



DOCUMENTO DE REGISTRO

Julio 2024

El presente Documento de Registro, redactado según el Anexo 3 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, ha sido aprobado e inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV") el 11 de julio de 2024 y tendrá un periodo de validez de 12 meses desde dicha fecha.

El presente Documento de Registro es solo una de las partes que componen un folleto a los efectos del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017. En caso de que la Sociedad utilice el presente Documento de Registro durante su vigencia para elaborar un folleto a los efectos de dicho Reglamento, la Sociedad publicará el Documento de Registro, la correspondiente nota sobre los valores y, en su caso, la nota de síntesis en su página web corporativa (www.ayco.es) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es). La información contenida en estas páginas web no forma parte del Documento de Registro y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV.

ÍNDICE

Pág.

I. INTRODUCCIÓN	1
II. FACTORES DE RIESGO	3
III. DOCUMENTO DE REGISTRO	11
1. PERSONAS RESPONSABLES, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, INFORMES DE EXPERTOS Y APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE.	11
1.1 Indicación de las personas responsables de la información ofrecida en el documento de registro	11
1.2 Declaración de los responsables del documento de registro sobre la información contenida en el documento de registro.....	11
1.3 Declaraciones o informes atribuidos a personas en calidad de experto incluidos en el documento de registro.	11
1.4 Declaración sobre la información que proceda de un tercero incluida en el documento de registro.....	11
1.5 Declaración sobre la aprobación del documento de registro por parte de la autoridad competente.....	11
2. AUDITORES LEGALES	12
2.1 Nombre de los auditores del emisor durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.	12
3. FACTORES DE RIESGO	12
4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR	12
4.1 Nombre legal y comercial del emisor	12
4.2 Domicilio y forma jurídica del emisor, identificador de entidad jurídica (LEI), legislación conforme a la que opera, país de constitución, dirección, número de teléfono del domicilio social y sitio web del emisor.....	12
5. DESCRIPCIÓN EMPRESARIAL	12
5.1 Principales actividades clave del emisor y cambios significativos que hayan afectado a las operaciones del emisor y a sus principales actividades desde el final del periodo al que correspondan los últimos estados financieros auditados publicados.	12
5.2 Inversiones	14
5.2.1 Descripción de las inversiones importantes realizadas por el emisor desde la fecha de los últimos estados financieros publicados y que están en curso y/o en relación con las que ya se han asumido compromisos firmes, junto con la fuente de financiación prevista.	14
6. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS	15
6.1 Tendencias recientes más significativas, cambios significativos en los resultados financieros del grupo desde el final del último ejercicio del que se haya publicado información financiera e información sobre cualquier tendencia	15
7. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS	15
7.1 Previsiones o estimaciones de beneficios del emisor.....	15
7.2 Principales supuestos en los que el emisor ha basado la previsión o estimación de beneficios	16
7.3 Comparabilidad de las previsiones o estimaciones de beneficios con la información financiera histórica y coherencia de las mismas con las políticas contables del emisor.....	17
8. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTA DIRECCIÓN.	17
8.1 Nombre, dirección profesional y funciones en el emisor, así como información adicional, de los miembros de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y de los altos directivos.....	17
8.2 Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión y de la alta dirección.	20
9. ACCIONISTAS PRINCIPALES	21
9.1 Nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos de administración, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable en el capital o en los derechos de voto del emisor.	21
9.2 Explicación de si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto	22
9.3 Declaración relativa a si el emisor es propiedad o está bajo el control, directa o indirectamente de un tercero.	22
9.4 Descripción de todo acuerdo, conocido por el emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor.	22

10.	OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS	23
10.1	Detalle de las operaciones con partes vinculadas que el emisor haya realizado desde la fecha de los últimos estados financieros.....	23
11.	INFORMACIÓN FINANCIERA SOBRE LOS ACTIVOS Y PASIVOS, LA POSICIÓN FINANCIERA Y LAS PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EMISOR.....	23
11.1	Estados financieros.....	23
11.1.1	Estados financieros anuales.....	23
11.1.2	Estados financieros semestrales.....	26
11.2	Auditoría de la información financiera anual	26
11.2.1	Declaración de que se ha auditado la información financiera anual	26
11.2.2	Indicación de otra información en el documento de registro que haya sido examinada por los auditores.	26
11.2.3	Cuando la información financiera del documento de registro no se haya extraído de los estados financieros auditados del emisor, indíquese la fuente de la información y especifíquese que no ha sido auditada.....	27
11.3	Procedimientos judiciales y de arbitraje	27
11.4	Cambio significativo en la posición financiera del emisor	27
11.5	Información financiera <i>pro forma</i>	27
11.6	Política de dividendos.....	28
11.6.1	Importe de los dividendos por acción durante el último ejercicio	28
12.	INFORMACIÓN ADICIONAL	28
12.1	Capital social.....	28
12.1.1	Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con certificados de opción de compra (<i>warrants</i>), con indicación de las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción.....	28
12.1.2	Información y condiciones de cualquier derecho de adquisición y/u obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre el compromiso de aumentar el capital.	28
13.	REVELACIÓN DE INFORMACIÓN REGLAMENTARIA.....	29
13.1	Nota de síntesis de la información revelada de conformidad con el Reglamento (UE) n° 596/2014 durante los últimos 12 meses.....	29
14.	CONTRATOS IMPORTANTES	29
15.	DOCUMENTOS DISPONIBLES	30
16.	DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA	30

I. INTRODUCCIÓN

Durante los últimos ejercicios Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. (“**Ayco**” o la “**Sociedad**”) y sus sociedades dependientes (conjuntamente con la Sociedad, el “**Grupo Ayco**” o el “**Grupo**”) incurrieron en pérdidas significativas que supusieron que el Grupo Ayco se encontrase en una situación de desequilibrio patrimonial, de modo que el 30 de junio de 2022 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó el inicio de un procedimiento preconcursal con el objeto de alcanzar un acuerdo de refinanciación con los principales acreedores que la Sociedad tenía en ese momento. En este sentido, para revertir esta situación, la Sociedad realizó una importante reestructuración de su cartera de activos inmobiliarios mediante la enajenación a terceros de una parte significativa de éstos con margen suficiente que le permitió desistir el 26 de octubre de 2022 de la situación preconcursal, así como la cancelación de deuda financiera y la reducción del gasto financiero asociado a la misma.

A 31 de diciembre de 2022, Ayco tenía un crédito pendiente de pago a favor de Varia Structured Opportunities, S.A. (“**Varia**”) que ascendía a 4.756.189,20 euros. En este sentido, la Sociedad suscribió el 24 de diciembre de 2022 un acuerdo con Varia y Eurofondo, S.A. (“**Eurofondo**”) mediante el cual Eurofondo se comprometió a adquirir 4.556.190 euros del importe total de dicho crédito a Varia para posteriormente capitalizarlo mediante un aumento de capital por compensación de créditos. En relación con el importe restante de este crédito (i.e.199.999,20 euros) pendiente de pago a Varia, el 22 de junio de 2023, Ayco se comprometió con Varia al pago de esta cantidad redondeada a 200.000 euros (véase punto 11.4 del Documento de Registro), en el caso de que se devenguen unos derechos de cobro por importe de hasta 1.850.000 euros que Ayco se reservó en mayo de 2019 con ocasión de la venta a Intriva Capital del Hotel Byblos.

Asimismo, el 22 de junio de 2023, Eurofondo y Varia formalizaron mediante un contrato la compraventa de 4.556.190 euros del importe total del crédito que Varia tenía frente a la Sociedad (la “**Compraventa del Crédito**”) con el objetivo de que Eurofondo capitalizase posteriormente dicho importe del crédito en acciones de Ayco mediante la ejecución de un aumento de capital por compensación de créditos por un importe nominal de 4.556.190 euros. El precio de la Compraventa del Crédito se fijó en un importe total de 2.600.000 euros. De dicho importe, el contrato de la Compraventa del Crédito establecía que Eurofondo debía pagar en efectivo 2.400.000 euros y los 200.000 euros restantes mediante la entrega a Varia de 666.667 acciones de Ayco representativas de un 2,17% de su capital. No obstante, la referida capitalización estaba sujeta a que (i) la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordase el aumento de capital por compensación de créditos; y (ii) la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) concediese a Eurofondo la exención de la obligación de formular una oferta pública de adquisición de acciones (la “**Dispensa**”) prevista en el artículo 8 d) del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el “**RD de OPAS**”), en la medida en que, tras el aumento de capital por compensación de créditos, Eurofondo pasaría a ser titular de una participación de control a los efectos de lo dispuesto en el artículo 4 del RD de OPAS. De conformidad con el artículo 8 d) del RD de OPAS, no es obligatoria la formulación de una oferta pública de adquisición en “*adquisiciones u otras operaciones procedentes de la conversión o capitalización de créditos en acciones de sociedades cotizadas cuya viabilidad financiera esté en peligro grave e inminente, aunque no esté en concurso, siempre que se trate de operaciones concebidas para garantizar la recuperación financiera a largo plazo de la sociedad.*”.

En relación con la primera de las condiciones de la Compraventa del Crédito, el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 29 de enero de 2023 acordó la propuesta de aumento de capital social mediante la compensación de créditos a la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de junio de 2023, en la que se aprobó, entre otros acuerdos, aumentar el capital social mediante compensación de créditos por un importe nominal de 4.556.190 euros, mediante la emisión de 15.187.300 nuevas acciones ordinarias de 0,30 euros (el “**Aumento por Compensación**”).

Tras la Dispensa, segunda de las condiciones a la que estaba sujeta la Compraventa del Crédito, que fue concedida por la CNMV, el 27 de junio de 2024, una vez comprobada la concurrencia de los requisitos previstos en el artículo 8 d) del RD de OPAS, el Aumento por Compensación fue ejecutado mediante escritura pública el 2 de julio de 2024, que fue inscrita en el Registro Mercantil el 5 de julio de 2024. Con ocasión de la ejecución del Aumento por Compensación, Eurofondo pasó a ser titular de un 49,40% del capital de la Sociedad. En cuanto a la entrega a Varia de las 666.667 acciones de Ayco representativas de un 2,17% de su capital, Eurofondo dispone hasta el 2 de septiembre de 2024 para transmitir a Varia estas 666.667 acciones. Como garantía de dicha transmisión de acciones, Eurofondo constituyó el 3 de julio de 2024 un depósito notarial a favor de Varia por importe de 200.000 euros.

El 23 de mayo de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó proponer a la Junta General de Accionistas de 26 de junio de 2023, aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias en el momento de la

suscripción, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y previsión de suscripción incompleta. La Junta General de Accionistas, celebrada el 26 de junio de 2023, aprobó autorizar al Consejo de Administración para, dentro del plazo máximo de 1 año y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1.a) del *texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio* (la “**Ley de Sociedades de Capital**”), aumentar el capital social por un importe efectivo (nominal más prima) de 12 millones de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de tantas nuevas acciones ordinarias como resulten de aplicar un valor nominal para cada una de ellas de 0,30 euros, más una prima de emisión. En este sentido, el Consejo de Administración de Ayco acordó el 5 de junio de 2024 ejecutar un aumento del capital social mediante aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y previsión de suscripción incompleta (el “**Aumento Dinerario**” y, junto con el Aumento por Compensación, los “**Aumentos de Capital**”) por un importe efectivo total máximo de 11.999.999,70 euros mediante la emisión de 26.666.666 acciones ordinarias de Ayco de 0,30 euros de valor nominal y una prima de emisión por acción de 0,15 euros.

Los fondos que se obtengan de la ejecución del Aumento Dinerario se destinarán al desarrollo del plan de negocio para el periodo 2024-2026 (el “**Plan de Negocio**”), aprobado por el Consejo de Administración celebrado el 8 de abril de 2024 y que se incorpora por referencia al Documento de Registro (véase punto 16 del Documento de Registro). El Plan de Negocio tiene por objeto establecer las bases del desarrollo del negocio de Ayco para la recuperación financiera del Grupo a largo plazo. En relación con la solicitud de la Dispensa, Renta 4 Corporate, S.A. emitió un informe, incorporado por referencia al Documento de Registro (véase punto 16 del Documento de Registro), sobre la concurrencia del supuesto de hecho previsto en el apartado d) del artículo 8 del RD OPAS en el que concluyó lo siguiente: “*En nuestra opinión, el Plan de Negocio para el periodo 2024-2026, en su conjunto, es razonable y con su ejecución se logrará la recuperación financiera a largo plazo de la Sociedad.*”

En enero de 2024, la Sociedad firmó 3 compromisos de suscripción con Nortia Capital Investment Holding, S.L. (“**Nortia**”), Sentilia Capital, LLC (“**Sentilia**”) y D. Carlos Alberto Villareal Medina (junto con Nortia y Sentilia, los “**Inversores con Compromiso**”) que se obligaron de forma firme e irrevocable a invertir un importe total de 10 millones de euros en el Aumento Dinerario. Los compromisos de suscripción están condicionados a (i) la obtención de la Dispensa por parte de Eurofondo; (ii) que existan compromisos firmes e irrevocables de inversión en el Aumento Dinerario por un importe efectivo total mínimo de 10 millones de euros; (iii) que el precio de emisión (valor nominal más prima de emisión) de las acciones nuevas que se emitan con ocasión de la ejecución del Aumento Dinerario sea como máximo de 0,45 euros por acción nueva; y (iv) que la fecha de desembolso de las acciones nuevas del Aumento Dinerario tenga lugar antes del 30 de julio de 2024. No obstante, los Inversores con Compromiso se han comprometido a invertir el importe total de 10 millones de euros en el caso de que el calendario previsto se retrase hasta 15 días naturales después del 29 de julio de 2024.

Adicionalmente, el compromiso de suscripción de Nortia está condicionado a que (i) la participación accionarial de Nortia en Ayco tras la ejecución del Aumento Dinerario sea como mínimo del 5% del capital social; y (ii) la Junta General de Accionistas de Ayco designe a un miembro del Consejo de Administración propuesto por Nortia. Para el cumplimiento de estas dos condiciones, Nortia suscribió con Alpha Luna LLC, West End Inversiones S.L. y D. Luis Domínguez Cortés sendos compromisos de transmisión de derechos de suscripción preferente sobre las acciones de la Sociedad, en cuya virtud estos tres accionistas se comprometieron a transmitir a Nortia dentro de los 5 primeros días del período de suscripción preferente del Aumento Dinerario, los derechos de suscripción preferente necesarios para que, tras el Aumento de Dinerario, Nortia sea titular de al menos el 5% del capital social de Ayco. En cuanto a la segunda de las condiciones, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 17 de junio de 2024, acordó la designación de un miembro del Consejo de Administración propuesto por Nortia (véase punto 8.1 del Documento de Registro).

