes

(a.1) Rendimientos del capital mobiliario

Los dividendos y otros rendimientos derivados de la participación en los fondos propios de una entidad, obtenidos por los Accionistas No Residentes, estarán sometidos a tributación por el IRnR en el año 2016 al tipo general de tributación del 19% sobre el importe íntegro percibido. El importe obtenido como consecuencia de las distribuciones de prima de emisión de acciones (que, como las Acciones Nuevas, estén admitidas a negociación en alguno de los mercados regulados de valores definidos en la Directiva 2004/39/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 21 de abril de 2004), minora, hasta su anulación, el valor de adquisición de los valores afectados y solo el exceso que pudiera resultar estará sometido a tributación por el IRnR como rendimientos de capital mobiliario.

No obstante, están exentos los beneficios distribuidos por las sociedades filiales residentes en territorio español a sus sociedades matrices residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea (distintos de España) o a los establecimientos permanentes de estas últimas situados en otros Estados miembros (distintos de España), cuando concurren los siguientes requisitos:

- Que ambas sociedades estén sujetas y no exentas a alguno de los tributos que gravan los beneficios de las entidades jurídicas en los Estados miembros de la Unión Europea, mencionados en el artículo 2.c) de la Directiva 2011/96/UE del Consejo, de 30 de junio de 2011, relativa al régimen aplicable a las sociedades matrices y filiales de Estados miembros diferentes, y los establecimientos permanentes estén sujetos y no exentos a imposición en el Estado en el que estén situados.
- Que la distribución del beneficio no sea consecuencia de la liquidación de la sociedad filial.
- Que ambas sociedades revistan alguna de las formas previstas en el Anexo de la Directiva 2011/96/UE del Consejo, de 30 de junio de 2011, relativa al régimen aplicable a las sociedades matrices y filiales de Estados miembros diferentes, modificada por la Directiva 2014/86/UE del Consejo, de 8 de julio de 2014.

Tiene la consideración de sociedad matriz aquella entidad que posea en el capital de otra sociedad una participación directa o indirecta de, al menos, el 5%, o bien que el valor de adquisición de la participación en dicha sociedad sea superior a 20 millones de euros. Esta última tendrá la consideración de sociedad filial. La mencionada participación deberá haberse mantenido de forma ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, que se mantenga durante el tiempo que sea necesario para completar un año.

Esta exención se aplicará también a los beneficios distribuidos por las sociedades filiales residentes en territorio español a sus sociedades matrices residentes en los Estados integrantes del Espacio Económico Europeo o a los

establecimientos permanentes de estas sociedades matrices que estén situados en otros Estados integrantes del Espacio Económico Europeo, siempre que se cumplan determinados requisitos establecidos en la LIRnR.

Esta exención no resulta aplicable si el dividendo se obtiene a través de un territorio calificado como paraíso fiscal. Tampoco es de aplicación cuando la mayoría de los derechos de voto de la sociedad matriz se posea, directa o indirectamente, por personas físicas o jurídicas que no residan en Estados miembros de la Unión Europea o en Estados integrantes del Espacio Económico Europeo con los que exista un efectivo intercambio de información en materia tributaria en los términos previstos en el apartado 4 de la disposición adicional primera de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, excepto cuando se acredite que la constitución y operativa de aquélla responde a motivos económicos válidos y razones empresariales sustantivas.

La Sociedad efectuará, en el momento del pago del dividendo, una retención a cuenta del IRnR del 19 a partir del período impositivo 2017. La distribución de la prima de emisión no está sujeta a retención a cuenta del IRNR.

No obstante, cuando en virtud de la residencia fiscal del perceptor resulte aplicable un CDI suscrito por España o una exención interna, se aplicará el tipo de gravamen reducido previsto en el CDI para este tipo de rentas o la exención, previa acreditación de la residencia fiscal del accionista en la forma establecida en la normativa en vigor. La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000, regula el procedimiento especial que debe cumplirse para hacer efectivas las retenciones a Accionistas No Residentes, al tipo que corresponda en cada caso, o para excluir la retención, cuando en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores.

De acuerdo con esta norma, en el momento de distribuir el dividendo, la Sociedad practicará una retención sobre su importe íntegro al tipo del 19% en 2017 y en los años siguientes y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, acrediten en la forma establecida el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de sus clientes (para lo cual estos habrán de aportar a la entidad depositaria, antes del día 10 del mes siguiente a aquel en el que se distribuya el dividendo, un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o, en aquellos supuestos en los que se aplique un límite de imposición fijado en un CDI desarrollado mediante una Orden en la que se establezca la utilización de un formulario específico, este formulario) recibirán de inmediato, para el abono a los mismos, el importe retenido en exceso. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

Si la retención practicada excediera del tipo aplicable al Accionista No Residente correspondiente, porque éste no hubiera podido acreditar su residencia a efectos fiscales dentro del plazo establecido al efecto o porque en el procedimiento de pago no intervinieran entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores, el Accionista No Residente podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

En todo caso, practicada la retención a cuenta del IRnR o reconocida la procedencia de la exención, los accionistas no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRnR.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar cualquier devolución a la Hacienda Pública española.

(a.2) Ganancias y pérdidas patrimoniales

De acuerdo con el TRLIRnR, las ganancias patrimoniales obtenidas por los Accionistas No Residentes por la transmisión de las Acciones Nuevas o cualquier otra ganancia de capital relacionada con estos valores, están sometidas a tributación por el IRnR y se cuantifican, con carácter general, conforme a las normas previstas en la LIRPF. En particular, las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de acciones tributan por el IRnR, en el año 2017, al tipo del 19%; salvo que resulte aplicable una exención interna o un CDI suscrito por España, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en dicho CDI.

Están exentas, por aplicación de la ley interna española:

- Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las Acciones Nuevas en mercados secundarios oficiales de valores españoles, obtenidas sin mediación de establecimiento permanente en España por personas físicas o entidades residentes en un Estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información, siempre que no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales.
- Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las Acciones Nuevas obtenidas sin mediación de establecimiento permanente en España por personas físicas o entidades residentes a efectos fiscales en otros Estados miembros de la Unión Europea (distintos de España) o por establecimientos permanentes de dichos residentes situados en otro Estado miembro de la Unión Europea (distintos de España), siempre que no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales. La exención no alcanza a las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de acciones o derechos de una entidad cuando (i) el activo de dicha entidad consistiera principalmente, de forma directa o indirecta, en bienes inmuebles situados en territorio español, o (ii) en el caso de un transmitente persona física no residente, en algún momento, dentro de los doce meses precedentes a la transmisión, el transmitente haya participado directa o indirectamente en, al menos, el 25% del capital o patrimonio de la sociedad o (iii) en el caso de transmitentes que sean entidades no residentes, que la transmisión no cumpla los requisitos para la aplicación de la exención prevista en el artículo 21 de la LIS.

La ganancia o pérdida patrimonial se calculará y someterá a tributación separadamente para cada transmisión, no siendo posible la compensación de ganancias y pérdidas en caso de varias transmisiones con resultados de distinto signo. Su cuantificación se efectuará aplicando las reglas del artículo 24 del TRLIRnR, que contienen especialidades para los Accionistas No Residentes que sean residentes en otro Estado miembro de la Unión Europea.

A partir de 1 de enero de 2017, el importe obtenido por la venta de los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones, tendrá la consideración de ganancia patrimonial para el transmitente en el período impositivo en el que se produzca la transmisión quedando sujeta a tributación conforme a los criterios descritos anteriormente.

De acuerdo con lo dispuesto en el TRLIRnR, las ganancias patrimoniales obtenidas por no residentes sin mediación de establecimiento permanente no estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta del IRnR.

El Accionista No Residente estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando, en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España o el depositario o gestor de las acciones, con sujeción al procedimiento y modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

De resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un CDI, el Accionista No Residente habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia (en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente

que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable) o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

(b) Impuesto sobre el Patrimonio

Los Accionistas No Residentes que sean personas físicas y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados en territorio español o de derechos que pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo están sujetos al IP. Los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de 700.000 euros. La escala de gravamen general del impuesto oscila para el año 2017 entre el 0,2% y el 2,5%. Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En caso de que proceda su gravamen por el IP, las Acciones Nuevas propiedad de personas físicas no residentes se valoran por su cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente este dato.

Las Accionistas No Residentes que sean personas físicas residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos de que sean titulares y por los que se exija el impuesto, porque estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales.

Finalmente, las entidades no son sujetos pasivos de este impuesto.

(c) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando se adquieran bienes situados en territorio español o derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en ese territorio. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En el caso de la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, distinto de España, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en España. De igual forma, en la adquisición de bienes muebles por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e «intervivos», los Accionistas No Residentes que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del período de los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto.

Las sociedades no son sujetos pasivos de este impuesto: las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRnR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

4.11.2. Otras cuestiones

(a) Responsabilidad del Emisor en la retención de impuestos en origen

En cuanto Emisor y pagador de las rentas que puedan derivarse de la titularidad de las acciones que se emitan, Ayco asume la responsabilidad de practicar la correspondiente retención a cuenta de impuestos en España con arreglo a lo dispuesto en la normativa vigente.

5. CLAÚSULAS Y CONDICIONES DE LA OFERTA

5.1. Condiciones, estadísticas de la oferta, calendario previsto y actuación requerida para solicitar la oferta.

5.1.1. Condiciones a las que está sujeta la oferta

No está sujeta a ninguna condición, salvo la indicada a continuación:

En el caso de que no haya habido demanda de acciones por un importe de suscripción efectivo superior a 999.999,05 euros, la oferta pública de venta de acciones será revocada en cumplimiento de lo acordado por el Consejo de Administración celebrado el 13 de julio de 2017.

5.1.2. Importe total de la emisión/oferta, distinguiendo los valores ofertados para venta y los ofertados para suscripción; si el importe no es fijo, descripción de los acuerdos y del momento en que se anunciará el importe definitivo de la oferta.

La ampliación de capital fue acordada por el Consejo de Administración celebrado con fecha 13 de julio de 2017, en uso de la habilitación conferida por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Ayco celebrada el 27 de junio de 2013.

El importe de la ampliación de capital es de hasta 9.999.998,40 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 5.882.352 nuevas acciones ordinarias, representadas mediante anotaciones en cuenta de valor nominal de 0,3 euros emitidas con prima de emisión de 1,4 euros por acción.

El importe efectivo de la emisión es, por tanto, de 1.764.705,60 euros de valor nominal y de 8.235.292,80 euros en concepto de prima de emisión, resultando un importe total efectivo de la ampliación de capital de 9.999.998,40 euros

Para el período de suscripción preferente, a cada Accionista existente a la fecha de apertura del período de Suscripción preferente le corresponde un derecho de suscripción preferente por cada acción de la que sea titular. Por cada 7 derechos de suscripción preferente se podrán suscribir 3 acciones nuevas.

