

D. Francisco García Beato, como representante de la sociedad AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., en su condición de Presidente con poder especial; entidad domiciliada en Avenida Pío XII, Nº57-A Madrid y C.I.F. Nº A-28004240, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 7046, Folio 32, Sección 8ª, hoja número M-23954, inscripción 150.

### **CERTIFICA**

Que la versión en soporte informático que contiene la Nota sobre los Valores de la ampliación de capital y admisión a negociación de 100.000.000 nuevas acciones ordinarias de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. coincide con la Nota sobre los Valores registrada en la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 18 de noviembre de 2015, que está elaborada de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre y con el procedimiento establecido en los Anexos III y XXII del Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

### **Y AUTORIZA**

La publicación por la Comisión Nacional del Mercado de Valores del soporte informático de la Nota sobre los Valores de la ampliación de capital y admisión a negociación de las 100.000.000 nuevas acciones ordinarias de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. que se adjunta al presente escrito, en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Y para que así conste a los efectos legales pertinentes, expide la presente certificación y autorización en Madrid a 18 de noviembre de 2015.

Firmado en representación de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.  
P.P.

---

D. Francisco García Beato en representación  
de Banco Mare Nostrum, S.A.

Presidente de Ayco Grupo Inmobiliario S.A.



**ADMISIÓN A COTIZACIÓN DE 100.000.000 DE ACCIONES  
ORDINARIAS PROCEDENTES DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL  
DINERARIA POR IMPORTE DE 3.000.000 € DE AYCO GRUPO  
INMOBILIARIO, S.A.**

La presente Nota sobre acciones ha sido inscrita en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 19 de noviembre de 2015 y está redactada conforme a lo establecido en los Anexos III y XXII del Reglamento (CE) N° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

La presente Nota sobre Acciones se complementa con el Documento de Registro (redactado de conformidad al Anexo I del Reglamento (CE) N°809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004) inscrito en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 23 de julio de 2015, el cual se incorpora por referencia.

<b>I. NOTA DE SÍNTESIS (ANEXO XXII DEL REGLAMENTO (CE) N° 809/2004 DE LA COMISIÓN DE 29 DE ABRIL DE 2004) .....</b>	<b>3</b>
<b>II. FACTORES DE RIESGO .....</b>	<b>19</b>
<b>III. NOTA SOBRE LAS ACCIONES (ANEXO III DEL REGLAMENTO (CE) N°809/2004 DE LA COMISIÓN DE 29 DE ABRIL DE 2004) .....</b>	<b>21</b>
1. PERSONAS RESPONSABLES.....	21
2. FACTORES DE RIESGO .....	22
3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL .....	23
4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A ADMITIRSE A COTIZACIÓN.....	27
5. CLAUSULAS Y CONDICIONES DE LA OFERTA .....	44
6. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN .....	50
7. TENEDORES Y VENEDORES DE VALORES.....	51
8. GASTOS DE LA ADMISIÓN .....	52
9. DILUCIÓN .....	53
10. INFORMACIÓN ADICIONAL .....	54
11. ACTUALIZACION DEL DOCUMENTO REGISTRO .....	55

## I. NOTA DE SÍNTESIS (anexo XXII del reglamento (CE) nº 809/2004 de la comisión de 29 de abril de 2004)

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

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

<b>Sección B – Emisor y posibles garantes</b>		
<b>B.1</b>	Nombre legal y comercial del emisor	La denominación social del emisor es “Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.” (en adelante “Ayco”, la “Sociedad” o el “Emisor”).
<b>B.2</b>	Domicilio y forma jurídica del emisor, legislación conforme a la cual opera y país de constitución	<p>Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. provista de NIF A-28.004.240 tiene su domicilio social en la calle Almagro nº 14, 5ª planta, Madrid, en donde radican sus oficinas centrales (A la fecha de la presente nota de valores la escritura de modificación del domicilio social se encuentra pendiente de inscripción).</p> <p>La Sociedad es de nacionalidad española y su forma jurídica es la de Sociedad Anónima, rigiéndose, en consecuencia por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, así como por la normativa aplicable a las sociedades cotizadas.</p> <p>Con fecha 27 de junio de 2013 la Junta General de Accionistas modificó el objeto social de la Sociedad a efecto de su adecuación al artículo 2 de la ley 1/2009 de octubre, sobre Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, “SOCIMI”).</p>
<b>B.3</b>	Descripción de	Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. se constituyó en 1941 como sociedad anónima en