El objetivo del Aumento por Compensación fue, principalmente, la cancelación de la deuda existente con el objeto de fortalecer la estructura de capital y financiera a largo plazo de la Sociedad, de forma que le permitiese, entre otros, reducir el nivel de endeudamiento y, junto con el Aumento Dinerario, hacer frente a los compromisos financieros, así como continuar con la reestructuración de la Sociedad, financiar el desarrollo de los proyectos en cartera y acometer nuevos proyectos o inversiones.

La Nota sobre Valores relativa al Aumento Dinerario (la “**Nota de Valores**”) ha sido inscrita en los registros oficiales de la CNMV en la misma fecha que la del presente Documento de Registro. Según se indica en la Nota de Valores, está previsto que el periodo de suscripción preferente de las acciones del Aumento Dinerario se inicie el 13 de julio de 2024 y que la fecha de desembolso del Aumento Dinerario sea el 5 de agosto de 2024 (véase el punto 5.1.2 de la Nota de Valores).

II. FACTORES DE RIESGO

Las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Ayco están sujetos, principalmente, a riesgos relacionados con el sector de la actividad en el que opera, así como a riesgos específicos propios del Grupo. Los riesgos a los que se encuentra expuesto el Grupo Ayco podrían materializarse o agravarse como consecuencia de cambios en las condiciones competitivas, económicas, políticas, legales, regulatorias, sociales, de negocio y financieras, por lo que cualquier inversor debe tenerlos en cuenta. Cualquiera de estos riesgos, si se materializase, podría llegar a tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Ayco, así como afectar al precio de cotización de las acciones de Ayco, lo que podría ocasionar una pérdida, parcial o total, de la inversión realizada.

A continuación se incluyen los riesgos que actualmente podrían considerarse específicos del Grupo, importantes para adoptar una decisión de inversión informada y refrendados por el contenido del presente documento de registro (el “**Documento de Registro**”). No obstante, actualmente hay otros riesgos que, por considerarse de menor importancia o por tratarse de riesgos de tipo genérico, como, por ejemplo, una cobertura insuficiente de los seguros, el desarrollo de la actividad a través de sociedades filiales y/o inversiones minoritarias, las reclamaciones judiciales y extrajudiciales, unos ingresos inferiores a los estimados, las preferencias de los clientes en relación con la demanda de activos, la obligación de cumplir con las leyes y demás normativa asociada con la tenencia y gestión de bienes inmuebles, la dependencia de proveedores de servicios y las potenciales reclamaciones de responsabilidad civil de terceros, no se han incluido en esta sección del Documento de Registro de conformidad con lo previsto en el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE (el “**Reglamento de Folletos**”). Además, en el futuro, riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad podrían tener, asimismo, un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Ayco.

A) RIESGOS RELACIONADOS CON LA ACTIVIDAD DEL GRUPO AYCO

1) *Existencia de una incertidumbre material en la opinión del auditor en relación con el principio de empresa en funcionamiento.*

Las cuentas anuales individuales de la Sociedad y consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023 han sido auditadas por Moore Ibérica de Auditoría, S.L.P. con una opinión favorable.

No obstante, en el informe de auditoría de las cuentas anuales individuales de 2023, así como en el informe de las cuentas anuales consolidadas de 2023, se incluye un apartado de incertidumbre material relacionada con la empresa funcionamiento. A continuación, se recoge el citado apartado extraído de las cuentas anuales consolidadas de 2023:

“Llamamos la atención sobre determinados aspectos señalados en la memoria consolidada adjunta:

- Nota 3.9) sobre las circunstancias que dificultan la capacidad del Grupo para seguir como empresa en funcionamiento junto con sus factores mitigantes,*
- Nota 14) en la que figura el desglose de la deuda financiera con vencimiento a corto plazo, así como Nota 17.1) en la que figura el desglose de la deuda a corto plazo y vencimientos con partes vinculadas y,*
- Nota 11) que indica que prácticamente la totalidad de las existencias inmobiliarias se encuentran hipotecadas.*

Estas condiciones ponen de manifiesto la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad del Grupo para continuar con sus operaciones como empresa en funcionamiento y por tanto sobre la posibilidad de recuperar sus activos y liquidar sus pasivos en los plazos y por los importes por los que figuran registrados en el balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2023 adjunto. La continuidad de la compañía está condicionada al cumplimiento del plan de negocio elaborado por el Grupo, en especial a la posibilidad de realizar nuevas inversiones y relanzar su actividad de promoción inmobiliaria, al éxito en el desarrollo de las operaciones futuras sobre modificaciones estructurales y al apoyo financiero que reciba de sus accionistas o de terceros fundamentalmente a través de ampliaciones de capital y préstamos participativos. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.”

La materialización de estos factores podría producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de Ayco y abocar a la Sociedad a una situación general de insolvencia, lo cual podría comprometer su continuidad y, en última instancia, provocar el concurso de acreedores y su eventual disolución.

2) Si las pérdidas generadas en los últimos ejercicios se prolongasen en futuros ejercicios, la Sociedad podría verse inmersa en una causa de disolución.

A 31 de diciembre de 2023, el patrimonio neto de la Sociedad tanto a nivel consolidado (217.528,85 euros) como individual (1.364.658,76 euros), era inferior a la mitad de su capital social (4.666.536 euros) dado que las pérdidas a 31 de diciembre de 2023 a nivel consolidado e individual ascendieron a 1.561.504,28 euros y 1.558.576,14 euros, respectivamente, y a 31 de diciembre de 2022 a 314.413,98 euros a nivel consolidado y a 152.880,84 euros a nivel individual. Las pérdidas se debieron principalmente a que la Sociedad asumió costes financieros elevados en la medida en que carecía de recursos propios suficientes.

Aunque el patrimonio neto de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 era inferior a la mitad de su capital social, a la fecha del presente Documento de Registro, Ayco no se encuentra en causa de disolución en la medida en que (i) de conformidad con la moratoria prevista en el *Real Decreto-ley 20/2022 de 27 de diciembre de 2022, de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra de Ucrania y de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad* (el “**RDL 20/2022**”), las pérdidas individuales de los ejercicios 2020 y 2021 no computan en los ejercicios 2022, 2023 y hasta el cierre del ejercicio que se inicie en 2024 a los solos efectos de determinar la concurrencia de la causa de disolución prevista en el artículo 363.1.e) de la Ley de Sociedades de Capital; y (ii) el préstamo participativo concedido por Eurofondo a la Sociedad en noviembre de 2023 por importe de 800.000 euros tiene la consideración de patrimonio neto a los efectos de reducción de capital y liquidación de sociedades de conformidad con el artículo 20.1.d) del *Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio, sobre medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y liberalización de la actividad económica*.

En este sentido, la siguiente tabla desglosa el patrimonio neto de la Sociedad, incluyendo el mencionado préstamo participativo y no computando las pérdidas individuales correspondientes a los ejercicios 2020 y 2021 de conformidad con el RDL 20/2022.

PATRIMONIO NETO A EFECTOS DE DISOLUCIÓN POR PÉRDIDAS	IMPORTE (€)
Patrimonio neto contable individual a 31 de diciembre de 2023	1.364.658,76
Préstamo participativo.....	800.000
Pérdidas individuales correspondientes al ejercicio 2020.....	1.847.681,72
Pérdidas individuales correspondientes al ejercicio 2021.....	3.163.508,06
Total.....	7.175.848,54

A pesar de que, a la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad no se encuentra en causa legal de reducción de capital o disolución, en el caso de que la Sociedad no obtuviese los fondos necesarios para el correcto desarrollo de su actividad, como por ejemplo no llevase a cabo el Aumento Dinerario e incurriese nuevamente en pérdidas en ejercicios posteriores, el patrimonio neto de la Sociedad podría verse reducido por debajo del límite establecido en la normativa aplicable y, por tanto, incurrir en causa de disolución, una vez que finalice la moratoria prevista en el RDL 20/2022, es decir, transcurrido el ejercicio 2024, lo que, en última instancia, podría conllevar la extinción de la Sociedad.

3) La viabilidad de la Sociedad podría verse comprometida por el incumplimiento de los objetivos del Plan de Negocio.

La Sociedad incorporó el Plan de Negocio entre la documentación relativa a la solicitud de la Dispensa, en el que se incluyen determinados objetivos de inversión e ingresos y otras previsiones de beneficios que la Sociedad espera alcanzar en el año 2026. Concretamente, la Fase I del Plan de Negocio prevé una inversión de 38,97 millones de euros y unas ventas de 44,64 millones de euros. Además, la Fase II del Plan de Negocio prevé una inversión de 69 millones de euros y unas ventas de 77 millones de euros. Estos objetivos y previsiones están basados en determinadas hipótesis y asunciones (por ej. la obtención de financiación externa por importe de 26 millones de euros aproximadamente en la Fase I del Plan de Negocio), tal y como se recogen en el punto 7.2 del presente

Documento de Registro, que podrían ser erróneas o no llegar a cumplirse ya que dependen de factores futuros, como por ejemplo, la evolución política y macroeconómica y el crecimiento del PIB. Para el cumplimiento de los objetivos que se prevén en el Plan de Negocio, Ayco depende de la ejecución del Aumento Dinerario para acometer los proyectos de inversión previstos en el Plan de Negocio con el objetivo de estabilizar su situación financiera, como por ejemplo la adquisición de terrenos que todavía no son propiedad de la Sociedad para generar recursos adicionales. Asimismo, dos activos (i.e. Paiporta y Torrejón) de los tres activos en los que fundamentalmente se basa el Plan de Negocio de Ayco, no son propiedad del Grupo a la fecha del presente Documento de Registro.

Por tanto, en el caso de que no se ejecute el Aumento Dinerario, la Sociedad podría no cumplir los objetivos del Plan de Negocio o no cumplirlos en los plazos previstos, lo cual tendría un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de Ayco, abocaría a la Sociedad a una situación general de insolvencia que comprometería su viabilidad y, en última instancia, provocaría el concurso de acreedores y su eventual disolución.

4) Uno de los principales activos del Grupo se encuentra hipotecado y, por tanto, en caso de que la Sociedad no pudiese atender el pago de la deuda asociada al mismo, la hipoteca podría ejecutarse y la Sociedad podría perder este activo.

La siguiente tabla recoge información de uno de los principales activos del Grupo a 31 de mayo de 2024.

ACTIVOS SUJETOS A GARANTÍA HIPOTECARIA (31/05/2024)			
Activo por localización	Valoración (€)	Fecha vencimiento préstamo	Importe total pendiente de pago (€)
Ribadesella (Asturias).....	2.382.739,87 ^(*)	04/10/2024	1.230.000,00

(*) Valoración realizada por una empresa tasadora homologada por el Banco de España.

La Sociedad tiene previsto amortizar el importe pendiente de pago del préstamo indicado en la tabla anterior con los fondos que se obtengan del Aumento Dinerario. En el caso de que la Sociedad no pudiese atender el pago de la deuda asociada a este activo, el acreedor del préstamo podría ejecutar la hipoteca con la consiguiente pérdida del activo, lo cual podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, resultados y/o situación financiera del Grupo Ayco.

5) Una parte significativa de las necesidades de financiación del Grupo Ayco para el desarrollo de su actividad depende de su capacidad de endeudamiento, que actualmente es muy limitada.

El Grupo Ayco lleva a cabo sus actividades en el sector inmobiliario, el cual requiere un nivel importante de inversión, tanto para garantizar el desarrollo de sus proyectos, como para adquirir nuevos activos inmobiliarios y permitir el crecimiento de su negocio. A 31 de diciembre de 2023, el pasivo corriente del Grupo ascendía a 10.566.511,20 euros, que representaba un 95,75% del activo corriente consolidado (11.035.302,01 euros) y un 95,02% del activo total consolidado (11.119.678,71 euros) a 31 de diciembre de 2023.

En la medida en que Grupo Ayco actualmente tiene una situación financiera muy adversa, su capacidad para acceder a financiación ajena (bancaria y mercados de capitales) que le permita desarrollar el Plan de Negocio es muy limitada. Concretamente, el Plan de Negocio prevé para la Fase I unas necesidades de financiación ajena de 26 millones de euros aproximadamente, que es una cantidad muy significativa para Ayco. Por ello, las fuentes de financiación del Grupo podrían restringirse en el futuro únicamente a la obtención de capital entre los accionistas actuales o potenciales de la Sociedad. Esta circunstancia vincularía su viabilidad financiera al apoyo de sus accionistas actuales o potenciales, habida cuenta de la fase inicial de construcción en la que se encuentran los activos y la dificultad para la generación de recursos por parte de las actividades de negocio (véase el factor de riesgo núm. 6). En el caso de que el Grupo no tenga en el futuro acceso a financiación o no la consiga en términos favorables, podría producirse un impacto sustancial negativo en sus actividades, resultados y/o situación financiera.

6) La actividad del Grupo Ayco depende de un número reducido de activos que no generan ingresos

En el ejercicio 2023, el importe neto de la cifra de negocios consolidada de la Sociedad fue de 0 euros. A la fecha del presente Documento de Registro, el Grupo Ayco es titular solamente de 6 activos de los que 3 tienen un valor

poco significativo y están actualmente en venta (i.e. Edificio Balsain, Robledo de Chavela y Camas 13,60% TC01Camas RBA 03). Si por cualquier razón alguno(s) de los activos de Ayco (i) no obtuviese la correspondiente licencia de obra; (ii) fuese destruido, inutilizado o dañado por cualquier causa, sin que las cuantías máximas de las correspondientes pólizas de seguros contratadas para estas circunstancias fueran suficientes y el Grupo Ayco no pudiese sustituirlos por otros similares; o (iii) no fuese vendido en los plazos previstos y en las condiciones previstas en el Plan de Negocio, el Grupo podría continuar sin generar ingresos en años futuros, lo cual podría producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Ayco.