El número de nuevas acciones que se emiten, representaban un 42,43 % del capital social de Ayco antes de la ampliación de capital y un 29,79% después de la ampliación.

Al finalizar el plazo de suscripción de la ampliación de capital, la Sociedad procederá a determinar el importe efectivo del aumento, lo que se anunciará mediante hecho relevante publicado en la página de la CNMV y web de la Compañía.

En el caso de que no haya habido demanda de acciones por un importe de suscripción efectivo superior a 999.999,05 euros, la oferta pública de venta de acciones será revocada en cumplimiento de lo acordado por el Consejo de Administración celebrado el 13 de julio de 2017.

El Consejo de Administración ha estimado que en caso de que la suscripción no supere un importe mínimo efectivo superior a 999.999,05 € (588.235 acciones nuevas), los costes tanto económicos como de gestión y de recursos humanos harían desaconsejable seguir adelante con la emisión y, por lo tanto, con la Oferta Pública.

5.1.3. Plazo, incluida cualquier posible modificación, durante en el que estará abierta la oferta y descripción del proceso de solicitud.

- A) El calendario estimado para la realización de la ampliación de capital se expone en el apartado 4.7 de la presente Nota de Valores.

La Compañía ha establecido el anterior calendario atendiendo a las fechas más probables en que se espera que tenga lugar cada uno de los hitos descritos. Las fechas son meramente estimativas y no hay certeza de que las actuaciones descritas tengan lugar en tales fechas.

De producirse un retraso en el calendario previsto, la Compañía lo comunicaría lo antes posible al mercado y a la CNMV mediante el correspondiente hecho relevante.

Tan pronto se verifique la aprobación y registro de la Nota sobre las Acciones por la CNMV, el banco, en su condición de Entidad Agente, en las instrucciones que remita a través de Iberclear a todas las entidades participantes, les informará de los plazos y fases de tramitación del Aumento de Capital.

- B) Período de Suscripción Preferente y, en su caso, solicitud de Acciones Adicionales (primera vuelta)

En el acuerdo de Aumento de Capital se reconoce a los accionistas de la Compañía el derecho de suscripción preferente de las Acciones Nuevas conforme a los siguientes términos:

- (i) Asignación de los derechos de suscripción preferente:

Tendrán derecho a la suscripción preferente de Acciones Nuevas los accionistas (“Accionistas Legitimados”) de la Compañía que hayan adquirido sus acciones hasta el día 26 de septiembre de 2017 incluido (día de la publicación del anuncio en el BORME) y que lo tengan liquidado en los dos días hábiles posteriores (28 de septiembre de 2017).

- (ii) Derechos de suscripción preferente:

De acuerdo con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, los Accionistas Legitimados podrán ejercitar, dentro del Período de Suscripción Preferente (tal y como este término se define con posterioridad), el derecho a suscribir un número de Acciones Nuevas proporcional al valor nominal de las acciones que posean.

Se hace constar que:

- Ayco Grupo Inmobiliario S.A. es titular de un total de 190 acciones propias en autocartera directa, representativas del 0.001% del capital social, a fecha de registro de esta Nota sobre las Acciones.
- De acuerdo con lo previsto en el artículo 148 de la Ley de Sociedades de Capital, las acciones en autocartera directa no recibirán derechos de suscripción preferente. Los derechos que hubieran correspondido a la autocartera acrecentarán de forma directa a los restantes accionistas.
- A los efectos de no alterar el cómputo de los derechos de suscripción preferente necesarios para suscribir Acciones Nuevas, Ayco Grupo Inmobiliario S.A. tendrá a las 23:59 horas del día de la publicación del anuncio del Aumento de Capital en el BORME el mismo número de acciones en autocartera directa.

A continuación se incluyen los cálculos realizados para la determinación del número de derechos de suscripción que son necesarios para la suscripción de Acciones Nuevas:

Número total de acciones de la Compañía: 13.864.198.

Número de acciones titularidad de la Compañía en autocartera directa a fecha de registro de esta Nota sobre las Acciones: 190.

Número de acciones con derecho de suscripción preferente: 13.864.008.

Número de acciones de accionistas de referencia que han renunciado a su derecho de suscripción preferente: 138.520.

Número de acciones con derechos de suscripción preferente a los que no se ha renunciado: 13.725.488.

Número de Acciones Nuevas: 5.882.352.

Número de acciones con derechos de suscripción preferente a los que no se ha renunciado / Acciones Nuevas = $13.725.488 / 5.882.352 = 7/3$.

En relación con lo anterior se hace constar que Alpha Luna LLC ha renunciado a los derechos de suscripción preferente de 138.520 de sus acciones.

A cada Accionista Legitimado le corresponderá un (1) derecho de suscripción preferente por cada acción de la que sea titular. Por cada siete (7) derechos de suscripción preferente se podrán suscribir tres (3) Acciones Nuevas.

(iii) Transmisibilidad de los derechos.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital y serán negociables en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao, en el mercado de Corros.

(iv) Ejercicio de los derechos.

El período de suscripción preferente tendrá una duración de quince (15) días naturales, y comenzará el día siguiente al de la publicación del anuncio del Aumento de Capital en el BORME. Está previsto que el Período de Suscripción Preferente se inicie el 27 de septiembre de 2017 y finalice el 11 de octubre de 2017, ambos inclusive. Los derechos de suscripción preferente se negociarán durante las sesiones bursátiles comprendidas entre dichas fechas. Los “Accionistas Legitimados” que no hubieran transmitido la totalidad de sus derechos de suscripción preferente durante este período, así como los terceros inversores que durante el “Período de Suscripción Preferente” adquieran tales derechos en el mercado (los Inversores) podrán ejercer sus derechos en la proporción necesaria para suscribir Acciones Nuevas.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Período de Suscripción Preferente.

Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio del derecho de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional, no podrán ser canceladas ni modificadas por los titulares de los derechos de suscripción preferente, excepto cuando se publique un suplemento al Folleto-

Para ejercitar los derechos de suscripción preferente, los Accionistas Legitimados y los Inversores deberán dirigirse a la Entidad participante de Iberclear (que será la Entidad Participante en la que tengan depositadas las acciones que les confieren los derechos) indicando su voluntad de ejercitar sus Derechos de Suscripción Preferente

(v) Solicitud de Acciones Adicionales.

Durante el Período de Suscripción Preferente, los Accionistas Legitimados que hayan ejercitado la totalidad de los derechos de suscripción preferente que tengan depositados en ese momento en la Entidad Participante en cuestión y los Inversores que adquieran derechos de suscripción preferente y los ejerciten en su totalidad, podrán solicitar al tiempo de ejercitar dichos derechos, la suscripción de Acciones Nuevas adicionales (las Acciones Adicionales) para el supuesto de que al término del Período de Suscripción Preferente quedaran Acciones Nuevas no suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente (las Acciones Sobrantes) y, por tanto, no se hubiera cubierto el importe máximo susceptible de suscripción en el presente Aumento de Capital.

Las órdenes relativas a la solicitud de Acciones Adicionales deberán formularse por un importe determinado y no tendrán límite cuantitativo. Las órdenes se entenderán realizadas por el número de Acciones Adicionales resultante de dividir el importe solicitado en euros por el Precio de Suscripción y redondeado a la baja al número entero de Acciones Adicionales más cercano.

Las Entidades Participantes serán responsables de verificar que los Accionistas Legitimados y los Inversores que soliciten Acciones Adicionales hayan ejercitado la totalidad de los derechos de suscripción preferente que tengan depositados en ese momento en la Entidad Participante en cuestión.

Sin perjuicio de que puedan no ser atendidas en su totalidad, las órdenes relativas a la solicitud de Acciones Adicionales se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional.

(vi) Comunicaciones de las Entidades Participantes a la Entidad Agente.

Durante el Período de Suscripción Preferente, las Entidades Participantes comunicarán diariamente a Banco Sabadell, que actuará como entidad agente del Aumento de Capital (la Entidad Agente), y no más tarde de las 17:00 horas, por correo electrónico el número total de Acciones Nuevas suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente y el número total de Acciones Adicionales solicitadas, en todos los casos en términos acumulados desde el inicio del Período de Suscripción Preferente.

Las Entidades Participantes deberán comunicar a la Entidad Agente, por cuenta de sus ordenantes y, en su caso, en nombre propio, el volumen total de suscripciones de Acciones Nuevas efectuadas ante ellas en ejercicio del derecho de suscripción preferente y, de forma separada, el volumen total de solicitudes de suscripción de Acciones Adicionales efectuadas ante ellas, no más tarde de las 10:00 horas de Madrid del 11 de octubre de 2017 siguiendo las instrucciones operativas que a tal efecto se hubieran establecido por la Entidad Agente.

Finalmente, las Entidades Participantes deberán remitir a la Entidad Agente los ficheros con la información de las Acciones Nuevas suscritas en el Período de Suscripción Preferente y de las Acciones Adicionales solicitadas, que deberán cumplir las especificaciones de la Guía Práctica de Actuación de Eventos Corporativos Elaborada por la Asociación Española de Banca y la Confederación Española de Cajas de Ahorro publicada por Iberclear, el 11 de octubre de 2017. Los ficheros deberán ser recibidos por la Entidad Agente con el detalle de los inversores descrito en la Guía Práctica antes mencionada, sin que en ningún caso sea responsabilidad de la Entidad Agente verificar la integridad y exactitud de los datos facilitados por las Entidades Participantes. De los errores u omisiones en la información suministrada por las Entidades Participantes, de los defectos en los ficheros remitidos o transmisiones electrónicas realizadas y, en general, del incumplimiento de lo previsto en el presente apartado por parte de las Entidades Participantes serán únicamente responsables las Entidades Participantes sin que la Entidad Agente asuma al respecto responsabilidad alguna.

La Entidad Agente podrá no admitir aquellas comunicaciones de las Entidades Participantes que hayan sido transmitidas con fecha u hora posterior a la señalada, o las que no cumplan cualquiera de

los requisitos o instrucciones que para esas comunicaciones se exigen en la presente Nota sobre las Acciones o en la legislación vigente, sin responsabilidad alguna por su parte y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes presentadas en plazo ante dicha Entidad.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de las Acciones Nuevas suscritas durante el Período de Suscripción Preferente deberá realizarse de acuerdo con lo previsto en el apartado 5.1.8 (A) posterior.

(C) Período de Asignación de Acciones Adicionales (segunda vuelta)

En el supuesto de que finalizado el Período de Suscripción Preferente hubiera Acciones Sobrantes, se abrirá un proceso de asignación de Acciones Adicionales en el que se distribuirán las Acciones Sobrantes entre los Accionistas Legitimados y los Inversores que hubiesen solicitado la suscripción de Acciones Adicionales en la forma que se indica a continuación:

La asignación de Acciones Adicionales tendrá lugar el quinto día hábil bursátil siguiente a la fecha de finalización del Período de Suscripción Preferente y de solicitud de Acciones Adicionales. La asignación de Acciones Adicionales está prevista que tenga lugar el 18 de octubre de 2017.