<b>Sección B – Emisor y posibles garantes</b>		
	factores clave relativos al carácter de las operaciones en curso del emisor y de sus principales actividades, declarando las principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados, e indicación de los mercados principales en los que compete el emisor.	<p>España bajo la denominación de Inmobiliaria Alcázar, S.A. Con fecha 21 de junio de 2000, la Junta General de Accionistas aprobó el cambio de denominación social por el actual.</p> <p>Su objeto social consiste, fundamentalmente, en:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyéndose la actividad de promoción y rehabilitación de edificios.</li> <li>- La tenencia de participaciones en el capital social de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario o tengan el mismo objeto social.</li> <li>- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la ley 35/2005 de Instituciones de Inversión Colectiva.</li> <li>- La realización de obras y construcciones públicas o privadas.</li> <li>- La urbanización de terrenos y parcelas.</li> <li>- La adquisición, tenencia, uso, disfrute, administración, enajenación de títulos valores.</li> <li>- La presentación de empresas y sociedades y de sus marcas, productos y patentes.</li> <li>- Asesoramiento, gestión o colaboración a favor de personas físicas o jurídicas españolas o extranjeras, incluyendo específicamente la gestión de activos inmobiliarios y financieros procedentes de la reestructuración de entidades financieras.</li> <li>- La valoración por cuenta de terceros, de bienes y derechos.</li> </ul> <p>La Sociedad es la cabecera de un grupo de sociedades cuya actividad principal consiste en complementar la actividad de la sociedad principal mediante la edificación y la promoción de inmuebles en España.</p>
<b>B.4</b>	Descripción de las tendencias recientes más significativas que afecten al emisor y a los sectores en los que ejerce su actividad.	<p>Tras la ejecución del acuerdo alcanzado con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (en adelante, la “SAREB”) para la venta de activos (terrenos, solares y promociones en curso) y la cancelación de la deuda existente con la Sociedad, Ayco ha saneado su balance quedando a fecha de la presente Nota los siguientes bienes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Una oficina en San Pedro de Alcántara (Marbella) cuyo valor neto contable asciende a 25.131 euros. Este inmueble está dado en garantía para el aplazamiento de un pago de IVA.</li> <li>- Garaje en Puerta de Hierro (Madrid) cuyo valor neto contable es 0 euros.</li> <li>- Una parcela en Robledo de Chavela (Madrid), cuyo valor neto contable asciende a 17.842 euros.</li> <li>- Una parcela en Vicario V en Ojén (Málaga) cuyo valor neto contable asciende a 576.194 euros.</li> <li>- Dos trasteros en Vicario I, Ojén (Málaga), cuyo valor neto contable es de 0 euros.</li> <li>- Un solar en la Línea de la Concepción (Cádiz) cuyo valor neto contable es de 2.698.803 euros. Este solar está dado en garantía para el aplazamiento de un pago de IVA.</li> </ul> <p>La Sociedad estima que el sector inmobiliario español aumentará su actividad y rentabilidad en 2015 y años sucesivos. La mayor liquidez existente así como la necesidad de invertir capital en esta categoría de activos, puede conllevar un aumento del valor tanto de los activos prime como de los activos secundarios.</p>
<b>B.5</b>	Si el emisor parte de un grupo, una	La Sociedad es la cabecera de un grupo de sociedades (en adelante, el “Grupo”), que operan todas ellas en el mercado inmobiliario español, cuya composición se