7) *La actividad del Grupo Ayco podría verse afectada negativamente si no obtuviera los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para sus promociones en curso, o si se produjesen retrasos importantes para obtenerlos o una vez obtenidos fueran impugnados.*

Para iniciar la construcción de las promociones se deben obtener separadamente permisos de construcción, urbanización y medioambientales, licencias y otras autorizaciones de las autoridades administrativas competentes (conjuntamente, los “**Permisos**”). La capacidad del Grupo para obtener los Permisos depende de su capacidad para cumplir con los requisitos normativos y de planificación oportunos. Sin perjuicio de lo anterior, la concesión de Permisos está regulada a nivel regional y municipal y puede estar sujeta a la discreción de las autoridades competentes. Dado que el Grupo es propietario de terrenos en diferentes municipios de España, es posible que se tengan que cumplir distintos requisitos en cada municipio y que el Grupo esté sujeto a la discrecionalidad de las distintas autoridades a la hora de conceder los Permisos. Igualmente, el plazo para la obtención de los Permisos también varía según la región o el municipio.

La mayoría de los activos de los que es titular el Grupo Ayco llevan varios años a la espera de obtener los Permisos y, por tanto, se hallan a la fecha del presente Documento de Registro en una fase preliminar de construcción. En este sentido, el Grupo Ayco es titular de un total de 6 activos que actualmente no generan ingresos y cuya situación es la siguiente:

- 3 terrenos (Ribadesella, La Línea de la Concepción y Vicario I Fase V) que son susceptibles de obtener licencia de obra. De estos 3 activos, la Sociedad tiene previsto solicitar la licencia de obra de Ribadesella durante el segundo semestre de 2024.
- 2 terrenos (Robledo de Chavela y Camas 13,60% TC01Camas RBA 03) que no son susceptibles de obtener licencia de obra y cuyo valor conjunto no es significativo (i.e. 83.417,18 euros en total).
- 1 activo formado por varias plazas de aparcamiento (Edificio Balsain).

Por otro lado, a la fecha del presente Documento de Registro, hay dos terrenos (Paiporta y Torrejón) que todavía no han sido adquiridos por la Sociedad, de los cuales Paiporta cuenta con la licencia de obra y Torrejón no, si bien éste último es susceptible de obtener la licencia de obra (véase punto 5.1.(a) del presente Documento de Registro).

La falta de obtención de los Permisos requeridos, su obtención en condiciones desfavorables o cualquier retraso importante en la obtención de los mismos, así como la incapacidad de la Sociedad de generar ingresos con la venta de los activos podría afectar negativamente al Grupo.

Adicionalmente, para la explotación de sus activos inmobiliarios, el Grupo Ayco está obligado a obtener o renovar determinadas licencias de ocupación y de actividad por parte de las autoridades municipales, por lo que un retraso o la no de obtención de las mismas podría exponer al Grupo a reclamaciones, afectar a su valor de mercado. Igualmente, los Permisos podrían ser impugnados dentro del periodo legal correspondiente, lo que podría provocar la imposibilidad de entregar las promociones en curso del Grupo, de hacerlo en el plazo pactado o de entregarlas en las condiciones esperadas.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Ayco.

8) *La Sociedad dispone de un equipo gestor muy reducido por lo que el seguimiento y la gestión diaria de sus actividades podría experimentar dificultades y afectar negativamente a Ayco.*

Tras la reestructuración de la Sociedad realizada en los últimos años, dirigida fundamentalmente al saneamiento financiero del Grupo, que supuso una reducción significativa de los costes fijos, la plantilla de la Sociedad sufrió una reducción muy significativa. A la fecha del presente Documento Registro, la Sociedad cuenta únicamente con 4 empleados (3 directivos y 1 persona en administración). A pesar de que la Sociedad (i) cuenta con el asesoramiento de sociedades y profesionales que colaboran externamente en la gestión directa diaria y en la búsqueda y seguimiento de los proyectos; y (ii) tiene previsto contratar 4 empleados durante el segundo semestre de 2024, esta limitación actual en el número de empleados provoca que las capacidades y posibilidades de mantenimiento y expansión de las actividades del Grupo estén muy limitadas.

Adicionalmente, la salida de alguno de los empleados podría agravar aún más esta situación si la Sociedad no fuese capaz de reemplazarlos de forma rápida. En este sentido, Ayco se enfrenta a una intensa competencia con otras compañías, entidades gubernamentales y organizaciones por lo que podría no ser capaz de atraer y retener a personal cualificado. Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Ayco.

9) *La valoración de la cartera de activos del Grupo Ayco podría deteriorarse como consecuencia de la fluctuación del mercado inmobiliario.*

El Grupo Ayco solicita, con carácter general, a expertos independientes una valoración anual sobre sus principales activos. En este sentido, de conformidad con las últimas valoraciones realizadas por dichos expertos sobre 3 de los activos del Grupo y del valor contable de los otros 5 activos que no han sido valorados por un experto independiente (incluyendo los 2 terrenos que todavía no son propiedad de la Sociedad), a 31 de diciembre de 2023, el valor de los 6 activos propiedad del Grupo y de los 2 terrenos que todavía no son propiedad de la Sociedad (Paiporta y Torrejón) ascendía a un total de 9.329.734,11 euros (véase el detalle individualizado de las fechas de valoración de cada activo en el apartado a) del punto 5.1 del presente Documento de Registro). En las cuentas consolidadas de la Sociedad del ejercicio 2023, los terrenos de Paiporta y Torrejón están contabilizados como “anticipos a proveedores” por un importe total de 701.810,12 euros.

En 2023 se observó un impacto negativo derivado de la fluctuación del ciclo inmobiliario como consecuencia de las decisiones del Banco Central Europeo relativa a la subida de los tipos de interés (véanse los factores de riesgo núm. 10 y núm. 11). Sin perjuicio de que dichas subidas fueron más contenidas durante el 2023, el valor de mercado de los inmuebles y terrenos de cualquier clase podría continuar sufriendo descensos por el mantenimiento de los actuales tipos de interés o potenciales subidas, que podrían provocar un aumento del coste de la deuda a tipo variable o bien rendimientos de los activos más bajos de lo esperado, imposibilidad de obtener o mantener los Permisos necesarios, disminución de la demanda, cambios regulatorios, una subida generalizada de precios y otros factores, algunos de los cuales están fuera del control del Grupo Ayco.

A pesar de que los expertos independientes valoran los activos del Grupo Ayco aplicando criterios objetivos de mercado y de forma individualizada para cada activo, para la valoración los expertos independientes asumen una serie de hipótesis. Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tienen en cuenta determinada información y estimaciones que, si fueran incorrectas, harían que las valoraciones de los activos del Grupo pudieran ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.

Todo ello, podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Ayco.

10) *Dada la concentración de la actividad del Grupo en España, cualquier coyuntura política o económica desfavorable en este país o en la Zona Euro podría afectar negativamente al Grupo Ayco.*

A 31 de diciembre de 2023, la localización geográfica de las actividades del Grupo Ayco se concentra totalmente en España (principalmente en Madrid, Málaga, Valencia, Cádiz y Asturias). Dado que la actividad inmobiliaria es de naturaleza cíclica y sigue la evolución de la economía en general, la Sociedad está expuesta a cualquier factor que afecte negativamente a la coyuntura política y a la economía europea y española y, en particular, a las condiciones económicas en las zonas geográficas donde se ubican sus activos. Tensiones geopolíticas como la prolongación de los conflictos bélico entre Rusia y Ucrania, en la franja de Gaza y en el Mar Rojo, podrían generar

un deterioro adicional de la coyuntura macroeconómica e incertidumbre sobre la recuperación de determinadas economías de la Eurozona. En particular, se podrían agravar los problemas de suministro de materias primas y otros materiales de construcción, así como incrementar sus precios, lo que podría afectar negativamente a los proyectos, al Plan de Negocio y las actividades del Grupo Ayco.

Además, subidas de los tipos de interés adicionales a las realizadas en 2022 y 2023 por el Banco Central Europeo para suavizar la demanda y disminuir la inflación, podrían tener un impacto negativo en la obtención o en el coste de la financiación necesaria (ej. el Plan de Negocio prevé para la Fase I unas necesidades de financiación ajena de 26 millones de euros aproximadamente) para acometer el Plan de Negocio de Sociedad (véanse los factores de riesgo núm. 5 y núm. 11), así como en la valoración de los activos del Grupo (véase el factor de riesgo núm. 9).

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Ayco.

11) Las fluctuaciones de los tipos de interés podrían afectar a los resultados de la Sociedad

A 31 de diciembre de 2023, el 14,25% del pasivo corriente total del Grupo estaba referenciado a tipos de interés fijos. Durante el 2023, el tipo de interés de financiación del Grupo Ayco se situó entre el 12% y el 14,25%. A la fecha del presente Documento de Registro, el 100% del pasivo corriente total del Grupo estaba compuesto por dos préstamos de los cuales uno de ellos está referenciado a un tipo de interés fijo del 12% y el otro préstamo está referenciado a un tipo de interés fijo del 5% y a un tipo de interés variable del 4% anual sobre el incremento del patrimonio neto de la Sociedad (véase punto 11.4 del presente Documento de Registro). Además, los tipos de interés de la financiación ajena que Ayco finalmente obtenga podrían ser incluso superiores a los que se han tenido en cuenta en el Plan de Negocio (véase punto 7.2 del presente Documento de Registro). En este sentido, la Sociedad ha estimado en el Plan de Negocio una financiación ajena a un tipo de interés medio del 7%, estructurada en un primer tramo de préstamos puente durante la fase de lanzamiento de los distintos proyectos y un segundo tramo de préstamos promotor en la fase de desarrollo de estos proyectos. Variaciones al alza en los tipos de interés variable podrían provocar que cuando esta financiación se suscriba el tipo de interés medio efectivo sea superior al tipo de interés medio del 7%, lo cual podría afectar negativamente al Plan del Negocio y a la Sociedad.

La Sociedad no puede garantizar que, en un futuro, pueda mantener su nivel actual de endeudamiento a tipo fijo, en cuyo caso podría tener que aumentar su financiación a tipo de interés variable. Cualquier variación al alza de los tipos de interés incrementaría los costes de financiación asociados a la parte de su deuda referenciada a tipos variables y, en última instancia, afectaría a los resultados operativos de la Sociedad.

En el caso de que en un futuro el Grupo incremente significativamente su financiación referenciada a tipos de interés variable y no sea capaz de cubrir satisfactoriamente su exposición a las fluctuaciones de los tipos de interés, sus costes financieros podrían incrementarse significativamente, lo cual podría producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Ayco.

12) La Sociedad no cumple con la Ley de Sociedades de Capital en relación con la composición del Consejo de Administración y sus comisiones delegadas.

A la fecha del Documento de Registro, la Sociedad carece de un Consejero coordinador según exige la Ley de Sociedades de Capital¹ en materia de gobierno corporativo. No obstante, la Sociedad tiene previsto designarlo en el plazo máximo de 3 meses desde la fecha de inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública del Aumento Dinerario.

Asimismo, como consecuencia de la composición actual del Consejo de Administración de la Sociedad, la composición del Comité de Auditoría y del Comité de Nombramientos y Retribuciones no cumple con la normativa aplicable de gobierno corporativo de la Ley de Sociedades de Capital² ni con el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad ya que la mayoría de sus miembros no son Consejeros con la categoría de “independiente”. Por tanto, en la medida en que dicho incumplimiento tiene la consideración de infracción grave

1 Artículo 529 septies.

2 Artículos 529 quaterdecies y 529 quincecies.

de conformidad con la Ley 6/2023 de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (la “LMV”)³, la Sociedad está expuesta a sanciones que podrían afectarle negativamente (por ej. multas por importe del 2% de los recursos propios de la Sociedad o 300.000 euros, entre otras⁴). No obstante, el Consejo de Administración tiene previsto proponer a la junta general extraordinaria de accionistas, que se celebrará en el plazo de 3 meses desde la fecha de inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública del Aumento Dinerario, el nombramiento como miembros del Consejo de Administración de D. Eric Bergasa López (categoría de “*ejecutivo*”), D. Martín Federico Maslo (categoría de “*independiente*”) y Dña. Asunción Alba Barrena (categoría de “*otro externo*”), así como el nombramiento de un nuevo Consejero adicional con la categoría de “*independiente*” con el fin de que los comités de la Sociedad cumplan con la normativa aplicable de gobierno corporativo y con el Reglamento del Consejo de Administración.

B) RIESGOS RELACIONADOS CON EL SECTOR DE ACTIVIDAD DEL GRUPO AYCO

13) *El crecimiento y la rentabilidad del Grupo dependen de su capacidad para identificar y adquirir terrenos y activos inmobiliarios adecuados para los fines del Grupo.*

El crecimiento del Grupo Ayco a medio y largo plazo depende, entre otros factores, de su capacidad para cumplir el Plan de Negocio (por ej. en la Fase II del Plan de Negocio el Grupo tiene previsto adquirir 3 activos situados en Estepona, Valladolid y Cartagena), identificar y adquirir con éxito terrenos y activos que cuenten con todas las autorizaciones necesarias para la promoción inmobiliaria (entendiéndose como aquellos terrenos urbanizables en los que se ha aprobado la ordenación específica, los correspondientes instrumentos de ejecución urbanística, así como el proyecto de adjudicación), así como en las ubicaciones geográficas adecuadas y en las condiciones que cumplan los objetivos de rentabilidad del Grupo. Este riesgo es particularmente relevante para el Grupo Ayco en la medida en que, a la fecha del presente Documento de Registro, únicamente es titular de 6 activos, de los cuales ninguno genera actualmente ingresos (véase factor de riesgo núm. 6). Esta capacidad del Grupo para adquirir terrenos y activos, y por tanto su crecimiento, está condicionada por la voluntad de los propietarios de venderlos a precios comercialmente viables, la disponibilidad de financiación para adquirirlos, las restricciones de la normativa vigente y otras condiciones del mercado.

Por otro lado, cualquier futura adquisición de activos por el Grupo Ayco está sujeta a que no se identifiquen ciertos daños, defectos o contingencias en los estudios técnicos y de revisión (*due diligence*) que, con carácter general, se suelen llevar a cabo sobre los activos a adquirir. La materialización de cualquiera de estos riesgos podría ocasionar que el Grupo Ayco incurriese en costes superiores a los estimados o impedir que los activos se destinen al desarrollo previsto.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Ayco.