En esa fecha, la Entidad Agente procederá a determinar el número de Acciones Sobrantes y a asignarlas a aquellos Accionistas Legitimados o Inversores que hubieran solicitado la adjudicación de Acciones Adicionales de acuerdo con lo mencionado en el apartado 5.1.3.(b)(v) anterior. En ningún caso se adjudicarán a los Accionistas Legitimados y/o a los Inversores más acciones de las que hubieran solicitado. La adjudicación de Acciones Adicionales queda sujeta a la existencia de Acciones Sobrantes tras el Período de Suscripción Preferente.

En el caso de que el número de Acciones Adicionales solicitadas para su suscripción en el Período de Asignación de Acciones Adicionales fuera igual o inferior al número de Acciones Sobrantes, estas se asignarán a los peticionarios hasta cubrir íntegramente sus solicitudes.

Si el número de Acciones Adicionales solicitadas fuera superior a las Acciones Sobrantes, la Entidad Agente practicará un prorrateo conforme a las siguientes reglas:

- Las Acciones Sobrantes se adjudicarán de forma proporcional al volumen de Acciones Adicionales solicitadas, utilizando para ello el porcentaje que el total de Acciones Adicionales solicitadas represente respecto del total de Acciones Sobrantes. Ese porcentaje a utilizar para la asignación proporcional se redondeará a la baja hasta tres cifras decimales.
- Como regla general, en caso de fracciones en la adjudicación, se redondeará a la baja hasta el número entero más cercano de forma que resulte un número exacto de Acciones Adicionales a adjudicar a cada solicitante.
- Si tras la aplicación del prorrateo referido en los párrafos anteriores, hubiese Acciones Sobrantes no adjudicadas por efecto del redondeo, éstas se distribuirán una a una, por orden de mayor a menor cuantía de la solicitud de Acciones Adicionales y, en caso de igualdad, por orden alfabético de los Accionistas Legitimados o Inversores que hubieran formulado dichas solicitudes, tomando la primera posición del campo “Nombre y Apellido o Razón Social, sea cual sea su contenido que figure en las transmisiones electrónicas (o, en su defecto, en los soportes magnéticos) remitidos por las Entidades Participantes, a partir de la letra A.

La Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes a través de las que se formularon las respectivas solicitudes de Acciones Adicionales el número de Acciones Sobrantes asignadas a los solicitantes de Acciones Adicionales una vez finalizado el Período de Suscripción Preferente. Está

previsto que la referida comunicación de la Entidad Agente a las Entidades Participantes tenga lugar el 18 de octubre de 2017.

Las Acciones Sobrantes asignadas a los solicitantes de Acciones Adicionales se entenderán suscritas durante el Período de Asignación de Acciones Adicionales.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de las Acciones Sobrantes asignadas durante el Período de Asignación de Acciones Adicionales deberá realizarse de acuerdo con lo previsto en el apartado 5.1.8 (A) posterior.

(D) Período de Asignación Discrecional (tercera vuelta)

Tal y como ha quedado expuesto en el apartado anterior, si, de conformidad con la Comunicación del Agente transcurrido el Período de Suscripción Preferente y el Período de Asignación de Acciones Adicionales existieran Acciones no suscritas, Ayco Grupo Inmobiliario S.A., tendrá la facultad de iniciar a continuación un período de asignación de las Acciones de Asignación Discrecional en el que la propia Ayco tendrá la facultad discrecional de asignar y adjudicar a cualquier inversor cualificado o hasta un máximo de 150 personas físicas o jurídicas que no tengan la condición de inversores cualificados, que lo soliciten todas o parte de dichas acciones no suscritas. Este período comenzará el 18 de octubre de 2017 y tendrá una duración máxima de 8 días hábiles (en lo sucesivo Período de Asignación Discrecional)

Si se abriese el Período de Asignación Discrecional, la Compañía lo pondrá en conocimiento de la CNMV mediante una comunicación de hecho relevante.

En el caso de que durante el Período de Suscripción Preferente y el Período de Asignación de Acciones Adicionales se hubieran suscrito la totalidad de las Acciones Nuevas, el Período de Asignación Discrecional no se abriría y la Entidad Agente lo comunicaría a las Entidades Participantes no más tarde de las 18:00 horas de Madrid del 18 de octubre de 2017.

Se hace constar que en el hipotético supuesto de que durante el Período de Suscripción Preferente y/o durante el Período de Asignación de Acciones Adicionales no se hubieran suscrito Acciones Nuevas por los inversores, el número de Acciones de Asignación Discrecional sería igual al número de Acciones Nuevas.

Durante el Período de Asignación Discrecional, (esto es entre las 18 horas del día 18 de octubre de 2017 y las 18 horas del día de 26 de octubre de 2017) Ayco Grupo Inmobiliario pondrá en contacto con inversores cualificados o hasta un máximo de 150 personas físicas o jurídicas que no tengan condición de inversores cualificados, con el fin de obtener de dichos potenciales inversores, propuestas de suscripción sobre las Acciones de Asignación Discrecional.

Las propuestas de suscripción serán firmes e irrevocables e incluirán el número de Acciones de Asignación Discrecional que cada inversor esté dispuesto a suscribir al Precio de Suscripción.

Las Entidades deberán informar al Banco Agente antes de las 18:00 horas del día correspondiente a la finalización del Período de Asignación Discrecional de las propuestas de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional que reciban por cuenta de sus ordenantes y del volumen total de propuestas de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional efectuadas ante ellas.

En el supuesto de que haya exceso de demanda de Acciones de Asignación Discrecional, la Compañía, tan pronto como sea posible, determinará la asignación final de dichas acciones entre los solicitantes.

Una vez comunicadas las asignaciones de Acciones de Asignación Discrecional a los inversores, sus propuestas se convertirán automáticamente en órdenes de suscripción en firme.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita durante el Período de Asignación Discrecional deberá realizarse de acuerdo con lo previsto en el apartado 5.1.8 (A) posterior.

(E) Cierre anticipado del aumento de capital

La Sociedad podrá dar por terminado anticipadamente el Período de Asignación Discrecional, siempre y cuando el aumento de capital se hubiere suscrito en su totalidad.

5.1.4. Indicación de cuándo, y en qué circunstancias, puede revocarse o suspenderse la oferta y de si la revocación puede producirse una vez iniciada la negociación.

Una vez iniciada la Ampliación de Capital con la publicación del anuncio en el BORME, el proceso de ampliación no será revocado en ningún caso salvo en el de que no haya habido demanda de, al menos, 588.235 acciones, lo cual se traduce en un importe de suscripción efectivo igual o superior a 999.999,05 €. Si fuese este el caso, (no se alcanzase un importe superior a 999.999,05 €) la ampliación de capital quedaría revocada de acuerdo con la decisión del Consejo de Administración de 13 de julio de 2017.

En este caso, la Sociedad publicaría dicha circunstancia en el BORME y procedería a restituir las aportaciones conforme a lo previsto en el artículo 311.2 de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, dicha circunstancia sería comunicada con la publicación de un hecho relevante.

El Consejo de Administración ha estimado que en caso de que la suscripción no supere un importe mínimo efectivo superior a 999.999,05 € (588.235 acciones nuevas), los costes tanto económicos como de gestión y de recursos humanos harían desaconsejable seguir adelante con la emisión y, por lo tanto, con la Oferta Pública.

5.1.5. Descripción de la posibilidad de reducir suscripciones y la manera de devolver el importe sobrante de la cantidad pagada por los solicitantes.

No se ha previsto la posibilidad de reducir las suscripciones en el período de suscripción preferente .

Sin perjuicio de lo anterior, en el caso de que ocurra un supuesto que implique la necesidad de elaborar un suplemento al presente Folleto de acuerdo con el artículo 22 del RD 1310/2005, los inversores que hayan aceptado adquirir suscribir Acciones Nuevas antes de que se publique el suplemento tendrán derecho a retirar su aceptación en un plazo no inferior a dos días hábiles bursátiles a partir de la publicación del suplemento.

5.1.6. Detalles de la cantidad mínima y/o máxima de solicitud, (ya sea por número de valores o por el importe total de la inversión).

La cantidad de acciones nuevas que durante el período de suscripción preferente podrán suscribir los Accionistas Legitimados y/o los inversores será la que resulte de aplicar la relación de 3 acciones nuevas por 7 derechos de suscripción preferente, correspondiendo 1 derecho de suscripción preferente por cada acción existente en la Compañía, es decir, A cada Accionista existente a la fecha de apertura del período de Suscripción preferente le corresponde un derecho de suscripción preferente por cada acción de la que sea titular.

Por cada 7 derechos de suscripción preferente se podrán suscribir 3 acciones nuevas

Asimismo, aunque las ordenes relativas a la solicitud de Acciones Adicionales no tendrá límite cuantitativo, el número máximo de Acciones Adicionales que pueden llegar a suscribir los Accionistas Legitimados y/o los Inversores dependerá del número de Acciones sobrantes y de las reglas de prorrateo descritas en el apartado 5.1.3 anterior.

En el período de asignación discrecional no existirá número mínimo o máximo para las propuestas de suscripción y será de libremente decidido por la Sociedad, aunque lógicamente el número máximo de Acciones Nuevas que puedan llegar a suscribirse dependerá del número de Acciones de sobrantes.

5.1.7. Indicación de plazo en el cual puede retirarse las solicitudes, siempre que se permita a los inversores dicha retirada.

Durante el período de Suscripción Preferente se deberán realizar las peticiones de acciones adicionales.

Las órdenes de suscripción de acciones, y las propuestas de suscripción de acciones adicionales, efectuadas durante el Período de Suscripción Preferente tendrán la consideración de órdenes de suscripción en firme y serán, por tanto, irrevocables.

Asimismo, las propuestas de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional, serán igualmente firmes e irrevocables.

En caso de de revocación de la oferta de suscripción de acciones, por no alcanzarse el importe mínimo establecido, todas las propuestas de suscripción quedarían revocadas automáticamente.

5.1.8. Método y plazos para el pago de los valores y para la entrega de los mismos.

5.1.8.1 El método de pago se establece de la forma siguiente:

- i) Acciones nuevas suscritas en el Período de Suscripción Preferente

El desembolso íntegro del precio descripción de cada Acción Nueva suscrita durante el período de suscripción preferente se deberá realizar por los suscriptores en el momento de la finalización del período de suscripción preferente, y a través de las Entidades Participantes por medio del cual se haya cursado las ordenes de suscripción.

Según el calendario previsto, las Entidades participantes abonarán los importes correspondientes al desembolso de las acciones nuevas suscritas, al Banco Agente a través de los medios que Iberclear pone a su disposición no más tarde de las 9:30 horas de Madrid del 19 de octubre de 2017.