<b>Sección B – Emisor y posibles garantes</b>																																																														
	<p>descripción del emisor en el Grupo.</p>	<p>detalla en la siguiente tabla:</p> <table border="1" data-bbox="507 320 1321 506"> <thead> <tr> <th>Sociedad y domicilio social</th> <th>Actividad principal</th> <th>Participación directa</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Altos de Brijan, S.A.</td> <td>Promoción Inmobiliaria</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Promociones Can Batliu, S.L.</td> <td>Promoción Inmobiliaria</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Promociones y Alojamientos residenciales, S.L.</td> <td>Promoción Inmobiliaria</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>La totalidad de las sociedades del Grupo son nacionales.</p> <p>Resaltar que Ayco no se integra, a su vez, en ningún otro grupo de sociedades.</p>	Sociedad y domicilio social	Actividad principal	Participación directa	Altos de Brijan, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100%	Promociones Can Batliu, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%	Promociones y Alojamientos residenciales, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%																																																
Sociedad y domicilio social	Actividad principal	Participación directa																																																												
Altos de Brijan, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100%																																																												
Promociones Can Batliu, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%																																																												
Promociones y Alojamientos residenciales, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%																																																												
<p><b>B.6</b></p>	<p>Nombre de cualquier persona que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable en el capital o en los derechos de voto del emisor.</p>	<p>La siguiente tabla muestra una relación de los accionistas que figuran en el registro público de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante “CNMV”) como titulares de una participación significativa en el capital social de la Sociedad, es decir, una participación directa o indirecta igual o superior al 3% del capital social de la Sociedad:</p> <table border="1" data-bbox="550 869 1369 1585"> <thead> <tr> <th>Accionista</th> <th>% Participación directa</th> <th>NºAcc. Directas</th> <th>% Participación indirecta</th> <th>NºAcc. Indirectas</th> <th>% Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Manuel Dulitzky</td> <td>4,93%</td> <td>5.317.630</td> <td>0,00%</td> <td>0</td> <td><b>4,93%</b></td> </tr> <tr> <td>Inversiones Coconut C.A.</td> <td>4,64%</td> <td>5.000.000</td> <td>0,00%</td> <td>0</td> <td><b>4,64%</b></td> </tr> <tr> <td>Juan Patricio Enright</td> <td>4,18%</td> <td>4.500.000</td> <td>0,00%</td> <td>0</td> <td><b>4,18%</b></td> </tr> <tr> <td>Joaquin Dulitzky <sup>(1)</sup></td> <td>0,00%</td> <td>0</td> <td>24,74%</td> <td>26.666.667</td> <td><b>24,74%</b></td> </tr> <tr> <td>Guy Azubel <sup>(2)</sup></td> <td>0,00%</td> <td>0</td> <td>15,47%</td> <td>16.666.667</td> <td><b>15,47%</b></td> </tr> <tr> <td>Jorge Aleman Velasco <sup>(3)</sup></td> <td>0,00%</td> <td>0</td> <td>15,47%</td> <td>16.666.667</td> <td><b>15,47%</b></td> </tr> <tr> <td>Santiago de la Rocha Mille <sup>(4)</sup></td> <td>0,00%</td> <td>0</td> <td>6,19%</td> <td>6.666.667</td> <td><b>6,19%</b></td> </tr> <tr> <td>Esteban Koffsmon <sup>(5)</sup></td> <td>0,00%</td> <td>0</td> <td>5,35%</td> <td>5.766.667</td> <td><b>5,35%</b></td> </tr> <tr> <td>Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria <sup>(6)</sup></td> <td>0,00%</td> <td>0</td> <td>4,80%</td> <td>5.176.756</td> <td><b>4,80%</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><sup>(1)</sup> A través de su participación en Alpha Luna LLC, siendo administrador de la misma como consecuencia del pacto de sindicación existente entre los accionistas.