14) *El Grupo Ayco podría no ser capaz de desarrollar y vender las promociones de inmuebles con éxito o en los plazos previstos.*

Las promociones inmobiliarias suelen requerir importantes inversiones de capital durante el periodo de construcción, y pueden pasar meses o años antes de que puedan generarse flujos de caja positivos, en el supuesto de que se generen finalmente. A la fecha del Documento de Registro, ninguno de los 6 activos de los que es titular el Grupo Ayco genera ingresos para el Grupo en la medida en que ninguno está en construcción.

Durante la construcción de los proyectos de promoción, el Grupo podría encontrarse con problemas operativos inesperados u otras dificultades técnicas, regulatorias, legales, litigios, accidentes, catástrofes naturales, entre otros factores, que podrían obligar al Grupo a modificar, retrasar o cancelar un proyecto de promoción. El incumplimiento de los plazos pactados podría exponer al Grupo a costes adicionales y dar lugar a la rescisión o al incumplimiento de los contratos con clientes lo que podría afectar negativamente Grupo.

Además, es posible que el Grupo Ayco no sea capaz de vender sus activos en los plazos previstos (por ej. un plazo medio estimado de 24 meses para los activos Torrejón, Paiporta y Ribadesella) desde el lanzamiento de los

³ Artículo 292.1.c).

⁴ Artículo 313 de la LMV.

proyectos hasta la entrega como consecuencia de diversos factores, lo que cual podría afectarle negativamente. Por ejemplo, la Sociedad estima que los tres activos que están actualmente en venta (i.e. Edificio Balsain, Robledo de Chavela y Camas 13,60% TC01Camas RBA 03) se venderán en un periodo de entre 6 meses y 1 año.

Si el Grupo Ayco tuviese dificultades para vender sus activos inmobiliarios podría verse obligado a reducir su precio de venta (incluso a vender con pérdida) o a mantenerlos en cartera durante más tiempo del inicialmente previsto, lo que daría lugar a costes adicionales y afectar negativamente al Grupo.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Ayco.

15) *La competencia en el sector inmobiliario podría afectar a la capacidad del Grupo para realizar adquisiciones adecuadas y conseguir compradores a precios satisfactorios.*

El sector inmobiliario en España es muy competitivo y está muy fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas. Entre los principales competidores del Grupo se encuentran los promotores inmobiliarios locales, los fondos y en los últimos años, las SOCIMIS, entre otros, que podrían ser de mayor tamaño que el Grupo Ayco y disponer de más recursos financieros. Además, el Grupo, como promotor inmobiliario, también compite con vendedores de inmuebles ya existentes, propietarios de inmuebles de alquiler, así como por la adjudicación de terrenos adecuados. Esta elevada competencia podría dificultar las ventas del Grupo, repercutir negativamente en los precios de venta o provocar un deterioro del valor de las existencias o activos del Grupo.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Ayco.

III. DOCUMENTO DE REGISTRO

(Redactado según el Anexo 3 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019)

1. PERSONAS RESPONSABLES, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, INFORMES DE EXPERTOS Y APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE.

1.1 Indicación de las personas responsables de la información ofrecida en el documento de registro

D. José María de Arcas Castro en nombre y representación de Ayco, en calidad de primer ejecutivo de la Sociedad en virtud de los poderes otorgados por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de 28 de mayo de 2018, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento de Registro.

1.2 Declaración de los responsables del documento de registro sobre la información contenida en el documento de registro.

D. José María de Arcas Castro declara que, según su conocimiento, la información contenida en el presente Documento de Registro es conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

1.3 Declaraciones o informes atribuidos a personas en calidad de experto incluidos en el documento de registro.

Renta 4 Corporate, S.A. (“**Renta 4**”), con domicilio en Madrid, Paseo de la Habana, 74, emitió el 12 de junio de 2024 un informe sobre la concurrencia del supuesto de hecho previsto en el apartado d) del artículo 8 del RD OPAS para la exención de la obligación de formular una oferta pública de adquisición obligatoria sobre la totalidad de las acciones de Ayco. Este informe de Renta 4 se incorpora por referencia al presente Documento de Registro (véase punto 16 del Documento de Registro). Este informe se ha incluido por referencia en el Documento de Registro con el consentimiento de Renta 4.

Renta 4 es una entidad independiente especializada en servicios de asesoramiento financiero a empresas sobre fusiones y adquisiciones, así como de mercado de capitales. Dichos servicios incluyen la emisión de informes de valoración de compañías y de análisis financieros independientes (*fairness opinion*) sobre operaciones corporativas.

1.4 Declaración sobre la información que proceda de un tercero incluida en el documento de registro

La información del presente Documento de Registro que procede de un tercero se ha reproducido con exactitud y, en la medida en que la Sociedad tiene conocimiento de ello y puede determinarlo a partir de la información publicada por dicho tercero, no se ha omitido ningún hecho que haría que la información reproducida fuese inexacta o engañosa. Además, se indica la fuente o fuentes de la información.

1.5 Declaración sobre la aprobación del documento de registro por parte de la autoridad competente

Se deja constancia de que:

- (a) El presente Documento de Registro ha sido aprobado por la CNMV en su condición de autoridad competente en España de conformidad con el Reglamento de Folletos.
- (b) La CNMV únicamente aprueba el presente Documento de Registro en la medida en que alcanza los niveles de exhaustividad, coherencia e inteligibilidad exigidos por el Reglamento de Folletos.
- (c) Dicha aprobación no debe considerarse como un refrendo del emisor al que se refiere el presente Documento de Registro.
- (d) El presente Documento de Registro ha sido elaborado como parte de un folleto simplificado de conformidad con el artículo 14 del Reglamento de Folletos.

2. AUDITORES LEGALES

2.1 Nombre de los auditores del emisor durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio 2023 fueron auditadas por Moore Ibérica de Auditoría, S.L.P. (“**Moore Ibérica**”) con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, 143, 7ª planta e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0359.

3. FACTORES DE RIESGO

Véase la Sección II (“*Factores de Riesgo*”) del presente Documento de Registro.

4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR

4.1 Nombre legal y comercial del emisor

La denominación social de la Sociedad es “Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.” o abreviadamente, y en el ámbito comercial, “Ayco”.

4.2 Domicilio y forma jurídica del emisor, identificador de entidad jurídica (LEI), legislación conforme a la que opera, país de constitución, dirección, número de teléfono del domicilio social y sitio web del emisor.

Ayco es una sociedad mercantil, constituida en España, con forma jurídica de sociedad anónima sometida a Derecho español y, en consecuencia, sujeta principalmente al régimen jurídico establecido en la Ley de Sociedades de Capital y demás normativa aplicable en el ámbito del mercado de valores.

Asimismo, Ayco, como sociedad que opera en el sector inmobiliario y, en particular, en la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su enajenación, está afectada por normativa específica de dicho sector de carácter estatal, autonómico o local. En particular, en lo relativo, principalmente, a (i) procedimientos de planificación y ordenación; (ii) requisitos de autorización y obtención de licencias; y (iii) requisitos concretos derivados de la normativa específica en materia de vivienda.

Ayco tiene su domicilio social en Madrid, en la calle Almagro 14, planta 5ª. El número de teléfono del domicilio social es el +(34) 91 781 27 75.

El identificador de entidad jurídica (código LEI) de la Sociedad es 95980049KFSE6UNLSJ86.

La página web corporativa de la Sociedad es www.ayco.es. La información disponible en la página web corporativa de Ayco, así como la información disponible en las otras páginas web a las que se haga referencia en el presente Documento de Registro, no forma parte del Documento de Registro y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV.

5. DESCRIPCIÓN EMPRESARIAL

5.1 Principales actividades clave del emisor y cambios significativos que hayan afectado a las operaciones del emisor y a sus principales actividades desde el final del período al que correspondan los últimos estados financieros auditados publicados.

Ayco se constituyó en 1941 con la denominación social de Inmobiliaria Alcázar, S.A. En 1947 se convirtió en la primera compañía dedicada a la promoción inmobiliaria en incorporar sus acciones a negociación en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao.

(a) Principales actividades clave del emisor

El objeto social de la Sociedad consiste, fundamentalmente, en la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyéndose la actividad de promoción y rehabilitación de edificios. En

este sentido, la Sociedad es la cabecera del Grupo Ayco cuya actividad principal consiste en la edificación y la promoción de inmuebles en España.

En particular, la actividad de Ayco se centra en el desarrollo y promoción de activos residenciales para su enajenación. Dentro de este mercado, Ayco desarrolla su actividad en (i) activos residenciales en localizaciones donde el componente turístico tiene un peso muy relevante; y (ii) primeras residencias en áreas metropolitanas de ciudades con una población superior a 500.000 habitantes.

Actualmente, la actividad del Grupo se circunscribe al sector inmobiliario, dentro del mercado geográfico español, en concreto en Madrid, Málaga, Valencia, Cádiz y Asturias.

La tabla siguiente incluye la cartera de activos del Grupo Ayco a la fecha del presente Documento de Registro.

LOCALIZACIÓN	LOCALIDAD	SUPERFICIE (m ²)	USO	ESTADO	LICENCIA OBRA
La Línea de la Concepción...	Cádiz	12.278	Suelo hotelero ⁽¹⁾	Obras de urbanización ⁽⁶⁾	No solicitada
Vicario I Fase V.....	Ojén (Málaga)	19.854 ⁽²⁾	Suelo residencial	Reserva de suelo ⁽⁷⁾	No solicitada
Edificio Balsain.....	Puerta de Hierro (Madrid)	--	Plazas de garaje	En venta	No aplicable
Robledo de Chavela.....	Madrid	2.000	Suelo finalista para vivienda unifamiliar ⁽³⁾	En venta	No aplicable
Camas 13,60% TC01Camas RBA 03 ⁽⁴⁾	Sevilla	1.000,02	Suelo desarrollo comercial	En venta	No aplicable
Ribadesella ⁽⁵⁾	Ribadesella (Asturias)	11.350	Suelo Residencial (61 viviendas y 99 plazas de garaje)	Proyecto básico ⁽⁸⁾	No solicitada

(1) La Sociedad está explorando desarrollar (i) un proyecto hotelero junto con otros promotores mediante coinversión o aportación del terreno; o (ii) un proyecto de residencia de mayores o apartamentos tutelados. La Sociedad tiene previsto tomar una decisión durante el segundo semestre de 2024.

(2) Parcela de 19.854 m² de superficie y 4.150 m² edificables.

(3) La Sociedad y el Ayuntamiento de Robledo tienen previsto otorgar la escritura pública sobre este activo durante el segundo semestre de 2024, en virtud de la cual la Sociedad entregará al Ayuntamiento la parcela sin recibir contraprestación alguna. Por su parte, el Ayuntamiento de Robledo asumirá el coste de las obras de urbanización pendientes de realizar en la parcela.

(4) Este suelo es un proindiviso del cual Ayco es propietario de un 13,60%.

(5) En el contrato de compraventa la Sociedad asumió un compromiso firme de permuta de edificación futura frente a un tercero, en virtud del cual deberá construir y entregar una vivienda de 80 m². Dicho compromiso ha sido valorado en 132.000 euros.

(6) Obras previas a la construcción de los edificios.

(7) Suelo previsto para edificar en un futuro.

(8) Situación previa al inicio de las obras de construcción.

La tabla siguiente incluye los terrenos que todavía no son propiedad de la Sociedad a la fecha del presente Documento de Registro.

LOCALIZACIÓN	LOCALIDAD	SUPERFICIE (m ²)	USO	ESTADO	LICENCIA OBRA
Paiporta ⁽¹⁾	Valencia	2.024 ⁽³⁾	Suelo residencial (57 viviendas, 1ª residencia) ⁽⁴⁾	Proyecto básico ⁽⁵⁾	Obtenida
Torrejón ⁽²⁾	Madrid	4.000	Suelo residencial (75 unidades)	Proyecto básico ⁽⁵⁾	No solicitada

(1) Sobre este activo la Sociedad acordó un contrato de compraventa por importe de 2.250.000 euros que se desembolsará en la fecha del otorgamiento de la escritura pública, prevista durante el segundo semestre de 2024. Parte de los fondos que se obtengan del Aumento Dinerario se utilizarán para pagar este terreno.

(2) Existe un contrato de cesión de derechos de compra con un tercero, en virtud del cual la Sociedad viene pagando una cantidad mensual de 3.500 euros desde 2022 hasta que se otorgue la escritura de compraventa, prevista para septiembre de 2024, mediante la que Ayco adquirirá la propiedad del terreno por un importe de 1.800.000 euros, del que se descontará un importe de 140.000 euros por las mensualidades pagadas hasta la fecha de la escritura. En este sentido, el importe que Ayco desembolsará cuando se otorgue la escritura de compraventa a la fecha prevista será de 1.660.000 euros. La Sociedad tienen previsto pagar el importe de este activo con los fondos que se obtengan en el Aumento Dinerario.

(3) Parcela de 2.024 m² de superficie y 9.290 m² edificables.

(4) Aunque actualmente la Sociedad no puede determinar la fecha de inicio de obra, ha estado evaluando las distintas fases de construcción, así como la puesta en marcha de la urbanización de las calles aledañas con distintas compañías constructoras.

(5) Situación previa al inicio de las obras de construcción.

La tabla siguiente incluye la valoración de los activos de la cartera del Grupo, así como los terrenos que todavía no son de su propiedad según los últimos informes de tasación disponibles.

ACTIVOS Y PROYECTOS POR LOCALIZACIÓN	VALOR NETO CONTABLE ⁽¹⁾	VALORACIÓN (€)	FECHA
	A 31/12/2023 (€)		VALORACIÓN
La Línea de la Concepción (Cádiz).....	4.006.065,48	5.584.120,66 ⁽²⁾	04/03/2024
Vicario I Fase V (Málaga).....	573.697,28	573.697,28 ⁽²⁾	20/03/2024
Edificio Balsain (Madrid).....	3.949,00	3.949,00	--
Robledo de Chavela (Madrid).....	17.841,86	17.841,86	--
Camas 13,60% TC01 Camas RBA 03.....	65.575,32	65.575,32	--
Ribadesella (Asturias).....	2.382.739,87	2.382.739,87 ⁽²⁾	20/06/2023
Paiporta (Valencia) ⁽³⁾	489.810,12 ⁽⁴⁾	489.810,12	--
Torrejón (Madrid) ⁽³⁾	212.000,00 ⁽⁴⁾	212.000,00	--
Total	7.751.678,93	9.329.734,11	--

(1) Se calcula como la diferencia entre “coste bruto” y “deterioro”. A la fecha del Documento de Registro, el único activo que presenta “deterioro” es la Línea de la Concepción.