Si alguna de las Entidades Participantes, habiendo efectuado el desembolso de las cantidades correspondientes a dichas suscripciones dentro del citado plazo, no comunicara al Banco Agente la relación de los suscriptores en los términos previstos en la presente Nota sobre las Acciones, el Banco Agente asignará las Acciones Nuevas desembolsadas a nombre de la referida Entidad Participante, todo ello sin responsabilidad alguna por parte del Banco Agente y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes de suscripción de Acciones Nuevas presentadas en plazo ante dicha Entidad.

- (ii) Acciones Nuevas suscritas en el Período de Asignación de Acciones Adicionales

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita en el Período de Asignación de Acciones Adicionales se realizará no más tarde de las 9:30 horas de Madrid del 19 de octubre de 2017 a través de las Entidades Participantes ante las que hayan cursado sus órdenes de suscripción de Acciones Adicionales. Las solicitudes de Acciones Adicionales que no sean desembolsadas en los términos indicados se tendrán por no efectuadas.

Sin perjuicio de lo anterior, las Entidades Participantes pueden solicitar a los suscriptores una provisión de fondos por el importe correspondiente al Precio de Suscripción de las Acciones Adicionales solicitadas. En todo caso, si el número de Acciones Adicionales finalmente asignadas a cada peticionario fuera inferior al número de Acciones Adicionales solicitadas por este, la Entidad Participante estará obligada a devolver a tal peticionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente de la provisión de fondos o del exceso por lo no adjudicado, con fecha-valor del día hábil siguiente a la finalización del Período de Asignación de Acciones Adicionales, conforme a los procedimientos que resulten de aplicación a esas Entidades Participantes. Si se produjera un retraso en la devolución, la Entidad Participante pagará los intereses de demora al tipo de interés legal vigente, que se devengará desde la fecha en la que debió producirse la devolución hasta que efectivamente se produzca.

Si alguna de las Entidades Participantes, habiendo efectuado el desembolso de las cantidades correspondientes a dichas suscripciones dentro del citado plazo, no comunicara al Banco Agente la relación de los suscriptores en los términos previstos en la presente Nota sobre las Acciones, el Banco Agente asignará las Acciones Adicionales desembolsadas a nombre de la referida Entidad Participante, todo ello sin responsabilidad alguna por parte del Banco Agente y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes de suscripción de Acciones Adicionales presentadas en plazo ante dicha Entidad.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita en el Período de Suscripción Preferente y Período de Asignación de Acciones Adicionales se realizará no más tarde de las 11:00 horas de Madrid del 19 de octubre de 2017 por el Banco Agente a la Sociedad.

iii) Acciones nuevas suscritas en el período de Asignación Discrecional.

El desembolso íntegro del precio de suscripción de las acciones de Asignación Discrecional deberá realizarse por los inversores finales adjudicatarios de las mismas no más tarde de la fecha de liquidación.

Según el calendario previsto, las Entidades participantes abonarán los importes correspondientes al desembolso de las acciones nuevas suscritas, al Banco Agente a través de los medios que Iberclear pone a su disposición no más tarde de las 9:30 horas de Madrid del 30 de octubre de 2017.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita en el Período de Asignación Discrecional se realizará no más tarde de las 11:00 horas de Madrid del 30 de octubre de 2017 por el Banco Agente a la Sociedad.

Asumiendo el otorgamiento de la escritura pública de Aumento de Capital no más tarde del 30 de octubre de 2017 y que su inscripción en el Registro Mercantil se realice no más tarde del 6 de noviembre de 2017, está previsto que la admisión a cotización de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao, en el Mercado de Corros, tenga lugar, de acuerdo con el calendario estimativo, el 9 de noviembre de 2017.

Las acciones de la Compañía cotizan en el mercado de corros de las mencionadas Bolsas.

5.1.8.2 Entrega de las acciones.

Cada uno de los suscriptores de las Acciones Nuevas objeto del presente Aumento de Capital tendrá derecho a obtener de la Entidad Participante, ante la que haya tramitado la suscripción, una copia firmada del boletín de suscripción, según los términos establecidos en el artículo 309 de la LSC.

Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que se asignen los saldos de valores correspondientes a las Acciones Nuevas suscritas, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios, en caso de potenciales reclamaciones o incidencias.

Una vez desembolsado íntegramente el Aumento de Capital, expedirá certificado o certificados acreditativos del ingreso de los fondos correspondientes a la totalidad de las acciones nuevas que hubieran sido suscritas en la cuenta bancaria abierta a nombre de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. en la Entidad Agente, y el Consejero Delegado por delegación del Consejo de Administración declarará cerrado y suscrito el Aumento de Capital y procediéndose a otorgar la correspondiente escritura de aumento de capital ante Notario para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Madrid.

Efectuada dicha inscripción se depositará una copia de la escritura inscrita en Iberclear, en la CNMV y en las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao.

Al tratarse de valores representados por medio de anotaciones en cuenta, las acciones se crearán en virtud de su inscripción en el registro central a cargo de Iberclear, una vez efectuados los trámites descritos en el párrafo anterior. El mismo día de la inscripción en el registro central a cargo de Iberclear se practicarán por las Entidades Participantes las correspondientes inscripciones en sus registros contables a favor de los suscriptores de las Acciones Nuevas objeto del Aumento de Capital.

Los nuevos accionistas tendrán derecho a obtener de las Entidades Participantes en las que se encuentren registradas las Acciones Nuevas los certificados de legitimación correspondientes a dichas acciones, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre. Las Entidades Participantes expedirán dichos certificados de legitimación antes de que concluya el día hábil bursátil siguiente a aquel en que se hayan solicitado por los suscriptores.

Está previsto que el otorgamiento de la escritura pública de aumento de capital tenga lugar, como máximo, el día 30 de octubre de 2017 (tal y como se indica en el apartado 5.1.3). En cualquier caso, se hace constar que estos plazos son estimativos y podrían no cumplirse, retrasando en consecuencia la realización de las operaciones descritas.

5.1.9. Descripción completa de la manera y fecha en la que se deben hacer públicos los resultados de la oferta.

La Compañía procederá a comunicar con sendos Hechos Relevantes la suscripción tanto parcial como total de la Ampliación de Capital procediendo a continuación a su Inscripción en el Registro Mercantil.

Se publicarán tres Hechos Relevantes comunicando la suscripción y desembolso de las acciones en período de suscripción Preferente y de Acciones Adicionales (se prevé la publicación de este Hecho Relevante para el 18 de octubre de 2017) y en caso de que la suscripción no haya sido completa se comunicará la apertura del período de Asignación Discrecional. En ese caso, (si la suscripción no haya sido completa), se publicará un segundo Hecho Relevante comunicando la suscripción total una vez finalizado el período de Asignación Discrecional. La fecha prevista de publicación de este segundo

Hecho Relevante sería el 30 de octubre de 2017. Así mismo, en fecha 30 de octubre, previsiblemente, se publicará el Hecho Relevante comunicando el otorgamiento de la Escritura Pública del aumento de capital.

5.1.10. Procedimiento para el ejercicio de cualquier derecho preferente de compra, la negociabilidad de los derechos de suscripción y el tratamiento de los derechos de suscripción no ejercidos.

Tendrán derecho de suscripción preferente los accionistas de la Compañía que hayan adquirido sus acciones hasta el día 26 de septiembre de 2017 (día previsto para la publicación del anuncio en el BORME) y cuyas operaciones se hayan liquidado hasta el segundo día bursátil hábil, ambos inclusive.

Los derechos de suscripción no ejercidos se extinguirán automáticamente a la finalización del período de suscripción preferente.

A) Titulares

Tendrán derecho de suscripción preferente de las Acciones Nuevas objeto del presente Aumento de Capital, en la proporción de tres Acciones Nuevas por cada siete antiguas, todos los accionistas de la Sociedad que hayan adquirido sus acciones hasta el día 26 de septiembre de 2017 y cuyas operaciones se hayan liquidado hasta el segundo día bursátil hábil en Iberclear, así como los inversores que adquieran en Bolsa tales Derechos de Suscripción Preferente, de acuerdo con lo establecido en el párrafo siguiente.

Con fecha de inicio del mencionado Período de Suscripción Preferente, Iberclear procederá a abonar, previsiblemente el 29 de septiembre 2017 (Payment date), en las cuentas de sus Entidades Participantes los Derechos de Suscripción Preferente que correspondan a cada una de ellas, dirigiéndoles las pertinentes comunicaciones para que, a su vez, practiquen los abonos procedentes en las cuentas de los accionistas de Ayco.

Los Derechos de Suscripción Preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Período de Suscripción Preferente.

B) Mercados en que puede negociarse.

Los Derechos de Suscripción Preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 306 de la LSC. Por tanto, dichos derechos de suscripción preferente serán negociables en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao en el Mercado de Corros.

C) El Valor teórico del derecho de suscripción preferente.

La suscripción se realizará en la proporción de tres Acciones Nuevas por cada siete acciones antiguas.

El valor teórico estimado del Derecho de Suscripción Preferente se obtiene a partir de la siguiente fórmula:

$$VTD = VAV - ((VAV * NV) + (VAN * NN)) / (NV + NN)$$

Donde:

VTD Valor Teórico del Derecho

VAV Valor de la acción previo a la ampliación (precio de cierre del día anterior al inicio del Período de Suscripción Preferente) NV Número de antiguas acciones previas al aumento VAN Precio de la emisión de las Acciones Nuevas NN Número de Acciones Nuevas a emitir.

En todo caso, como se ha indicado, los Derechos de Suscripción Preferente serán libremente negociables en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao, en el mercado de Corros sin que pueda anticiparse la valoración que el mercado otorgará a los mismos.

Desde el 17 de mayo de 2017, fecha de la realización del contrasplit, las acciones de la Compañía solo

han cotizado 4 días, manteniéndose constante el precio de la acción en 1,9 €. Como ejemplo de la aplicación de dicha fórmula sobre el precio de cotización y tomando como referencia el valor de la acción a 19 de septiembre de 2017, en el que el valor de cotización de la acción se mantiene en 1,9 euros, resultaría el siguiente valor teórico de cada Derecho de Suscripción Preferente 0,059 euros:

$$\text{VTD} = 1,9 - \frac{(1,9 * 13.864.198) + (1,7 * 5.882.352)}{(13.864.198 + 5.882.352)} = 0,059$$

5.2. Plan de distribución y asignación

5.2.1. Las diversas categorías de posibles inversores a los que se ofertan los valores. Si la oferta se hace simultáneamente en los mercados de dos o más países y si se ha reservado o se va a reservar un tramo para determinados países, indicar el tramo.

Durante el primer período de suscripción se ofrecen las acciones a los Accionistas Legitimados de la Sociedad.

Tendrán derecho a las Acciones del período de Acciones Adicionales, los Accionistas Legitimados de la Sociedad e inversores que hayan adquirido derechos de suscripción.

Durante el tercer período de suscripción, las acciones serán ofrecidas a inversores designados por el Consejo de Administración de la Sociedad.

5.2.2. En la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor, indicar si los accionistas principales o los miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión del emisor se han propuesto suscribir la oferta, o si alguna persona se propone suscribir más del tres por ciento de la oferta.

No existe ningún compromiso de suscripción por más del 3% de la oferta.

A la fecha, los accionistas de referencia han manifestado que no van a acudir a la ampliación de Capital

5.2.3. Revelación de reasignación.

a) División de la oferta en tramos, incluidos los tramos institucional, minorista y de empleados del emisor y otros tramos.

No procede

b) Condiciones en las que pueden reasignarse los tramos, volumen máximo de dicha reasignación y, en su caso, porcentaje mínimo destinado a cada tramo.

No procede

c) Método o métodos de asignación que deben utilizarse para el tramo minorista y para el de empleados del emisor en caso de sobre-suscripción de estos tramos.

No procede

d) Descripción de cualquier trato preferente predeterminado que se conceda a ciertas clases de inversores o a ciertos grupos afines (incluidos los programas para amigos y familia) en la asignación, el porcentaje de la oferta reservada a ese trato preferente y los criterios para la inclusión en tales clases o grupos.

No procede

- e) **Si el tratamiento de las suscripciones u ofertas de suscripción en la asignación depende de la empresa que las realiza o de la empresa a través de la que se realiza.**

No procede

- f) **Cantidad mínima de adjudicación, en su caso, en el tramo minorista**

No procede

- g) **Condiciones para el cierre de la oferta así como la fecha más temprana en la que pueda cerrarse la oferta.**

Si al día 26 de octubre de 2017, no existen solicitudes de suscripción por al menos 999.999,05€, la ampliación de capital quedará sin efecto, tal como acordó el Consejo de Administración en su reunión de 13 de julio de 2017.

Ver apartado 5.1.2 de la presente nota de valores.

- h) **Si se admiten o no las suscripciones múltiples y, en su caso de no admitirse, cómo se gestionan las suscripciones múltiples**

No procede

5.2.4. Proceso de notificación a los solicitantes de la cantidad asignada e indicación de si la negociación puede comenzar antes de efectuarse la notificación.

Ver apartado 5.1.3 b

5.2.5. Sobre-asignación y “green shoe”

- a) **Existencia y tamaño de cualquier mecanismo de sobre-asignación y/o de “green shoe”**

No procede

- b) **Período de existencia del mecanismo de sobreasignación y/o de “green shoe”**

No procede

- c) **Cualquier condición para el uso del mecanismo de sobreasignación y/o de “green shoe”**

No procede

5.3. Precios

- 5.3.1. Indicación del precio al que se ofertarán los valores. Cuando no se conozca el precio o cuando no exista un mercado establecido y/o líquido para los valores, indicar el método para la determinación del precio de oferta, incluyendo una declaración sobre quién ha establecido los criterios o es formalmente responsable de su determinación. Indicación del importe de todo gasto e impuesto cargados específicamente al suscriptor comprador.**

El Consejo de Administración en su reunión de 13 de julio de 2017, ha acordado que el precio de emisión de las Acciones Nuevas será de 1,7 € descompuesto en un valor nominal de 0,3 euros por acción y de una prima de emisión de 1,4 euros por acción.

La Sociedad no prevé repercutir gasto alguno al suscriptor de las Acciones Nuevas.

Asimismo, las Entidades Participantes a través de las cuales se realizará la suscripción establecerán, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de tramitación de órdenes de suscripción de valores y compra y venta de derechos de suscripción preferente estarán a lo que dichas Entidades tengan publicadas en sus folletos y que hayan sido comunicadas a la CNMV.

5.3.2. Proceso de revelación del precio oferta.

El precio de emisión, de 1,7 € por acción, fue determinado por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 13 de julio de 2017, publicándose el día 14 de julio de 2017, como hecho relevante el hecho mismo de la celebración de dicha reunión del Consejo de Administración.

5.3.3. Si los tenedores de participaciones del emisor tienen derechos preferentes de compra y este derecho está limitado o suprimido, indicar la base del precio de emisión si ésta es dineraria, junto con las razones y los beneficiarios de esa limitación o supresión.

No procede mención alguna por no haberse excluido el derecho de suscripción preferente que tienen los accionistas de Ayco.

5.3.4. En los casos en que haya o pueda haber una disparidad importante entre el precio de oferta pública y el coste real en efectivo para los miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión, o altos directivos o personas afiliadas, de los valores adquiridos por ellos en operaciones realizadas durante el último año, o que tengan el derecho a adquirir, debe incluirse una comparación de la contribución pública en la oferta pública propuesta y las contribuciones reales en efectivo de esas personas.

No existe disparidad entre el precio de oferta pública y el coste real efectivo para miembros de Consejo o altos directivos o personas afiliadas.

5.4. Colocación y suscripción

5.4.1. Nombre y dirección del coordinador o coordinadores de la oferta global y de determinadas partes de la misma y, en la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor o el oferente, de los colocadores en los diversos países donde tiene lugar la oferta.

No aplica

5.4.2. Nombre y dirección de cualquier agente pagador y de los agentes de depósito en cada país.

La Entidad agente de la ampliación de capital es Banco de Sabadell S.A., sociedad de nacionalidad española, con domicilio en Plaza de Sant Roc nº 20, Sabadell, CIF A-08000143 (la “Entidad agente”).

Las acciones estarán registradas mediante anotaciones en cuenta. Las entidades encargadas del registro contable serán Iberclear y sus entidades participantes.

5.4.3. Nombre y dirección de las entidades que acuerdan asegurar la emisión con un compromiso firme, y detalles de las entidades que acuerdan colocar la emisión sin compromiso firme o con un acuerdo de “mejores esfuerzos”. Indicación de las características importantes de los acuerdos, incluidos cuotas. En los casos en que no se suscriba toda la emisión, declaración de la parte no cubierta. Indicación del importe global de la comisión de suscripción y de la comisión de colocación.

No existen entidades aseguradoras ni colocadoras de la ampliación de capital.

5.4.4. Cuándo se ha alcanzado o se alcanzará el acuerdo de aseguramiento.

No se han suscrito acuerdos de aseguramiento.

6. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN

6.1. Solicitud de admisión a cotización

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2013 referida en el apartado 4.6 anterior acordó facultar al Consejo de Administración para solicitar la admisión a negociación de la totalidad de las Acciones Nuevas o, en caso de suscripción incompleta, de aquellas acciones suscritas en las que finalmente haya quedado aumentado el capital social, en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao, así como su contratación a través del Mercado de Corros.

Por su parte, el Consejo de Administración de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. en su reunión del día 13 de julio de 2017, en ejecución y desarrollo de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas referida en el párrafo anterior, adoptó el acuerdo de delegar en el presidente del Consejo de Administración la decisión relativa a la solicitud de la admisión a negociación de la totalidad de las Acciones Nuevas suscritas en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao, así como su contratación en el Mercado de Corros.

En este mismo sentido, en uso de la citada delegación conferida por el Consejo de Administración de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. el presidente solicitará la admisión a cotización de las acciones ofertadas en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao, cotizando en el Mercado de Corros.

Los requisitos previos para la admisión a cotización oficial en las Bolsas mencionadas y la negociación en el Mercado de Corros son básicamente los siguientes:

- a) Depósito del testimonio notarial o copia autorizada de la escritura pública de ampliación de capital de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, junto con diversos certificados y documentación complementaria, en la CNMV, Iberclear y las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao.
- b) Verificación por la CNMV del cumplimiento de los requisitos legales necesarios para solicitar la admisión a negociación de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao.
- c) Acuerdo de admisión a negociación oficial de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores, adoptado por sus respectivas Sociedades Rectoras.

Es intención de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. que las Acciones Nuevas puedan comenzar a cotizar a la mayor brevedad, una vez suscrito y cerrado, en su caso de forma incompleta, el Aumento de Capital objeto del presente Folleto, para lo cual Ayco realizará todas las actuaciones precisas.

En todo caso, en el supuesto de que las Acciones Nuevas no hubieran quedado admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao en dicho plazo, Ayco procederá a dar publicidad de dicha circunstancia y los motivos del retraso mediante anuncio publicado en los boletines de cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao y en un diario de difusión nacional, procediendo asimismo a su comunicación a la CNMV.

Ayco conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de las acciones representativas de su capital social en los mercados organizados antes referidos, comprometiéndose a su cumplimiento.

6.2. Mercados regulados en los que están admitidos a cotización valores de la misma clase

Como se ha indicado, las Acciones Nuevas son de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación, que se encuentran admitidas a negociación en el mercado de corros en la Bolsa de Madrid, Barcelona y Bilbao.

6.3. Colocación privada de valores

No procede

6.4. Entidades de liquidez

No procede

6.5. Estabilización: en los casos en que un emisor o un accionista vendedor haya concedido una opción de sobre-adjudicación o se prevé que puedan realizarse actividades de precios en relación con la oferta

6.5.1. En el hecho de que pueda realizarse la estabilización, de que no hay ninguna garantía de que realice y que puede detenerse en cualquier momento

No procede

6.5.2. Principio y fin del período durante el cual puede realizarse la estabilización

No procede

6.5.3. Identidad de la entidad que dirija la estabilización para cada jurisdicción pertinente, a menos que no se conozca en el momento de la publicación

No procede

6.5.4. El hecho de que las operaciones de estabilización puedan dar lugar a un precio de mercado más alto del que habría de otro modo

No procede

7. TENEDORES Y VENEDORES DE VALORES

7.1. Nombre y dirección profesional de la persona o de la entidad que se ofrece a vender los valores, naturaleza de cualquier cargo u otra relación importante que los vendedores hayan tenido en los últimos tres años con el emisor o con cualquiera de sus antecesores o personas vinculadas

Se trata de una ampliación de capital con emisión de nuevas acciones.

7.2. Número y clase de los valores ofertados por cada uno de los tenedores vendedores de valores

No aplica

7.3. Compromisos de no disposición (lock-up agreements)

No aplican

8. GASTOS DE LA ADMISIÓN

8.1. Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la admisión

Se estima que los gastos de la ampliación de capital (sin IVA) para la Sociedad ascenderán a aproximadamente 84.000 euros. Se desglose por los principales capítulos sería como sigue:

<i>Gastos</i>	<i>Importe estimado (euros)</i>
Gastos de asesoramiento legal y financiero	5.000 euros
Comisión de Entidad Agente	40.000 euros
ITP y AJD (modalidades societarias), aranceles del Registro Mercantil y Notariales y anuncios	25.000 euros
Tarifas y cánones de la Bolsa de Madrid	10.000 euros
Tasa CNMV	4.000 euros
TOTAL	84.000 euros

9. DILUCIÓN

9.1. Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultantes del Aumento de Capital

Los accionistas que acudan a la ampliación de capital en ejercicio de sus derechos de suscripción preferente, no sufrirán dilución alguna ya que la ampliación de capital se realiza sin exclusión del derecho de suscripción preferente.