(2) Valoración realizada por tasadoras homologadas por el Banco de España.

(3) Proyecto en curso que actualmente no es propiedad de Ayco.

(4) Incluye “anticipos a proveedores” que está compuesto por el precio de la opción de compra más los gastos incurridos por la Sociedad para el desarrollo del proyecto (obtención de licencias necesarias y honorarios de profesionales, ente otros).

(b) Todos los cambios significativos que hayan afectado a las operaciones del emisor y a sus principales actividades desde el final del período al que correspondan los últimos estados financieros auditados publicados, en particular:

(i) *Una indicación de todos los nuevos productos y servicios significativos que se hayan introducido*

Desde el 31 de diciembre de 2023, fecha de los últimos estados financieros auditados publicados de la Sociedad, hasta la fecha del presente Documento de Registro, no se han introducido nuevos productos o servicios significativos que hayan afectado a las operaciones de la Sociedad o a sus principales actividades.

(ii) *El avance del desarrollo de nuevos productos o servicios en la medida en que hayan sido revelados públicamente.*

Desde el 31 de diciembre de 2023, fecha de los últimos estados financieros auditados publicados de la Sociedad, hasta la fecha del presente Documento de Registro, no se han producido avances en el desarrollo de nuevos productos o servicios que hayan afectado a las operaciones de la Sociedad o a sus principales actividades.

(iii) *Cualquier cambio importante en el marco regulador del emisor desde el período al que correspondan los últimos estados financieros auditados publicados.*

Desde el 31 de diciembre de 2023, fecha de los últimos estados financieros auditados publicados de la Sociedad, hasta la fecha del presente Documento de Registro, no se ha producido ningún cambio importante en el marco regulador de la Sociedad que hayan afectado a sus operaciones o a sus principales actividades.

5.2 Inversiones

5.2.1 Descripción de las inversiones importantes realizadas por el emisor desde la fecha de los últimos estados financieros publicados y que están en curso y/o en relación con las que ya se han asumido compromisos firmes, junto con la fuente de financiación prevista.

Salvo por lo que se indica a continuación, desde el 31 de diciembre de 2023 hasta la fecha del presente Documento de Registro, no se han realizado inversiones importantes por parte de la Sociedad ni se han formalizado compromisos firmes de inversión.

Ayco suscribió el 27 de septiembre de 2022 un contrato de cesión de derechos de compra con un tercero para la adquisición del terreno de situado en Torrejón, en virtud del cual la Sociedad viene pagando una cantidad mensual de 3.500 euros desde 2022 hasta que se otorgue la escritura de compraventa, prevista para septiembre de 2024. En este sentido, desde la fecha de los últimos estados financieros públicos hasta la fecha del presente Documento de Registro, Ayco ha desembolsado un importe total de 21.000 euros por las mensualidades pagadas. El importe que Ayco desembolsará cuando se otorgue la escritura de compraventa será de 1.660.000 euros. Parte de los fondos que se obtengan en el Aumento Dinerario se utilizarán para financiar la adquisición de este activo.

En junio de 2024, la Sociedad acordó un contrato de compraventa del terreno de Paiporta por importe de 2.250.000 euros que se desembolsará en la fecha del otorgamiento de la escritura pública, prevista durante el segundo semestre de 2024. Parte de los fondos que se obtengan de la Aumento Dinerario se utilizarán para pagar este terreno.

6. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

6.1 Tendencias recientes más significativas, cambios significativos en los resultados financieros del grupo desde el final del último ejercicio del que se haya publicado información financiera e información sobre cualquier tendencia.

- (a) Tendencias recientes más significativas de la producción, las ventas y el inventario, así como de los costes y los precios de venta desde el final del último ejercicio hasta la fecha del documento de registro.

Desde el 31 de diciembre de 2023 hasta la fecha del presente Documento de Registro, no se han producido variaciones significativas en la producción, ventas e inventario, así como en los costes y precios de venta del Grupo Ayco.

- (b) Cualquier cambio significativo en los resultados financieros del grupo desde el final del último ejercicio del que se haya publicado información financiera hasta la fecha del documento de registro.

Salvo por lo que se indica a continuación, desde el 31 de diciembre de 2023 hasta la fecha del presente Documento de Registro, no se han producido cambios significativos en los resultados financieros del Grupo Ayco.

El 14 de junio de 2024, la Sociedad recibió el importe pendiente de cobro de 1.608.754,86 euros por la venta de las parcelas de Calahonda realizada en 2022 y, simultáneamente, canceló el préstamo hipotecario con Fiduciam Nomines Ltd por el mismo importe.

En abril y mayo de 2024, la Sociedad suscribió dos préstamos por un importe total de 200.000 euros y 100.000 euros, respectivamente. No obstante, el préstamo por importe de 200.000 euros fue amortizado el 15 de junio de 2024 (véase punto 11.4 del Documento de Registro).

El 2 de julio de 2024, la Sociedad ejecutó el Aumento por Compensación mediante escritura pública que fue inscrita en el Registro Mercantil el 5 de julio de 2024, que supuso una disminución muy significativa del endeudamiento de Ayco por importe de 4.556.190 euros.

- (c) Tendencias conocidas, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que puedan razonablemente tener un efecto importante en las perspectivas del emisor.

Los principales factores que podrían tener una incidencia en las perspectivas de Ayco son aquellos contenidos en la Sección I (“*Introducción*”), así como en la Sección II (“*Factores de Riesgo*”) del presente Documento de Registro.

7. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS

7.1 Previsiones o estimaciones de beneficios del emisor

Entre la documentación relativa a la solicitud de la Dispensa, la Sociedad incluyó el Plan de Negocio, que se incorpora por referencia al presente Documento de Registro (véase punto 16 del Documento de Registro). En el Plan de Negocio se incluyen previsiones de determinadas magnitudes financieras a nivel consolidado para los

ejercicios 2024, 2025 y 2026 (información no auditada). En la medida en que el Plan de Negocio, como documento anexo de la Dispensa, fue publicado el 27 de junio de 2024 como “*información privilegiada*” con número de registro 2.296 en la página web de la CNMV (www.cnmv.es), de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Folletos, a continuación se incluyen las previsiones de beneficios publicadas por la Sociedad.

<u>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA</u>	<u>EJERCICIO 2024 (€) P*</u>	<u>EJERCICIO 2025 (€) P*</u>	<u>EJERCICIO 2026 (€) P*</u>
Importe neto de la cifra de negocios.....	0,00	0,00	44.648.818,18
Ingresos variación existencias	9.968.722,86	16.656.799,64	(36.183.904,52)
Otros ingresos	0,00	0,00	1.050.000,00
Gastos operativos proyectos.....	(9.968.722,84)	(16.656.799,64)	(2.789.534,55)
Gastos de personal	(784.445,00)	(811.134,00)	(822.663,00)
Otros gastos de explotación.....	(391.548,00)	(403.852,19)	(412.909,09)
Amortización inmovilizado.....	(36.981,14)	(36.981,14)	(36.981,14)
Otros resultados.....	200.000,00	0,00	0,00
Resultado de explotación	(1.012.974,12)	(1.251.967,33)	5.452.825,88
Gastos financieros deuda a 31/12/23	(159.121,74)	(0,01)	(0,01)
Gastos financieros deuda corporativa.....	(67.236,00)	0,00	0,00
Gastos financieros nueva deuda proyectos.....	(742.662,21)	(1.167.545,78)	(539.548,05)
Incorporación al activo de gastos financieros.....	742.662,21	1.167.545,78	539.548,05
Ingresos financieros	0,00	0,00	533.450,24
Resultado financiero	(226.357,74)	(0,01)	533.450,24
Beneficio antes de impuestos	(1.239.331,86)	(1.251.967,34)	5.986.276,12
Impuestos.....	0,00	0,00	(496.569,03)
Beneficio después de impuestos.....	(1.239.331,86)	(1.251.967,34)	5.489.707,09

(*) Previsión.

7.2 Principales supuestos en los que el emisor ha basado la previsión o estimación de beneficios

Para elaborar las previsiones de beneficios de los ejercicios 2024, 2025 y 2026 incluidas en la tabla del punto 7.1 anterior, la Sociedad se ha basado en los siguientes supuestos:

- (i) Supuestos que escapan del control de los miembros de los órganos de administración, gestión o supervisión:
 - Hipótesis de costes medios de construcción: 1.200 euros/m².
 - Hipótesis de periodos de ejecución: duración media estimada de 24 meses desde el lanzamiento de los proyectos hasta la entrega de las unidades.
 - Hipótesis de precio medio de venta: 2.284 euros/m².
 - Hipótesis de tipos de interés y coste de deuda: tipo de interés medio del 7%.
 - Hipótesis de financiación ajena: aproximadamente 26 millones de euros para la fase I del Plan de Negocio.
 - Hipótesis de inversión: un total de 38,97 millones de euros en la fase I.
- (ii) Supuestos que están parcial o totalmente bajo el control de los miembros de los órganos de administración, gestión o supervisión:
 - Previsión de costes de estructura: Ayco mantendrá una estructura de gestión reducida si bien tiene previsto la contratación de 4 profesionales con el objetivo de acelerar la capacidad de ejecución de la Sociedad y conseguir el crecimiento del negocio.

7.3 Comparabilidad de las previsiones o estimaciones de beneficios con la información financiera histórica y coherencia de las mismas con las políticas contables del emisor.

Las previsiones de beneficios de Ayco para los ejercicios 2024, 2025 y 2026 se han elaborado sobre una base comparable con la información financiera histórica y es coherente con las políticas contables del Grupo.

Las referidas previsiones de beneficios contienen determinadas hipótesis, asunciones y proyecciones que son, por su naturaleza, inciertas y susceptibles de verse o no cumplidas en el futuro. A pesar de que la Sociedad cree que las expectativas reflejadas en las previsiones de beneficios realizadas son razonables, tales previsiones de beneficios están basadas en hechos futuros o inciertos cuyo cumplimiento es imposible determinar en el momento de su aprobación. Las previsiones de beneficios pueden verse afectadas por el acaecimiento de distintos factores, algunos de los cuales se encuentran fuera del control del Grupo. En consecuencia, dichas previsiones de beneficios no deben tomarse como base de inversión o como una garantía de resultados futuros, y la Sociedad no se hace responsable de las posibles desviaciones que pudieran producirse en los distintos factores que influyen en la evolución futura del Grupo. Cualquier desviación sustancial y significativa de la realidad con respecto a dichas asunciones podría provocar que los resultados y las tendencias divergieran sustancialmente respecto de las expectativas reflejadas. Adicionalmente, véase la Sección II (“Factores de Riesgo”) del presente Documento de Registro.

8. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTA DIRECCIÓN.

8.1 Nombre, dirección profesional y funciones en el emisor, así como información adicional, de los miembros de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y de los altos directivos.

Consejo de Administración

La tabla siguiente recoge la composición del Consejo de Administración de la Sociedad a la fecha del presente Documento de Registro:

NOMBRE/DENOMINACIÓN SOCIAL	CARGO	CARÁCTER	FECHA ÚLTIMO NOMBRAMIENTO	ACCIONISTA QUE PROPUSO SU NOMBRAMIENTO
D. José María de Arcas Castro	Presidente ⁽¹⁾	Ejecutivo	21/06/2024	Alpha Luna LLC
D. Eduardo Javier Escayol	Consejero	Otro externo ⁽²⁾	30/11/2021	--
D. José Antonio Castro Sousa	Consejero	Dominical ⁽³⁾	26/06/2023	Eurofondo, S.A.
D. José Alejandro Castro Galvís	Consejero	Dominical ⁽³⁾	26/06/2023	Eurofondo, S.A.
D. Ignacio Manzano García	Consejero	Otro externo ⁽⁴⁾	17/06/2024	Nortia Capital Investment Holding, S.L.

(1) A la fecha del Documento de Registro, la Sociedad carece de un Consejero coordinador. No obstante, la Sociedad tiene previsto designarlo en el plazo máximo de 3 meses desde la fecha de inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública del Aumento Dinerario.

(2) Fue nombrado Consejero con la categoría de “otro externo” en la medida en que en ejercicios anteriores representó en el Consejo de Administración de la Sociedad a Spain Real Estate Partners LLC, accionista significativo de la Sociedad en dicho momento.

(3) Con arreglo al acuerdo tercero de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 26 de junio de 2023, el Consejero fue nombrado con la categoría de “otro externo” y, una vez se ejecutó el Aumento por Compensación, adquirió la categoría de “dominical”.

(4) Con arreglo al acuerdo primero de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 17 de junio de 2024, el Consejero fue nombrado con la categoría de “otro externo” y, una vez se ejecute el Aumento Dinerario, adquirirá la categoría de “dominical”.

Como consecuencia de la composición actual del Consejo de Administración de la Sociedad, la composición del Comité de Auditoría y del Comité de Nombramientos y Retribuciones no cumple con la Ley de Sociedades de Capital en materia de gobierno corporativo ni con el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad ya que la mayoría de sus miembros no son Consejeros con la categoría de “independiente”. En la medida en que dicho incumplimiento tiene la consideración de infracción grave de conformidad con la Ley 6/2023 de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión⁵, la Sociedad está expuesta a sanciones que podrían afectarle negativamente (por ej. multas por importe del 2% de los recursos propios de la Sociedad o 300.000 euros, entre otras).

⁵ Artículo 313.

No obstante, el Consejo de Administración tiene previsto proponer a la junta general extraordinaria de accionistas, que se celebrará en el plazo de 3 meses desde la fecha de inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública del Aumento Dinerario, el nombramiento como miembros del Consejo de Administración de D. Eric Bergasa López (categoría de “*ejecutivo*”), D. Martín Federico Maslo (categoría de “*independiente*”) y Dña. Asunción Alba Barrena (categoría de “*otro externo*”), así como el nombramiento de un nuevo Consejero adicional con la categoría de “*independiente*” y adaptar la composición de los comités de la Sociedad para que cumplan con la normativa aplicable de gobierno corporativo y con el Reglamento del Consejo de Administración.

Durante el ejercicio de 2023, el Consejo de Administración se reunió un total de 5 ocasiones. Por otro lado, durante el ejercicio 2024 y hasta la fecha del presente Documento de Registro, el Consejo de Administración de Ayco se ha reunido en 8 ocasiones.