9.2. En el caso de una oferta de suscripción a los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no suscriben la nueva oferta

Para el caso de que se suscriba la totalidad de la ampliación, aquellos accionistas de Ayco que no suscriban las nuevas acciones en el porcentaje que les corresponda por su derecho de suscripción preferente, verán diluirse su participación en un 29,79% del capital post-ampliación.

10. INFORMACIÓN ADICIONAL

10.1. Si en la nota sobre los valores se menciona a los asesores relacionados con una emisión, una declaración de la capacidad en que han actuado los asesores

Las siguientes entidades han prestado servicio de asesoramiento a Ayco en relación con la ampliación de capital:

Lener Asesores Legales y Económicos, S.L., ha prestado servicios de asesoramiento legal a Ayco en relación con la Ampliación de Capital.

Banco de Sabadell , S.A. ha prestado servicios de asesoramiento financiero en relación con la Ampliación de Capital.

10.2.Indicación de otra información de la nota sobre los valores que haya sido auditada o revisada por los auditores y si los auditores han presentado un informe

De conformidad con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital la ampliación de capital no ha requerido de informe de ningún auditor externo o experto independiente.

No existe otra información auditada en el presente Documento, a excepción de la relativa a las Cuentas Anuales de los ejercicios 2014, 2015 y 2016.

Las cuentas anuales de los ejercicios 2014, 2015 y 2016 han sido auditadas por Deloitte SL con domicilio en Madrid, Plaza Pablo Ruiz Picasso 1, 28020 Madrid con C.I.F B 79104469 y núm. S0692 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC)

10.3.Declaraciones o informes de expertos

La Nota sobre acciones no incluye ninguna declaración ni informe de ninguna persona en calidad de experto.

10.4.Informaciones de terceros

No existe información que proceda de terceros.

11. ACTUALIZACIÓN DOCUMENTO DE REGISTRO APROBADO EN FECHA 18 DE OCTUBRE 2016

Desde la inscripción del Documento de Registro, realizada el 18 de octubre de 2016, hasta la fecha se han producido ciertas modificaciones en la situación del emisor reflejada en esta Nota de Valores, por lo que se procede a actualizar los datos y comentarios que se recogían en el Documento de Registro.

Se incorpora por referencia al presente folleto, los estados financieros anuales individuales y consolidados auditados de Ayco correspondientes al ejercicio 2016, la información financiera correspondiente al primer trimestre de 2017 y primer semestre 2017 y los Hechos Relevantes publicados desde el 18 de octubre de 2016

Así, tenemos:

Identificador Global LEI 95980049KFSE6UNLSJ86

En cuanto a los **factores de riesgo**, recogidos en el punto I indicar:

1.- Factores de riesgo asociados al emisor

i. Evolución histórica y posible desequilibrio patrimonial

A 30 de junio de 2017 la situación del patrimonio neto ha variado, dado que en el segundo semestre de 2016 se recoge el resultado de la ampliación de Capital realizada en ese ejercicio, por importe de 926.187 € de Capital y con una prima de emisión de 3.704.751 €.

Por otro lado, a Compañía recoge el resultado de las ventas realizadas por las promociones que a la fecha del Documento de Registro estaban como obras en curso.

Euros	jun-17	2016	2015	2014
PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	8.115.833	7.832.640	3.679.855	-9.185.032
FONDOS PROPIOS	8.115.833	7.832.640	3.679.855	-9.185.032
Capital	4.159.259	4.159.259	3.233.072	13.384.853
Prima de emisión	3.704.751	3.704.751		12.596.570
Reservas de la Sociedad dominante	-695.753	-34.732	-202.409	-60.472.397
Reservas de la Sociedades consolidadas	618.059		618.324	-312.548
Acciones de la Sociedad dominante	-20.551	-20.426	-20.425	-20.426
Resultado del ejercicio	350.068	23.787	51.293	25.638.916

ii. La mayor parte de las existencias se encuentran pignoradas.

Las existencias que a fecha del Documento de Registro se encontraban pignoradas, a la fecha de hoy, se han levantado todas las garantías que pesaban sobre las existencias, tras el pago a la Hacienda Pública de la deuda por importe de 3,3 millones de euros (2,8 millones como principal de la deuda y 0,5 millones como intereses y sanciones), liberando, por tanto los suelos de las garantías hipotecarias.-

Con relación a la compra del Hotel Byblos, ésta adquisición se encuentra financiada por un crédito, otorgado por inversores, por importe de 8 millones de euros y al 15% de interés. Este crédito tiene un vencimiento en noviembre 2017. A la fecha, se está negociando su refinanciación para un nuevo período de 1 año y al mismo tipo de interés. Simultáneamente se está negociando, existiendo carta de interés por parte de una entidad financiera de primer orden, la formalización de un préstamo promotor que permita la financiación de la obra de rehabilitación y que se firmaría una vez obtenida la licencia de obra y con la adjudicación de la obra de rehabilitación aprobada.

En el caso, en opinión del Emisor, poco probable, de que esta financiación no fuera aprobada, los acreedores tendrían la posibilidad de ejecutar la hipoteca, sin recurso contra la Compañía, sobre el inmueble que garantiza

la deuda, siendo su valor de tasación muy superior al valor de la deuda reclamada. La tasación realizada por Gesvalt en 2016 eleva el valor del Proyecto hotelero, en la situación actual, en 22,1 millones de €.

vi. Deuda existente por el aplazamiento de la liquidación del IVA concedido en 2009

Tal como se comenta en el párrafo anterior, la deuda existente con Hacienda para el aplazamiento de la liquidación del IVA, se ha liquidado en este ejercicio, por lo que tanto la deuda, como las cargas hipotecarias sobre el patrimonio han desaparecido.

En cuanto a la **Información Financiera** recogida en el Documento de Registro, se actualizan a cierre del primer semestre por lo que quedan de la forma siguiente:

Las cifras consolidadas para el Grupo Inmobiliario, actualizadas a diciembre 2016, son las siguientes:

ACTIVO

euros	2016	Var %	2015	Var %	2014
ACTIVO NO CORRIENTE	11.342.464	99,60%	44.977	7,11%	41.781
Inmovilizado intangible	641	0,16%	640	-0,63%	644
Inmovilizado material	4.690	-490,06%	27.674	0,00%	27.674
Inversiones Inmobiliarias	11.320.669				
Inversiones financieras	9.977	-2,00%	10.177	31,44%	6.977
Activos por impuestos diferidos	6.487	0,02%	6.486	0,00%	6.486
ACTIVO CORRIENTE	10.541.703	32,13%	7.154.628	16,34%	5.985.281
Existencias	4.735.421	27,91%	3.413.973	3,55%	3.292.839
deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	506.072	60,79%	198.444	37,77%	123.501
Inversiones en empresas vinculadas					
Inversiones financieras	278.840	-796,20%	2.498.972	95,82%	104.540
Efectivo y otros activos líquidos	5.021.370	79,22%	1.043.239	-136,23%	2.464.401
TOTAL ACTIVO	21.884.167		7.199.605		6.027.062

Las principales variaciones del activo durante el período 2015-2016 son como consecuencia de la actividad inmobiliaria; Así en el Activo no Corriente, su evolución se produce en el Inmovilizado material con la desinversión en el edificio San Pedro de Alcántara en Málaga (-25.000). Por otro lado, la nueva inversión con la adquisición del proyecto hotelero Byblos, que por tratarse de inmovilizado para explotación, se clasifica como Inversiones Inmobiliarias, por lo que el importe de este activo, 11.320.669 €, se incluye en Activo no Corriente.

Detalle de la partida de inversiones inmobiliarias

- Coste de suelo .-
 - Compra inicial 9.750.000 €
 - AJD y plusvalía .- 711.000 €
 - Otros sobre el suelo.- 89.694 €
- Honorarios.- 175.000€
- Financieros.- 334.566 €
- Otros.- 240.409 €

El epígrafe existencias se incrementa como consecuencia de la incorporación de obra en curso correspondiente a la obra de Sa Rapita (5 Viviendas unifamiliares) y a los nuevos trabajos realizados para el Proyecto La Línea.

Así tenemos que a 2016, la cifra de existencias se incrementa en:

Sa Rapita, proyectos en curso.-	1.235.330
La Línea.-	86.118
Total incremento existencias.-	1.321.448

Con relación a los deudores, en esta partida se incluye la deuda por anticipos realizados a procuradores y a proveedores así como el saldo a favor con la Administración.

Así tenemos que a 2016 el detalle de esta cifra es el siguiente:

Anticipos procuradores y otros deudores.-	181.535
Hacienda y Administraciones deudora.-	324.537
Total deudores.-	506.972

PASIVO

euros	2016	Var %	2015	Var %	2014
PATRIMONIO NETO	7.832.641	53,02%	3.679.855	349,60%	-9.185.032
FONDOS PROPIOS	7.832.641	53,02%	3.679.855	349,60%	-9.185.032
Capital	4.159.259	22,27%	3.233.072	-314,00%	13.384.853
Prima de emisión	3.704.751				12.596.570
Reservas de la Sociedad dominante	-653.054	69,01%	-202.409	-29776,34%	-60.472.397
Reservas de la Sociedades consolidadas	618.324	0,00%	618.324	150,55%	-312.548
Acciones de la Sociedad dominante	-20.426	0,00%	-20.425	0,00%	-20.426
Resultado del ejercicio	23.787	-115,63%	51.293	-49885,21%	25.638.916
Otros ajustes por cambio valor					
PASIVO NO CORRIENTE	600	0,00%	600	0,00%	600
Provisiones a largo plazo					
Deudas a largo plazo	600	0,00%	600	0,00%	600
PASIVO CORRIENTE	14.050.926	74,95%	3.519.151	-332,25%	15.211.494
Provisiones a corto plazo	71.424	-449,16%	392.232	-254,84%	1.391.813
Deudas a corto plazo	10.398.219				10.378.196
Deudas con empresa del Grupo					
Acreedores comerciales y otras ctas a pagar	3.581.283	12,69%	3.126.919	-10,06%	3.441.485
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVO	21.884.167		7.199.606		6.027.062

En el período 2014 a 2016, en los Fondos Propios, se recoge las sucesivas ampliaciones y reestructuración de Capital Social; Así tenemos que:

- En el ejercicio 2015 se formalizó la ampliación de capital por importe de 9,9 millones de euros por compensación de créditos mediante la emisión de 3.322.259 acciones de 3,01 euros, aplicación del resultado del ejercicio por importe de 24,7 millones de euros, y de reservas, por importe de 21,7 millones a la compensación de pérdidas, y reducción de capital en la suma de 23,1 millones de euros, mediante la reducción del valor nominal de todas las acciones, desde la cifra de 3,01 euros por acción a la cifra de 0,03 euros por acción. Por otro lado, también se aprobó y realizó una ampliación de capital dineraria por importe de 3.000.000 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 100.000.000 nuevas acciones, de 0,03 € de valor nominal cada una, sin prima de emisión.
- En el año 2016 se realiza la ampliación de capital dineraria por importe de 4.630.938,90 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 30.872.926 acciones de valor nominal 0,03€ y con una prima de emisión de 0,12 euros por acción y una posterior contrasplit que ajusta el valor nominal de las acciones de la Compañía 0,3 € por acción.

En el capítulo Deudas a Corto Plazo, se recoge el importe correspondiente a los préstamos recibidos para la promoción de las 5 viviendas en Sa Rapita y el préstamo para la adquisición del Hotel Byblos. Así tenemos que:

Préstamo Obra Sa Rapita.-	686.480
Préstamos Byblos	
Importe del préstamo.-	8.000.000
Intereses préstamo.-	334.561
Otra financiación.- Bellaunde Dos Ibérica SL .-	1.377.178
Total.-	10.398.219

(*) Bellaunde Dos Ibérica SL es una Sociedad participada al 100% por Luis Dominguez (accionista de la Compañía).

En cuanto al préstamo para el Hotel Byblos, éste se concedió para un plazo de 1 año y por un importe de 8 millones de euros, con un tipo de interés del 15%, - El préstamo, cuyo vencimiento será el próximo mes de noviembre, está en negociación su refinanciación con inversores para un nuevo período de 1 año y un tipo de interés del 15%, Simultáneamente se está negociando, existiendo carta de interés por parte de una entidad financiera de primer orden, para la formalización de un préstamo promotor que permita la financiación de la obra de rehabilitación y que se firmaría tras las obtención de la licencia de obra y con la adjudicación de la obra de rehabilitación aprobada. En el caso, en opinión del Emisor, poco probable, de que esta refinanciación no fuera aprobada, los acreedores tendrían la posibilidad de ejecutar la hipoteca sobre el inmueble como garantía, sin recurso contra la matriz.

Y en la Cuenta de Resultados

euros	2.016	Var %	2.015	Var %	2.014
Importe neto de la cifra de negocios	4.524	-1115,74%	55.000	-122408,36%	67.379.599
Variación existencias	1.321.448				-23.502.088
Aprovisionamientos	-1.321.448				-46.849.938
Otros ingresos de explotación	67.758				
Gastos de personal	-256.448	23,32%	-196.651	24,12%	-149.209
Otros gastos de explotación	-213.570	21,81%	-166.987	-1170,59%	-2.121.722
Amortización inmovilizado					
Deterioro y resultado por enajenaciones					
Otros resultados					-159.534
Exceso de provisiones	320.808	98,46%	4.935	-6343,77%	318.000
Resultado enajenaciones del inmovilizado	83.369	94,08%	4.935	-6343,77%	318.000
RESULTADO EXPLOTACIÓN	6.440		-303.703		-4.766.892
Ingresos financieros	9.475	-3931,88%	382.021	-9069,75%	35.030.362
Gastos financieros	-9.515	-184,03%	-27.025	-15835,44%	-4.306.554
Variación del valor razonable de inst financieros					
deterioro y resultado por enajen de ins financieros	17.387				
RESULTADO FINANCIERO	17.347	-1946,44%	354.996	-8554,69%	30.723.808
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	23.787	-115,63%	51.293	-50505,18%	25.956.916
Impuesto sobre beneficios					
RESULTADO EJERCICIO	23.787		51.293		25.956.916

El resultado, al cierre de 2016, se debe fundamentalmente a las ventas de los dos trasteros ubicados en la urbanización el Vicario I, fase 1 de Ojén, 4.524 €

En cuanto a Otros ingresos de Explotación, por 67.758, éstos se generan con motivo de la retrocesión de facturación de proveedores realizada en ejercicios anteriores y que tras un acuerdo se procede a su anulación por ser facturado en exceso.

Por otro lado, en Resultado de Enajenaciones del Inmovilizado, se recoge el resultado generado por la enajenación de la oficina de San Pedro de Alcántara.

El resultado del 2015 se debe principalmente a la venta de 2 plazas de garaje ubicadas en edificio de Puerta de Hierro, Madrid y a los resultados financieros

Información financiera intermedia para el periodo que va de 1 de enero 2017 a 30 de junio 2017

Las cifras actualizadas al periodo intermedio han variado de la siguiente forma:

ACTIVO

Euros	Junio 2017	Var %	2016 - Diciembre
ACTIVO CORRIENTE	12.223.489	7%	11.342.464
Inmovilizado intangible	641	0%	641
Inmovilizado material	4.690	0%	4.690
Inversiones Inmobiliarias	12.201.694	7%	11.320.669
Inversiones financieras	9.977	0%	9.977
Activos por impuesto diferido	6.487	0%	6.487
ACTIVO CORRIENTE	8.038.080	-31%	10.541.703
Existencias	3.848.180	-23%	4.735.421
Deudores comerciales y otras cta a cobrar	2.739.454	82%	506.072
Inversiones empresas vinculadas			
Inversiones financieras	650.016	57%	278.840
Periodificaciones a corto plazo			
Efectivo y otros activos líquidos	800.430	-527%	5.021.370
TOTAL ACTIVO	20.261.569	-8%	21.884.167

Las variaciones en las partidas del activo no corriente y corriente en el período 1 de enero 2017 a 30 de junio 2017, se pueden resumir en las siguientes:

Las Inversiones Inmobiliarias del Activo No Corriente recogen los costes incorporados a la obra del Hotel Byblos de Mijas, en la tramitación del Estudio de Detalle y Proyecto Básico y de ejecución. El importe de valor del Hotel Byblos asciende a 12.201.694 €

Supone un incremento sobre el periodo anterior de 881.025 €.

La incorporación de costes se han producido de la forma siguiente:

- Honorarios.- 100.000€
- Financieros.- 605.434 €
- Otros.- 175.591 €
- TOTAL 2017- 881.025€

El Valor de los honorarios incluyen las gestiones necesarias para la elaboración de informes, Estudio de Detalle y Proyecto básico y de Ejecución

La variación de las existencias, recoge fundamentalmente el importe correspondiente a los costes en obra realizados para las obras de finalización de la promoción de 5 (Fase 1) viviendas correspondientes a las obras de Sa Rapita en Palma de Mallorca y por los trabajos realizados para el proyecto de La Línea;

En el primer semestre se ha materializado la venta de las 5 viviendas de Sa Rapita, dando de baja un coste acumulado de 1.861.912€.

Durante el primer semestre las existencias han variado de la siguiente forma:

Existencias iniciales.-	4.735.421€
Incorporación existencias Sa Rapita.-	887.241 €
Incorporación existencias La Línea.-	87.430 €
Baja de existencias por venta 5 viviendas Sa Rapita-	1.861.912€
Saldo final existencias.-	3.848.180€

La partida de deudores comerciales, corresponde básicamente a clientes pendientes de cobro por las ventas formalizadas para las 5 viviendas. Esta partida se dió de baja integramente tras la entrega formal de las viviendas realizadas en los primeros días del mes de Julio con el desembolso total del precio y la cancelación del préstamo.

PASIVO

Euros	Junio 2017	Var %	2016 - Diciembre
PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	8.115.833	3%	7.832.642
FONDOS PROPIOS	8.115.833	3%	7.832.642
Capital	4.159.259	0%	4.159.259
Prima de emisión	3.704.751		3.704.751
Reservas de la Sociedad dominante	-695.753	6%	-653.054
Reservas de la Socieddades consolidadas	618.059	0%	618.324
Acciones de la Sociedad dominante	-20.551	1%	-20.426
Resultado del ejercicio	350.068	93%	23.787
Otros ajustes por cambio valor			
PASIVO NO CORRIENTE	600	0%	600
Provisiones a largo plazo			
Deudas a largo plazo	600	0%	600
PASIVO CORRIENTE	12.145.136	-16%	14.050.926
Provisiones a corto plazo	71.424	0%	71.424
Deudas a corto plazo	11.274.309	8%	10.398.219
Deudas con empresa del Grupo			
Acreedores comerciales y otras ctas a pagar	799.403	-348%	3.581.283
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVO	20.261.569	-8%	21.884.168

Las variaciones en los Fondos Propios, en el semestre 2017, se produce, casi exclusivamente, en los resultados del ejercicio que recoge el resultado de la cuenta de explotación de la Compañía, que tiene en cuenta resultado de las ventas de las 5 viviendas unifamiliares de Sa Rápita. Las ventas quedaron recogidas en contratos privados en firme, formalizados en los últimos días del mes de junio, aplazandose la firma formal de la escritura para la primera semana de julio, por imposibilidad de los compradores para acudir a Notaría antes de esa fecha. Por ello, se produce un pequeño desfase de días entre las ventas formales y la fecha de cancelación de los préstamos, recogidos en las escrituras públicas.

La deuda a corto recoge los prestamos recibidos para la realización de proyectos en curso en ese período. La deuda a corto, en el periodo 1 semestre 2017 se ha incrementado en 876.090 €. Este importe incluye la financiación correspondiente al hotel Byblos, que se incrementa en 600.000 € y el importe correspondiente a la financiación de Sa Rapita que se incrementa en 262.090€ por las disposiciones de préstamo correspondiente a la obra. Los préstamos hipotecarios correspondientes a la obra de Sa Rápita así como la deuda de clientes que se comenta en el Activo, se cancelaron en la primera semana del mes de julio, tras la formalización de la elevación a público de los contratos privados de venta, no quedando, por tanto, recogido en el cierre semestral.

Por otro lado, en Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, se refleja la cancelación de la deuda que la Compañía mantenía con la Hacienda Pública por el fraccionamiento del IVA 2019. Se cancela deuda por valor de 3,3 millones de euros liberando las garantías hipotecarias que grababan las existencias.

CUENTA DE RESULTADOS

Euros	jun-17	Var %	jun-16
Importe neto de la cifra de negocios	2.529.257		0
Variación existencias	962.181	53%	454.466
Aprovisionamientos	-2.824.096	84%	-454.466
Otros ingresos de explotación	1.823		
Gastos de personal	-123.073	7%	-114.866
Otros gastos de explotación	-198.503	23%	-152.350
Amortización inmovilizado			
Deterioro y resultado por enajenaciones			
Otros resultados	2.479		
Exceso de provisiones			
RESULTADO EXPLOTACIÓN	350.068	176%	-267.216
Ingresos financieros			
Gastos financieros			-9.515
Variación del valor razonable de inst financieros			
deterioro y resultado por enajen de ins financieros			
RESULTADO FINANCIERO	0		-9.515
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	350.068	179%	-276.731
Impuesto sobre beneficios			
RESULTADO EJERCICIO	350.068	179%	-276.731

En el volumen de negocios se recogen la venta de las 5 viviendas unifamiliares de Sa Rápita. Esta venta se ha formalizado en un importe de 2.186.406,56 €, generando un resultado neto de la venta de 324.000 €.

Asimismo, en el Importe neto de la cifra de negocios, se refleja el importe refacturado por la matriz a sus filiales en concepto de prestación de servicios por un importe de 342.850€ .