La dirección profesional de los Consejeros de la Sociedad es el domicilio social de Ayco.

Comité de Auditoría

La composición del Comité de Auditoría de Ayco a la fecha del presente Documento de Registro es la siguiente:

Nombre	Cargo	Carácter
D. Jose María de Arcas Castro	Presidente	Ejecutivo
D. Ignacio Manzano García.....	Vocal	Otro externo
D. José Alejandro Castro Galvís	Vocal	Dominical

Como consecuencia de la composición actual del Consejo de Administración de la Sociedad, la composición del Comité de Auditoría no cumple con la normativa aplicable de gobierno corporativo ni con el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad ya que la mayoría de sus miembros no son Consejeros con la categoría de “*independiente*”.

No obstante, el Consejo de Administración tiene previsto proponer a la junta general extraordinaria de accionistas, que se celebrará en el plazo de 3 meses desde la fecha de inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública del Aumento Dinerario, adaptar la composición del Comité de Auditoría para que cumpla con la normativa aplicable de gobierno corporativo y con el Reglamento del Consejo de Administración.

Durante el ejercicio 2023, el Comité de Auditoría se reunió en 2 ocasiones. Por otro lado, durante el ejercicio 2024 y hasta la fecha del presente Documento de Registro, el Comité de Auditoría de Ayco se ha reunido en 1 ocasión.

Comité de Nombramientos y Retribuciones

La composición del Comité de Nombramientos y Retribuciones de Ayco a la fecha del presente Documento de Registro es la siguiente:

Nombre	Cargo	Carácter
D. Jose María de Arcas Castro	Presidente	Ejecutivo
D. Ignacio Manzano García.....	Vocal	Otro externo
D. José Alejandro Castro Galvís	Vocal	Dominical

Como consecuencia de la composición actual del Consejo de Administración de la Sociedad, la composición del Comité de Nombramientos y Retribuciones no cumple con la normativa aplicable de gobierno corporativo ni con el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad ya que la mayoría de sus miembros no son Consejeros con la categoría de “*independiente*”.

No obstante, el Consejo de Administración tiene previsto proponer a la junta general extraordinaria de accionistas, que se celebrará en el plazo de 3 meses desde la fecha de inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública del Aumento Dinerario, adaptar la composición del Comité de Nombramientos y Retribuciones para que cumpla con la normativa aplicable de gobierno corporativo y con el Reglamento del Consejo de Administración.

Durante el ejercicio de 2023, el Comité de Nombramientos y Retribuciones se reunió en 1 ocasión. Por otro lado, durante el ejercicio 2024 y hasta la fecha del presente Documento de Registro, el Comité de Nombramientos y Retribuciones se ha reunido en 1 ocasión.

Altos Directivos

D. José María de Arcas Castro, primer ejecutivo de Ayco, junto con D. Eric Bergasa López y D. Oscar Sangil López son los altos directivos de la Sociedad (los “**Altos Directivos**”). La dirección profesional de los Altos Directivos de la Sociedad es el domicilio social de Ayco.

Ningún miembro del Consejo de Administración ni los Altos Directivos de Ayco ha desarrollado en los últimos 5 años actividades al margen de la Sociedad que pudieran considerarse significativas respecto a la misma.

De acuerdo con la información proporcionada a Ayco por los miembros del Consejo de Administración y por los Altos Directivos de Ayco, no existe relación familiar alguna entre las personas mencionadas en este punto 8.1. salvo en el caso de D. José Antonio Castro Sousa y D. José Alejandro Castro Galvís, que son padre e hijo respectivamente.

De acuerdo con la información proporcionada por los miembros de los órganos de administración, gestión y supervisión, así como por los Altos Directivos de la Sociedad, se hace constar que, en los 5 años anteriores a la fecha del presente Documento de Registro, ninguna de dichas personas: (i) ha sido condenada por delito de fraude; (ii) ha sido miembro del Consejo de Administración ni alto directivo de entidades incursas en procedimientos concursales o de liquidación concursal; ni (iii) ha sido inculpada pública y oficialmente, sancionada por las autoridades estatutarias o reguladoras o descalificada por tribunal alguno por su actuación como miembro de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión de un emisor o por su actuación en la gestión de un emisor.

No obstante, según se indica en la Sección I (“*Introducción*”) del presente Documento de Registro, durante los últimos ejercicios el Grupo Ayco incurrió en pérdidas significativas que supusieron una situación de desequilibrio patrimonial. Esta situación ocasionó que, el 30 de junio de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad acordase el inicio de un procedimiento preconcursal con el objeto de alcanzar un acuerdo de refinanciación con los principales acreedores que la Sociedad tenía en ese momento. En este sentido, para revertir esta situación, la Sociedad realizó una importante reestructuración de su cartera de activos inmobiliarios mediante la enajenación a terceros de una parte significativa de éstos con margen suficiente que le permitió desistir el 26 de octubre de 2022 de la situación preconcursal.

Información adicional

A continuación se incluye un detalle de las personas mencionadas en el presente punto que son, o han sido, durante los últimos 5 años miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o socios directos de otras sociedades o asociaciones, excluyendo (i) aquellas sociedades de carácter meramente patrimonial o familiar que no tengan relevancia respecto a Ayco; (ii) participaciones accionariales de sociedades cotizadas que no tienen el carácter de participación significativa; y (iii) sociedades y entidades del Grupo Ayco.

<u>Nombre</u>	<u>Sociedad</u>	<u>Cargo/Accionista</u>	<u>Vigencia</u>
D. José María de Arcas Castro	Alpha Luna LLC	Apoderado	Vigente
D. Eric Bergasa López.....	Itzaya, S.L.U.	Administrador único y accionista único	Vigente
	AMLT Gestión de Activos, S.L.U.	Administrador único y accionista único	Vigente
	IDB Brasil, S.L.	Accionista	Vigente
	24 Segons Gran Canaria, S.L.	Accionista	Vigente
D. José Antonio Castro Sousa	Eurofondo, S.A.	Administrador único y accionista único	Vigente
D. José Alejandro Castro Galvis.....	Hesperia World	Consejero Delegado adjunto	Vigente
D. Ignacio Manzano García.....	Nortia Capital Investment Holding, S.L.	Director General adjunto y director financiero	Vigente
	Tretimero Green SCR, S.A.	Consejero	Vigente
	Praias Megapolis, S.A.	Administrador solidario	Vigente
	Nortia Agrícola, S.A.	Administrador único	Vigente
	Nortia Hotels & Resorts, S.A.	Administrador único	Vigente
	Complejo Hotelero Monte Picayo, S.A.U.	Administrador único	Vigente
	Ingetor, S.A.	Consejero	Vigente
	Inerifan, S.L.	Consejero	Vigente
	Nortia Properties Investment, S.L.	Administrador solidario	Vigente
	Pulitzer Hoteles, S.L.	Consejero	Vigente
	Ibingames, S.L.	Administrador único	Vigente
	Galactic Games, S.L.	Administrador único	Vigente
	Top Offices, S.L.	Administrador único	Vigente
	Sant Cugat Technological Centre, S.L.	Administrador único	Vigente
	PG109 Project, S.L.	Consejero	Vigente
	Nortia Business Global, S.L.	Administrador único	Vigente
	Nortia Servicios Corporativos, S.L.	Administrador único	Vigente
	NRT Velázquez, S.L.	Administrador solidario	Vigente
	NRT Monteros Marbella, S.L.	Consejero	Vigente
	NC Properties Managent Partners, S.L.	Administrador único	Vigente
	Leisure & Gaming Gestora y Servicios, S.L.	Administrador único	Vigente
	Promenaut, S.L.	Consejero	Vigente
	Atlas Real Estate Business Corporation, S.L.	Consejero	Vigente
	L&B Obres I Promocions, S.A.	Consejero	Vigente
	Tradisa Operador Logístico, S.L.	Consejero	No Vigente

8.2 Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión y de la alta dirección.

- (a) Posibles conflictos de interés entre los deberes de las personas mencionadas en el punto 8.1 con la Sociedad y sus intereses privados y/o otros deberes.

Según la información que ha sido facilitada a la Sociedad, ninguna de las personas mencionadas en el punto 8.1 anterior tiene conflictos de interés entre sus deberes para con la Sociedad y sus intereses privados, ni realizan

actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de cualquier otro modo, le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

En todo caso, los miembros del Consejo de Administración de Ayco tienen la obligación de comunicar cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad.

- (b) Acuerdos o entendimientos con los principales accionistas, clientes, proveedores u otros, en virtud del cual cualquier persona mencionada en el punto 8.1 hubiera sido designada miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o de la alta dirección.

Al margen del primer ejecutivo de la Sociedad, D. José María de Arcas Castro, los miembros del Consejo de Administración de Ayco D. José Antonio Castro Sousa y D. José Alejandro Castro Galvís fueron nombrados Consejeros con la categoría de “*otro externo*” en la medida en que Eurofondo se había comprometido a adquirir, la deuda de Varia en caso de obtener la Dispensa y, por tanto, no podían ser nombrados con la categoría de “*independiente*”. En la medida en que, el 27 de junio de 2024, la CNMV concedió la Dispensa a favor de Eurofondo, la Sociedad y Eurofondo ejecutaron, el 2 de julio de 2024, el Aumento por Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, que fue inscrita el 5 de julio de 2024 en el Registro Mercantil. Por todo ello, de conformidad con el acuerdo tercero de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 26 de junio de 2023, D. José Antonio Castro Sousa y D. José Alejandro Castro Galvís deben considerarse a todos los efectos Consejeros con la categoría de “*dominical*”.

Por otro lado, D. Ignacio Manzano García fue nombrado con la categoría de “*otro externo*” en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 17 de junio de 2024, si bien pasará a tener la categoría de “*dominical*” de conformidad con el acuerdo primero de dicha Junta General Extraordinaria, una vez que se haya ejecutado el Aumento Dinerario y Nortia adquiera la condición de accionista de la Sociedad.

- (c) Restricciones acordadas por las personas mencionadas en el punto 8.1 sobre la enajenación durante un determinado periodo de tiempo de su participación en los valores del emisor.

Según la información de la que dispone Ayco, ninguna de las personas mencionadas en el punto 8.1 anterior que sea titular de acciones o valores de Ayco ha asumido restricción temporal alguna para su libre disposición.

9. ACCIONISTAS PRINCIPALES

9.1 Nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos de administración, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable en el capital o en los derechos de voto del emisor.

La siguiente tabla incluye los accionistas significativos de Ayco a la fecha del presente Documento de Registro:

ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS ⁽¹⁾	Núm. derechos de voto directos	Núm. derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
Joaquín Dulitzky.....	--	2.817.710 ⁽²⁾	9,17
Mikael Gutiérrez Ruiz.....	--	2.655.417 ⁽³⁾	8,64
Spain Real Estate Partners LLC.....	1.449.870	--	4,72
Guy Azubel.....	--	1.083.333 ⁽⁴⁾	3,52
Latcom International LLC.....	925.000	--	3,01
D. José Antonio Castro Sousa.....	--	15.187.300 ⁽⁵⁾	49,40 ⁽⁶⁾
Total.....	2.374.870	21.743.093	78,46

(1) Accionistas con una participación igual o superior al 3% en el capital social de la Sociedad.

(2) A través de Alpha Luna LLC.

(3) A través de Grupo Corporativo Laiman.

(4) A través de Shajme Capital Ltd (socio único de Rutaced LLC).

(5) A través de Eurofondo, S.A.

(6) A través de Eurofondo, S.A. tras la ejecución del Aumento por Compensación.

Fuente: Comunicaciones efectuadas a la CNMV (página web de la CNMV ([enlace](#)) consultada a la fecha del presente Documento de Registro).

Los Inversores con Compromiso se obligaron de forma firme e irrevocable a invertir un importe total de 10 millones de euros en el Aumento Dinerario con el siguiente desglose:

- (i) Nortia: compromiso de inversión de 4,5 millones de euros.
- (ii) Sentilia (fondo de inversión norteamericano co-fundado por D. Carlos Alberto Villareal Medina): Su compromiso de inversión es de 3,5 millones de euros.
- (iii) Carlos Alberto Villareal Medina (fundador y presidente de Financiera Mexi): Su compromiso de inversión es de 2 millones de euros.

Tras la ejecución del Aumento de Dinerario, la estructura accionarial de la Sociedad se reorganizará. La tabla siguiente incluye los accionistas significativos y su participación accionarial en Ayco, asumiendo que en el Aumento de Dinerario se desembolsa únicamente el importe total de 10 millones de euros al que se obligaron los Inversores con Compromiso.

ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS ⁽¹⁾	Núm. derechos de voto directos	Núm. derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto tras el Aumento Dinerario
Joaquin Dulitzky.....	--	2.817.710 ⁽²⁾	5,32
Mikael Gutiérrez Ruiz.....	--	2.655.417 ⁽³⁾	5,01
D. José Antonio Castro Sousa.....	--	15.187.300 ⁽⁴⁾	28,68
D. Manuel Lao Gorina.....	--	10.000.000 ⁽⁵⁾	18,88
Sentilia Capital LLC.....	--	7.777.778	14,68
D. Carlos Alberto Villareal Medina.....	4.444.444	--	8,39
Total.....	4.444.444	38.438.205	80,96

(1) Accionistas con una participación igual o superior al 3% en el capital social de la Sociedad.

(2) A través de Alpha Luna LLC.

(3) A través de Grupo Corporativo Laiman.

(4) A través de Eurofondo, S.A.

(5) A través de Nortia Investment Holding, S.L.

9.2 Explicación de si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto

Todas las acciones representativas del capital social de Ayco pertenecen a la misma clase y serie y otorgan los mismos derechos políticos y económicos a todos sus titulares.

9.3 Declaración relativa a si el emisor es propiedad o está bajo el control, directa o indirectamente de un tercero.

A los efectos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio, Ayco no está bajo control, aislada o concertadamente, ni directa o indirectamente, de ninguna persona física o jurídica, a la fecha del presente Documento de Registro. No obstante, una vez que el Aumento por Compensación ha sido ya ejecutado (véase Sección I (“Introducción”)), Eurofondo es titular de un 49,40% de los derechos de voto de la Sociedad y, en consecuencia, Eurofondo tiene una participación de control en Ayco a los efectos previstos en el artículo 4 del RD de OPAS. Sin embargo, Eurofondo no está obligado a formular una oferta pública de adquisición sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad en virtud de la Dispensa otorgada por la CNMV el 27 de junio de 2024.