Se contabiliza la venta, tal como se comentó anteriormente contra el contrato privado, en firme, a la espera de la Escritura Pública, que se formalizó, finalmente, los primeros días de julio

Los gastos correspondientes a honorarios y otros gastos, contratados directamente por las filiales propietaria de las obras, necesarios para la realización de las obras en curso, se encuentran activados en el capítulo Existencias del Activo.

En cuanto a las **Inversiones** al capítulo recogido en el punto **5.2 Inversiones del Documento de Registro**, las variaciones experimentadas en este último período son las siguientes:

En el ejercicio 2016 y primer semestre de 2017 se prosigue y se finalizan las obras en curso para la realización de 5 viviendas unifamiliares en Sa Rapita, Mallorca, alcanzando un coste total de unos 1,8 millones de euros. En Junio de 2017 se formalizaron las ventas de las 5 viviendas por importe de 2,1 millones de euros, por lo que se genera un resultado por la promoción de 324.000 €.

Asimismo, en el ejercicio 2016 se procede a la enajenación del la oficina de San Pedro, dando de baja un valor de inmovilizado de 25.000 euros y generando un resultado de 83.000 € por la operación

Por otro lado, se formaliza la compra del proyecto hotelero en Byblos, Mijas, contabilizando, a junio 2017, un valor de 12,2 millones de euros.

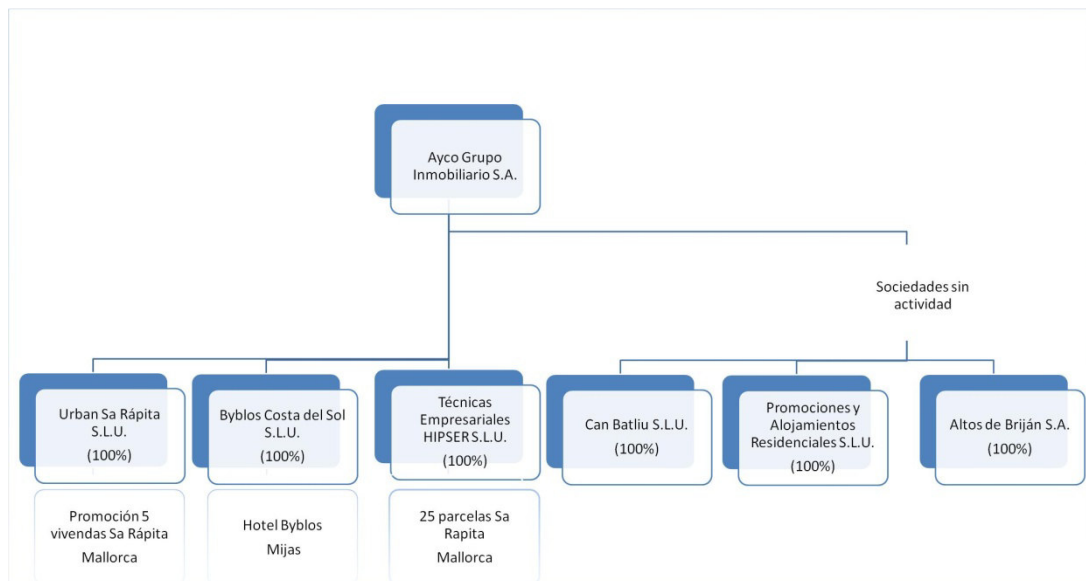
Con fecha julio 2017, se adquieren 25 parcelas para la construcción de viviendas en Sa Rapita. Dicha compra se realiza a través de la adquisición de la sociedad Técnicas Empresariales Hipser S.L.U, cuyo único patrimonio es la tenencia de esas 25 parcelas. El importe de la compra se establece en 1.175.094,70 € de los cuales solo se hace frente a un pago inicial de 391.192 €, quedando el resto aplazado al 29 de mayo de 2019.

En cuanto a la **estructura** de la Compañía recogida en el **capítulo 7 del Documento de Registro** señalar que la Compañía ha ampliado el perímetro de consolidación constituyendo dos sociedades cuyo fin es la gestión y realización de los proyectos de nueva adquisición.

Por último, en julio de 2017 se procede a la adquisición de la sociedad Técnicas Empresariales Hipser S.L. por importe de 1.175.094,70 €. Se ha realizado un pago inicial de 391.192 € quedando el importe pendiente de pago de 783.902,70 aplazado a 29 de mayo de 2019.

Con esta adquisición, la Compañía incorpora a las existencias del grupo 25 parcelas en Sa Rapita, con lo que se da continuidad a la actividad de la Compañía en esa zona con la promoción de las siguientes fases de Sa Rapita,

Por lo que la estructura final de la Compañía queda como sigue:



Por último, y con relación a la **Estructura de Capital** de la Compañía, indicar que:

La ampliación de Capital que se aprobó para el ejercicio 2016 y que consistía en “Ampliación de Capital hasta 18.859.367,10 € mediante la emisión de 125.729.114 acciones nuevas de nominal 0,03 € y prima de emisión de 0,12 €” fue suscrita, parcialmente, con la emisión de 30.872.926 acciones por un capital de 926.187,78 €.

Con posterioridad el Consejo de Administración aprobó la realización de un contrasplit para modificar el valor nominal de la acción pasando a tener un valor nominal de 0,3 €/acción en lugar de 0,03 €/acc, por lo que el Capital final de la Compañía queda finalmente constituido por 13.864.129 acciones que representan un Capital total de 4.159.259,40 €.

Tras esta ampliación de Capital, y con la información publicada en la web de la CNMV la composición de los accionistas de referencia en el Capital Social de la empresa quedó como sigue:

Accionista	% participación directa	Nº Acc directas	% participación indirecta	Nº Acc indirectas	% Total
Joaquin Dulitzky (1)	0,00%	0	20,32%	2.817.710	20,32%
Guy Azubel (2)	0,00%	0	12,02%	1.666.666	12,02%
Herederos de J. Aleman (3)	0,00%	0	12,02%	1.666.666	12,02%
Spain Real Estate Partners INC	7,00%	970.370	0,00%	0	7,00%
Luis Dominguez (4)	1,20%	166.666	3,73%	517.675	4,94%
Santiago da Rocha Mille (5)	0,00%	0	4,81%	666.666	4,81%
Esteban Koffismon (6)	0,00%	0	4,16%	576.666	4,16%
Latcom Internacional LCC	4,51%	625.000	0,00%	0	4,51%
Manuel Dulitzky	3,84%	531.763	0,00%	0	3,84%
Inversiones Coconut C.A.	3,61%	500.000	0,00%	0	3,61%
Juan patricio Enright	3,25%	450.000	0,00%	0	3,25%
Totales	23,40%	3.243.799	57,07%	7.912.049	80,47%

⁽¹⁾ A través de su participación en Alpha Luna LLC, siendo administrador de la misma como consecuencia del pacto de sindicación existente entre sus accionistas.

⁽²⁾ A través de su participación en Rutaced LLC y Shajme Capital Ltd (accionista único de Rutaced LLC).

⁽³⁾ A través de su participación en Bejomi SA y Fitalmex SA de CV (accionista mayoritario de Bejomi SA)

⁽⁴⁾ A través de su participación en West End Inversiones SLU y participación directa.

⁽⁵⁾ A través de su participación en Wakka Licesing LLC.

⁽⁶⁾ A través de su participación en Dynammm LLC.

Con relación al **Gobierno Corporativo**, se han producido la siguientes modificaciones:

En la Junta General celebrada el pasado mes de junio se aprobó la modificación del número de componentes del Consejo de Administración pasando de 5 miembros a 7. Asimismo se produjo la incorporación al Consejo, como consejero externo de D. Eduardo Escanyol .

Con posterioridad D. Francisco José Fernandez Sobrino presentó su dimisión por temas personales por lo que el Consejo de Admnsitración en esta fecha queda como sigue:

Consejo de Administración

Presidente.-

- D Francisco García Beato (FGB Nostrum Advisors SL). Dominical

Vocales

- D. José Maria Arcas (Alpha Luna LLC). Dominical
- Doña Alba Barrena Valverde. Otro externo
- D. Martín Federico Maslo Independiente
- D Rafael Escalante Guevara Independiente
- D. Eduardo Escanyol Externo (*)

(*) D. Eduardo Escanyol ha sido designado como Consejero Externo debido a la vinculación que tiene con los accionistas de la Compañía, Spain Real Estate Partners Inc y Latcom Internacional LLC.

En cuanto a los Comités de Auditoría y de Nombramientos, la dimisión de D. Francisco José Fernández Sobrino, ha dejado vacante su puesto en esos Comités, estando pendiente de nombramiento el sustituto, el cual será nombrado en el próximo Consejo a celebrar en el mes de octubre.

Por último y con relación a las **operaciones vinculadas**, en el apartado de gastos, por parte de los Administradores y Sociedades vinculadas de la Compañía, se ha facturado, en el primer semestre de 2017, un importe de 91.612€ en concepto de honorarios. Dicho importe se corresponde a honorarios de Consejero Delegado, facturado por FGB Nostrum Advisors, por importe de 60.000 € y 31.612 € facturados por Bardolino Business SL en concepto de gastos por gestión y búsqueda de proyectos inmobiliarios.

Bardolino Business SL es parte vinculada con motivo de la participación del 100% que mantiene Alpha Luna LLC (consejero de la Compañía) en su accionariado.

Asimismo, en el ejercicio 2016 se facturaron por operaciones vinculadas 307.000 € que corresponden a:

- Honorarios Consejero Delegado (FGB Nostrum Advisors SL).- 127.000 €.
- Honorarios Gestión inmobiliaria (Bardolino Business S.L.).- 180.000€

(*) Bardolino Business SL mantiene un contrato para búsqueda de proyectos inmobiliarios y gestión y control de obras.

En el Capítulo de ingresos, la matriz ha refacturado a las Sociedades integrantes del grupo, en concepto de prestación de servicios, un importe de 342.850 €.

Bellaunde Dos Iberica S.L.U. ha formalizado con Byblos un préstamo por importe de 1.371.191 € a un tipo de interés del 15%. El préstamo se renovará tácitamente en cada vencimiento anual hasta que se proceda a su inversión en Byblos Costa de Sol S.L.U.

En cuanto a la situación de Bellaunde Dos Ibérica S.L.U., esta sociedad está participada por el accionista de la Compañía Luis Dominguez, que mantiene el 100% del capital.

Con posterioridad y ya en el mes de Septiembre, se nos informa que Luiws Dominguez, próximamente venderá el 40% de las participaciones de Bellaunde a Costa Sun S.L. Adicionalmente se informa que se está en negociación con Ayco Grupo Inmobiliario S.A. para su posible participación en Bellaunde Dos Iberica S.L.U. en un porcentaje pendiente de decidir.

En representación de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

D. Francisco García Beato en representación de
FGB Nostrum Advisors, S.L.