9.4 Descripción de todo acuerdo, conocido por el emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor.

En la medida en que a la fecha del presente Documento de Registro ya se ha ejecutado el Aumento por Compensación, una vez que se ejecute el Aumento Dinerario objeto de la Nota de Valores, Eurofondo será titular de un 28,68% de los derechos de voto de la Sociedad y, por tanto, dejará de tener una participación de control en Ayco a los efectos previstos en el artículo 4 del RD de OPAS. Todo ello, asumiendo que en el Aumento de Dinerario se desembolsa únicamente el importe total de 10 millones de euros al que se obligaron los Inversores con Compromiso.

10. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

10.1 Detalle de las operaciones con partes vinculadas que el emisor haya realizado desde la fecha de los últimos estados financieros.

El Grupo Ayco realiza todas sus operaciones vinculadas a valor de mercado. A continuación, se recogen las operaciones con partes vinculadas del Grupo Ayco realizadas desde el 31 de diciembre de 2023, según se definen en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales:

El accionista de Non-Grata, S.L., sociedad que presta servicios a la Sociedad de asesoramiento inmobiliario consistentes en la búsqueda de activos, es Dña. Asunción Alba Barrena Valverde, que ha sido Consejera de la Sociedad hasta el 17 de junio de 2024. Desde el 1 de enero de 2024 hasta la fecha del presente Documento de Registro, las prestaciones de servicios por Non-Grata, S.L. a la Sociedad han ascendido a 16.500 euros.

Al margen de lo indicado previamente, desde el 31 de diciembre de 2023 hasta la fecha del presente Documento de Registro, no se han realizado otras operaciones con partes vinculadas del Grupo Ayco.

11. INFORMACIÓN FINANCIERA SOBRE LOS ACTIVOS Y PASIVOS, LA POSICIÓN FINANCIERA Y LAS PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EMISOR.

11.1 Estados financieros

11.1.1 Estados financieros anuales

Se incorporan por referencia al presente Documento de Registro las cuentas anuales auditadas individuales y consolidadas de Ayco correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, así como sus correspondientes informes de auditoría (véase punto 16 del Documento de Registro). Las cuentas anuales fueron elaboradas según las NIIF-UE (*Normas Internacionales de Información Financiera*).

Sin perjuicio de lo anterior, a continuación se incluye información financiera consolidada seleccionada de Ayco correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023.

A. Balance de situación consolidado

	31/12/2023		31/12/2022
	Auditado	Var. 23-22	Auditado
BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO (según NIIF-UE)	(euros)	(%)	(euros)
Inmovilizado intangible	0,00	--	0,00
Activos por derechos de uso	70.896,17	4,51	67.798,76
Inmovilizado material	0,00	--	0,00
Inversiones inmobiliarias	0,00	--	0,00
Inversiones financieras a largo plazo	6.993,68	--	6.993,68
Activos por impuestos diferidos	6.486,85	--	6.486,85
Activo no corriente.....	84.376,70	3,80	81.279,29
Existencias	7.763.678,85	46,33	5.305.553,18
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.794.219,11	(49,53)	5.536.435,84
Inversiones financieras	0,00	--	0,00
Periodificaciones a corto plazo	0,00	(100)	67.500,00
Efectivo y otros activos líquidos	477.404,05	6,97	446.280,07
Activo corriente.....	11.035.302,01	(2,82)	11.355.769,09
TOTAL ACTIVO	11.119.678,71	(2,77)	11.437.048,38

	<u>31/12/2023</u>		<u>31/12/2022</u>
	<u>Auditado</u>	<u>Var. 23-22</u>	<u>Auditado</u>
BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO (según NIIF-UE)	(euros)	(%)	(euros)
Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	493.709,69	(75,97)	2.055.127,00
Capital	4.666.536,00	--	4.666.536,00
Prima de emisión	6.072.041,92	--	6.072.041,92
Reservas de la Sociedad dominante	(7.818.005,09)	2,03	(7.662.112,58)
Reservas de la Sociedades consolidadas	(865.096,23)	22,39	(706.821,55)
Acciones de la Sociedad dominante.....	(349,60)	--	(349,60)
Resultado del ejercicio atribuido a Sociedad Dominante	(1.561.417,31)	397	(314.167,19)
Socios externos	(276.180,84)	0,003	(276.093,87)
Patrimonio neto.....	217.528,85	(87,77)	1.779.033,13
Provisiones a largo plazo	170.000,00	37,04	270.000,00
Deudas a largo plazo.....	132.000,00	21.863,02	601,01
Pasivos por arrendamientos no corrientes	33.638,66	--	33.638,65
Pasivo no corriente.....	335.638,66	10,32	304.239,66
Provisiones a corto plazo	0,00	--	0,00
Deudas a corto plazo.....	8.632.912,51	14,11	7.565.128,50
Pasivos por arrendamientos corrientes.....	40.078,56	7,82	37.171,78
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.893.520,13	8,28	1.751.475,31
Anticipos de clientes.....	0,00	--	0,00
Pasivo corriente.....	10.566.511,20	12,97	9.353.775,59
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO.....	11.119.678,71	(2,77)	11.437.048,38

Principales variaciones entre las partidas de los balances consolidados auditados de Ayco a 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Activo

A continuación, se describen las principales variaciones entre las partidas del “activo” a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2023:

- El importe correspondiente a la partida “activo corriente” se situó a 31 de diciembre de 2023 en 11.035.302,01 euros, un 2,82% inferior con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2022 debido, principalmente, a la disminución de la partida “clientes por ventas y prestaciones de servicios”.
- Entre 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se produjo un aumento significativo en la partida “existencias” como consecuencia de la adquisición de 2 solares en Ribadesella (Asturias), por un importe de 2.382.739,87 euros.
- Entre 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se incrementó la cifra “activos por derecho de uso” en 3.097,41 euros que se corresponden con el arrendamiento operativo de las oficinas en las que radica la sede social de la Sociedad en la calle Almagro (Madrid).
- Entre 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se ha producido una disminución significativa de la partida “deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” con motivo del pago de deudas pendientes de cobro por un importe de 2.891.631,75 euros.
- Entre 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 disminuyeron en un 100% las periodificaciones a corto plazo, pasando de 67.500 a 0, como consecuencia del devengo de los intereses periodificados en el ejercicio 2022.

Patrimonio neto y pasivo

A continuación, se describen las principales variaciones de las partidas del “patrimonio neto” y “pasivo” entre los ejercicios 2023 y 2022:

- El importe correspondiente a la partida “patrimonio neto” se situó a 31 de diciembre de 2023 en 217.528,85 euros, un 87,77% inferior al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2022 como consecuencia de las pérdidas durante el ejercicio 2023 por un importe de 1.561.417,31 euros.
- El importe correspondiente a la partida “pasivo no corriente” se situó a 31 de diciembre de 2023 en 335.638,66 euros, que representó un aumento de un 10,32% con respecto al ejercicio 2022. Dicho aumento se corresponde principalmente con el aumento experimentado por la partida “deudas a largo plazo” en 131.398,99 euros con respecto al ejercicio 2022 como consecuencia del compromiso de permuta de una vivienda, por ese importe, al comprar los solares de Ribadesella.
- En la partida “pasivo corriente” se produjo un aumento respecto del 31 de diciembre de 2022 de las siguientes partidas:
 - La partida “deudas a corto plazo” experimentó un aumento significativo por importe de 1.067.784,01 euros que se corresponden, principalmente, con el préstamo participativo concedido por Eurofondo a la Sociedad por un importe total de 800.000 euros y con el préstamo hipotecario por importe total de 1.230.000 euros para la adquisición de 2 solares en Ribadesella.
 - La partida “pasivos por arrendamientos corrientes” experimentó un aumento por importe de 2.906,78 euros como consecuencia de la actualización de renta que la Sociedad paga por el arrendamiento de sus oficinas.
 - La partida “acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” experimentó un aumento por importe de 142.044,82 euros provocado por el incremento del saldo con las administraciones públicas.

B. Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (Según NIIF-UE)	31/12/2023	Var. 23-22	31/12/2022
	Auditado		Auditado
	(euros)	(%)	(euros)
Importe neto de la cifra de negocios	0,00	(100)	8.508.517,72
Variación existencias	2.382.739,87	174,90	(867.111,95)
Aprovisionamientos	(2.382.739,87)	(64,92)	(6.793.056,06)
Gastos de personal	(435.086,17)	193,02	(148.482,49)
Otros gastos de explotación	(907.146,39)	11,25	(815.422,52)
Amortización inmovilizado	(36.981,14)	--	(36.981,14)
Excesos de provisiones	0,00	(100)	21.474,07
Deterioro y resultado por enajenaciones	0,00	--	0,00
Otros resultados	10.779,93	(98,80)	900.105,61
Resultado de explotación	(1.368.433,77)	(277,93)	769.043,24
Ingresos financieros	8,00	100	0,00
Gastos financieros	(193.078,51)	(82,20)	(1.083.457,22)
Resultado financiero	(193.070,51)	(82,20)	(1.083.457,22)
Resultado antes de impuestos	(1.561.504,28)	(396,64)	(314.413,98)
Resultado consolidado del ejercicio	(1.561.504,28)	(396,64)	(314.413,98)

Principales variaciones de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada auditada de Ayco entre los ejercicios 2022 y 2023.

A continuación, se describen las principales variaciones entre las partidas de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas auditadas de Ayco durante los ejercicios 2022 y 2023:

- El “importe neto de la cifra de negocios” ha disminuido a 0 entre 2023 y 2022 en la medida en que durante el ejercicio 2023 el Grupo Ayco no ha realizado ventas de terrenos, solares o promociones, ni ha prestado servicios a terceros.
- El importe del “resultado de explotación” en 2023 registró un descenso de 2.137.476,94 euros con respecto a 2022 debido fundamentalmente a que durante el 2023 la Sociedad no tuvo ingresos ni vendió ningún activo.
- En cuanto al “resultado financiero”, éste se ha incrementado sustancialmente en 2023 respecto al 2022 con motivo de la reducción de la deuda con Fiduciam Nomines Ltd, por importe de 1.000.000 euros. Los gastos financieros devengados por el aplazamiento de dicha deuda han sido asumidos por el comprador de los solares de Calahonda.

11.1.2 Estados financieros semestrales

A la fecha del presente Documento de Registro, Ayco no ha publicado información financiera intermedia (trimestral o semestral) desde la fecha de los últimos estados financieros auditados.

11.2 Auditoría de la información financiera anual

11.2.1 Declaración de que se ha auditado la información financiera anual

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Ayco correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023 han sido auditadas por Moore Ibérica con informe favorable sin salvedades. No obstante, en el informe de auditoría de las cuentas anuales individuales de 2023, así como en el informe de las cuentas anuales consolidadas de 2023, se incluye un apartado de incertidumbre material relacionada con la empresa funcionamiento. A continuación, se recoge el citado apartado extraído de las cuentas anuales consolidadas de 2023:

“Llamamos la atención sobre determinados aspectos señalados en la memoria consolidada adjunta:

- *Nota 3.9) sobre las circunstancias que dificultan la capacidad del Grupo para seguir como empresa en funcionamiento junto con sus factores mitigantes,*
- *Nota 14) en la que figura el desglose de la deuda financiera con vencimiento a corto plazo, así como Nota 17.1) en la que figura el desglose de la deuda a corto plazo y vencimientos con partes vinculadas y,*
- *Nota 11) que indica que prácticamente la totalidad de las existencias inmobiliarias se encuentran hipotecadas.*

Estas condiciones ponen de manifiesto la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad del Grupo para continuar con sus operaciones como empresa en funcionamiento y por tanto sobre la posibilidad de recuperar sus activos y liquidar sus pasivos en los plazos y por los importes por los que figuran registrados en el balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2023 adjunto. La continuidad de la compañía está condicionada al cumplimiento del plan de negocio elaborado por el Grupo, en especial a la posibilidad de realizar nuevas inversiones y relanzar su actividad de promoción inmobiliaria, al éxito en el desarrollo de las operaciones futuras sobre modificaciones estructurales y al apoyo financiero que reciba de sus accionistas o de terceros fundamentalmente a través de ampliaciones de capital y préstamos participativos. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.”

11.2.2 Indicación de otra información en el documento de registro que haya sido examinada por los auditores.

No existe otra información en el presente Documento de Registro que haya sido auditada por los auditores.

11.2.3 Cuando la información financiera del documento de registro no se haya extraído de los estados financieros auditados del emisor, indíquese la fuente de la información y especifíquese que no ha sido auditada.

La información financiera que no ha sido extraída de las cuentas anuales auditadas proviene de la contabilidad interna y del sistema de información de gestión con el que cuenta la Sociedad. Esta información no ha sido objeto de auditoría ni de revisión limitada de forma separada.

11.3 Procedimientos judiciales y de arbitraje

Al margen de los procedimientos judiciales que se indican a continuación, no existen procedimientos administrativos, judiciales o de arbitraje (incluidos los procedimientos que están pendientes o que la Sociedad considera que pueden afectarle) que puedan tener o hayan tenido durante los 12 meses anteriores a la fecha del presente Documento de Registro, un efecto sustancial en la posición o rentabilidad financiera de la Sociedad y/o del Grupo Ayco.

Actualmente, la Sociedad está incurso en un único procedimiento judicial que podría tener un efecto sustancial negativo en el Grupo. Concretamente, Construcciones Ruesma, S.A. reclama a Ayco un total de 152.000 euros aproximadamente en concepto de pago de las retenciones practicadas por unas obras realizadas en Mallorca. Ayco planteó una reconvenición por importe de 54.204,07 euros en concepto de reembolso por el coste de las obras realizadas para subsanar las deficiencias y fallos de construcción observados. La Sociedad no provisionó este litigio en las cuentas anuales consolidadas de 2023 en la medida en que fue contabilizado como gasto en las cuentas anuales consolidadas de 2021.

11.4 Cambio significativo en la posición financiera del emisor

Además del ingreso por importe de 1.608.754,86 euros y de la consiguiente cancelación del préstamo hipotecario por el mismo importe (véase el punto 6.1 b) del Documento de Registro) que aparece como “Préstamo” en la siguiente tabla, y de la ejecución del Aumento por Compensación que redujo significativamente la deuda de la Sociedad, desde el 31 de diciembre de 2023 hasta la fecha del presente Documento de Registro, no se ha producido ningún cambio significativo adicional en la posición financiera de la Sociedad.

La tabla siguiente incluye el detalle de la deuda financiera de la Sociedad a 31 de mayo de 2024, asumiendo que a dicha fecha se hubiera ejecutado el Aumento por Compensación.

DEUDA FINANCIERA (31/05/2024)					
DESCRIPCIÓN	ACTIVO POR LOCALIZACIÓN	GARANTÍA HIPOTECARIA	FECHA DE VENCIMIENTO	TIPO INTERÉS (%)	IMPORTE TOTAL PENDIENTE DE PAGO (€)
Préstamo	Ribadesella (Asturias)	Sí	01/10/2024	12	1.230.000 ⁽¹⁾
Préstamo participativo.....	--	No	30/06/2025	5	800.000
Préstamo	--	Sí	14/06/2024	0	1.608.680,43
Efectos descontados ⁽²⁾	--	--	14/06/2024	0	235.917,00
Deuda ⁽³⁾	--	--	--	0	200.000,00
Préstamo ⁽⁴⁾	--	No	30/08/2024	14	100.000,00
Préstamo ⁽⁵⁾	--	No	15/06/2024	9,75	200.000,00
Acreedores comerciales ⁽⁶⁾	--	No	--	--	1.251.437,62
Intereses devengados.....	--	No	--	--	179.705,88
TOTAL					5.805.740,93

(1) La Sociedad tiene previsto pagar este importe pendiente del préstamo con los fondos que obtenga del Aumento Dinerario.

(2) Pagaré que la Sociedad recibió en 2023 como parte del pago por la venta de las parcelas de Calahonda, que Ayco descontó y reconoció como deuda al tratarse de un descuento con recurso. El 14 de junio de 2024, el deudor pagó el importe de 235.917 euros del pagaré y, por tanto, la deuda quedó cancelada.

(3) Importe que se corresponde con parte del crédito que Varia tenía frente a la Sociedad, desde abril de 2019, por un importe de 4.756.189,20 euros. Con ocasión de la venta por la Sociedad a Intriva Capital del Hotel Byblos en mayo de 2019, Ayco se reservó unos derechos de cobro por importe de hasta 1.850.000 euros. En el momento en que Intriva Capital venda este hotel se devengarán los derechos de cobro de Ayco, que deberá pagar a Varia esta deuda de 200.000 euros.

(4) Préstamo concedido el 30 de abril de 2024 por Regiofinanciera, S.A. de C.V. y se cancelará a su fecha de vencimiento con los fondos del Aumento Dinerario.

(5) Préstamo concedido el 30 de mayo de 2024 por Sanza Correduría de Seguros, S.L. que a la fecha del Documento de Registro está cancelado.

(6) Incluye las partidas “proveedores” y “otros acreedores”. Ayco considera “acreedores comerciales” como deuda financiera porque está sujeta a un coste financiero a acordar entre las partes en la fecha de pago, si bien no tiene una fecha de vencimiento porque Ayco acordó con los acreedores que se abonaría cuando generase ingresos. No obstante, la Sociedad tiene previsto devolver parte del importe de esta deuda con los fondos del Aumento Dinerario.

El préstamo participativo suscrito, en noviembre de 2023, entre Eurofondo y la Sociedad devenga un tipo de interés fijo del 5%, así como un tipo de un tipo de interés variable del 4% anual sobre el incremento del patrimonio neto de Ayco, desde la fecha de suscripción hasta su vencimiento, en el supuesto de que dicho incremento del patrimonio neto sea igual o superior a 500.000 euros y con un límite de 5 millones de euros a efectos del cómputo de interés variable. La fecha de vencimiento del préstamo participativo era el 30 de junio de 2024 pero fue prorrogado hasta el 30 de junio de 2025 en virtud de la cláusula de renovación tácita anual prevista en el contrato.

Asimismo, en el contrato de préstamo participativo se prevé que Eurofondo podrá solicitar a Ayco que el capital y los intereses devengados que estén pendientes de pago sean abonados mediante la conversión en acciones de la Sociedad, valorando las acciones con un descuento del 12% sobre el precio medio de cotización de las acciones de Ayco de las 20 sesiones previas a la solicitud de conversión. A la fecha del presente Documento de Registro, Eurofondo no ha solicitado la conversión del préstamo participativo en acciones de la Sociedad.

11.5 Información financiera *pro forma*

No procede.

11.6 Política de dividendos

La Sociedad no ha adoptado ninguna política concreta en materia de distribución de dividendos o de remuneración de los accionistas, ni existe ninguna restricción al respecto derivada de las condiciones de financiación, al margen de las restricciones contenidas en la normativa aplicable.

11.6.1 Importe de los dividendos por acción durante el último ejercicio

La Sociedad no ha acordado repartir beneficios y/o dividendos por acción u otra forma de remuneración a los accionistas durante el ejercicio 2023.

12. INFORMACIÓN ADICIONAL

12.1 Capital social

A la fecha del presente Documento de Registro, el capital social de Ayco es de 9.222.726 euros, dividido en 30.742.420 acciones ordinarias representadas por medio de anotaciones en cuenta de una única clase y serie y de un valor nominal de 0,30 euros cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

12.1.1 Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con certificados de opción de compra (*warrants*), con indicación de las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción.

A la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad no ha emitido ni existen valores canjeables ni convertibles en acciones o *warrants*.

12.1.2 Información y condiciones de cualquier derecho de adquisición y/u obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre el compromiso de aumentar el capital.

Tal y como se recoge en la Sección I (“*Introducción*”) del presente Documento de Registro, el Consejo de Administración de la Sociedad, celebrado el 29 de enero de 2023, acordó la propuesta del Aumento por Compensación a la Junta General de Accionistas de 26 de junio de 2023. Asimismo, con fecha 23 de mayo de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó proponer a la Junta General de Accionistas el Aumento Dinerario.

El 22 de junio de 2023, Eurofondo y Varia suscribieron la Compraventa del Crédito con el objetivo de que Eurofondo capitalizase posteriormente el crédito en acciones de la Sociedad mediante el Aumento por Compensación, el cual fue aprobado en la Junta General de Accionistas de 26 de junio de 2023. No obstante, la Compraventa del Crédito estaba sujeta al cumplimiento de que (i) la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordase el Aumento por Compensación; y (ii) la CNMV concediese a Eurofondo la Dispensa en la medida en

que, tras el Aumento por Compensación, Eurofondo pasaría a ser titular de una participación de control a los efectos de lo dispuesto en el artículo 4 del RD de OPAS.

En lo que respecta a la primera de las condiciones de la Compraventa del Crédito, la Junta General de Accionistas de 26 de junio de 2023 aprobó el Aumento por Compensación y el Aumento Dinerario.

Con el objetivo de dar cumplimiento a la segunda de las condiciones de la Compraventa del Crédito para poder ejecutar el Aumento por Compensación, Eurofondo solicitó a la CNMV la Dispensa, que fue concedida el 27 de junio de 2024. En consecuencia, Eurofondo y la Sociedad ejecutaron el Aumento por Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública el 2 de julio de 2024, que fue inscrita el 5 de julio de 2024 en el Registro Mercantil. Tras el Aumento por Compensación, Eurofondo es titular del 49,40% de los derechos de voto de la Sociedad.

Una vez que se ha ejecutado el Aumento por Compensación, la Sociedad procederá a ejecutar el Aumento Dinerario objeto de la Nota de Valores (véase el punto 3.2 de la Nota de Valores). Tras la ejecución del Aumento Dinerario, la Sociedad tiene previsto realizar durante el segundo semestre de 2024 un aumento de capital adicional mediante aportaciones dinerarias por un importe máximo de 20 millones de euros de acuerdo con lo que se establece en el Plan de Negocios. No obstante, a fecha del presente Documento de Registro, dicho aumento de capital dinerario no se ha acordado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad y, por tanto, no existe un compromiso firme de llevarlo a cabo.

Por último, de conformidad con el contrato del préstamo participativo concedido por Eurofondo a la Sociedad, en noviembre de 2023, por importe de 800.000 euros, Eurofondo puede solicitar a la Sociedad que el capital y los intereses devengados y pendientes de pago del préstamo participativo sean abonados mediante la conversión en acciones de la Sociedad. En el caso de que Eurofondo optase por dicha conversión en acciones, la Sociedad se comprometió a realizar sus mejores esfuerzos para someter la eventual ampliación capital a la aprobación de la junta general de accionistas de Ayco.

13. REVELACIÓN DE INFORMACIÓN REGLAMENTARIA

13.1 Nota de síntesis de la información revelada de conformidad con el Reglamento (UE) n° 596/2014 durante los últimos 12 meses.

Durante los últimos 12 meses, la Sociedad ha publicado la siguiente información relevante:

- En junio de 2023, la Sociedad comunicó al mercado, mediante el correspondiente anuncio de información privilegiada, la formalización por parte de Eurofondo de la compraventa del crédito que Varia tenía frente a la Sociedad.
- En febrero de 2024, la Sociedad comunicó al mercado, mediante el correspondiente anuncio de información privilegiada, la intención de presentar a la CNMV, por parte de Eurofondo, una solicitud para obtener la Dispensa, todo ello en la medida en que, como consecuencia de la ejecución del Aumento por Compensación, Eurofondo pasó a ser titular de una participación de control a los efectos de lo dispuesto en el artículo 4 del RD de OPAS.
- El 27 de junio de 2024, la CNMV acordó conceder la Dispensa a favor de Eurofondo.
- El 1 de julio de 2024, la CNMV levantó la suspensión de negociación de las acciones de Ayco que impuso el 30 de junio de 2022.
- El 2 de julio de 2024, la Sociedad y Eurofondo otorgaron la escritura pública del Aumento por Compensación que fue inscrita el 5 de julio de 2024 en el Registro Mercantil.

14. CONTRATOS IMPORTANTES

Salvo por lo que se indica a continuación, ninguna sociedad del Grupo ha suscrito en los 2 últimos años contratos importantes al margen de los contratos celebrados en el desarrollo corriente de su actividad empresarial. Por otro lado, durante dicho periodo, las sociedades del Grupo Ayco tampoco han suscrito ningún contrato que contenga cláusulas en virtud de las cuales cualquier sociedad del Grupo Ayco tenga una obligación o un derecho que sea relevante para el Grupo Ayco.

Tal y como la Sociedad publicó mediante la correspondiente comunicación de información privilegiada de 22 de febrero de 2024 (núm. registro 2.122), la Sociedad firmó 3 compromisos de suscripción con los Inversores con Compromiso que se obligaron de forma firme e irrevocable a invertir un importe total de 10 millones de euros, todo ello en el marco del Aumento Dinerario aprobado por la Junta General de Accionistas de 26 de junio de 2023.

Según se indica en la Sección I (“*Introducción*”), estos compromisos de suscripción están condicionados a (i) la obtención de la Dispensa por parte de Eurofondo; (ii) que existan compromisos firmes e irrevocables de inversión en el Aumento Dinerario por un importe efectivo total mínimo de 10 millones de euros; (iii) que el precio de emisión (valor nominal más prima de emisión) de las acciones nuevas que se emitan con ocasión de la ejecución del Aumento Dinerario sea como máximo de 0,45 euros por acción nueva; y (iv) que la fecha de desembolso de las acciones nuevas del Aumento Dinerario tenga lugar antes del 30 de julio de 2024. No obstante, los Inversores con Compromiso se han comprometido a invertir el importe total de 10 millones de euros en el caso de que el calendario previsto se retrase hasta 15 días naturales después del 29 de julio de 2024.

Adicionalmente, el compromiso de Nortia está condicionado a que (i) la participación accionarial de Nortia en Ayco tras la ejecución del Aumento Dinerario sea como mínimo del 5% del capital social; y (ii) la Junta General de Accionistas de Ayco designe a un miembro del Consejo de Administración propuesto por Nortia. Para el cumplimiento de estas dos condiciones, Nortia suscribió con Alpha Luna LLC, West End Inversiones S.L. y D. Luis Domínguez Cortés sendos compromisos de transmisión de derechos de suscripción preferente sobre las acciones de la Sociedad, en cuya virtud estos tres accionistas se comprometieron a transmitir a Nortia dentro de los 5 primeros días del período de suscripción preferente del Aumento Dinerario, los derechos de suscripción preferente necesarios para que, tras el Aumento de Dinerario, Nortia sea titular de al menos el 5% del capital social de Ayco. En cuanto a la segunda de las condiciones, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 17 de junio de 2024, acordó la designación de un miembro del Consejo de Administración propuesto por Nortia (véase punto 8.1 del Documento de Registro).

15. DOCUMENTOS DISPONIBLES

Durante el periodo de validez del presente Documento de Registro (12 meses desde su fecha de inscripción), los siguientes documentos de la Sociedad podrán ser consultados en las páginas web indicadas:

Documento	Página web Ayco⁽¹⁾	Página web CNMV⁽²⁾
Estatutos Sociales.....	enlace	No
Reglamento de la Junta General de Accionistas	enlace	Sí
Reglamento del Consejo de Administración.....	enlace	Sí
Escritura de constitución de la Sociedad ⁽³⁾	No	No

(1) La información contenida en la página web corporativa (www.ayco.es) no forma parte del Documento de Registro y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV.

(2) www.cnmv.es

(3) Disponible en el Registro Mercantil de Madrid.

16. DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA

A continuación se indican los documentos incorporados por referencia al presente Documento de Registro de conformidad con el artículo 19 del Reglamento de Folletos, incluyendo el enlace correspondiente.

DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA	Página web Ayco⁽¹⁾	Página web CNMV⁽²⁾
Cuentas anuales individuales, informe de gestión e informe de auditoría de 2023	enlace	Sí
Cuentas anuales consolidadas, informe de gestión consolidado e informe de auditoría de 2023	enlace	Sí
Informe anual de gobierno corporativo del ejercicio 2023	enlace	Sí
Informe anual sobre remuneraciones de los consejeros del ejercicio 2023.....	enlace	Sí
Informe de Renta 4 en relación con la obtención de la Dispensa (art. 8.d) del RD OPAS).....	enlace	Sí
Plan de negocio para el periodo 2024-2026.....	enlace	Sí

(1) La información contenida en la página web corporativa (www.ayco.es) no forma parte del Documento de Registro y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV.

(2) www.cnmv.es

En Madrid, a 10 de julio de 2024.

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.
p.p.

D. José María de Arcas Castro