</p> <p><sup>(2)</sup> A través de su participación en Rutaced LLC y Shajme Capital Ltd (accionista único de Rutaced LLC).</p> <p><sup>(3)</sup> A través de su participación en Bejomi SA y Fitalmex SA de CV (accionista mayoritario de Bejomi SA)</p> <p><sup>(4)</sup> A través de su participación en Wakka Licesing LLC.</p> <p><sup>(5)</sup> A través de su participación en Dynammm LLC.</p> <p><sup>(6)</sup> Esta participación está realizada a través de Banco Mare Nostrum, S.A.</p> <p>Ayco no tiene conocimiento de otras participaciones iguales o superiores al 3% del capital social o de los derechos de voto de la Sociedad o que, siendo inferiores a</p>	Accionista	% Participación directa	NºAcc. Directas	% Participación indirecta	NºAcc. Indirectas	% Total	Manuel Dulitzky	4,93%	5.317.630	0,00%	0	<b>4,93%</b>	Inversiones Coconut C.A.	4,64%	5.000.000	0,00%	0	<b>4,64%</b>	Juan Patricio Enright	4,18%	4.500.000	0,00%	0	<b>4,18%</b>	Joaquin Dulitzky <sup>(1)</sup>	0,00%	0	24,74%	26.666.667	<b>24,74%</b>	Guy Azubel <sup>(2)</sup>	0,00%	0	15,47%	16.666.667	<b>15,47%</b>	Jorge Aleman Velasco <sup>(3)</sup>	0,00%	0	15,47%	16.666.667	<b>15,47%</b>	Santiago de la Rocha Mille <sup>(4)</sup>	0,00%	0	6,19%	6.666.667	<b>6,19%</b>	Esteban Koffsmon <sup>(5)</sup>	0,00%	0	5,35%	5.766.667	<b>5,35%</b>	Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria <sup>(6)</sup>	0,00%	0	4,80%	5.176.756	<b>4,80%</b>
Accionista	% Participación directa	NºAcc. Directas	% Participación indirecta	NºAcc. Indirectas	% Total																																																									
Manuel Dulitzky	4,93%	5.317.630	0,00%	0	<b>4,93%</b>																																																									
Inversiones Coconut C.A.	4,64%	5.000.000	0,00%	0	<b>4,64%</b>																																																									
Juan Patricio Enright	4,18%	4.500.000	0,00%	0	<b>4,18%</b>																																																									
Joaquin Dulitzky <sup>(1)</sup>	0,00%	0	24,74%	26.666.667	<b>24,74%</b>																																																									
Guy Azubel <sup>(2)</sup>	0,00%	0	15,47%	16.666.667	<b>15,47%</b>																																																									
Jorge Aleman Velasco <sup>(3)</sup>	0,00%	0	15,47%	16.666.667	<b>15,47%</b>																																																									
Santiago de la Rocha Mille <sup>(4)</sup>	0,00%	0	6,19%	6.666.667	<b>6,19%</b>																																																									
Esteban Koffsmon <sup>(5)</sup>	0,00%	0	5,35%	5.766.667	<b>5,35%</b>																																																									
Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria <sup>(6)</sup>	0,00%	0	4,80%	5.176.756	<b>4,80%</b>																																																									

<b>Sección B – Emisor y posibles garantes</b>																																																									
	<p>dicho porcentaje, en la actualidad permitan ejercer una influencia relevante en la Sociedad.</p> <p>Todas las acciones que conforman el capital social de Ayco otorgan los mismos derechos de voto.</p> <p>La Sociedad cuenta con 1.240 acciones en autocartera que representan el 0,001% del capital social de Ayco.</p> <p>La Sociedad no es conocedora de la existencia de ningún pacto parasocial, acción concertada o sindicación alguna de los actuales accionistas.</p>																																																								
<b>B.7</b>	<p>Información financiera fundamental histórica.</p> <p>Las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad auditadas preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIFF-UE), correspondientes a los ejercicios 2012, 2013 y 2014 están disponibles en el Registro Mercantil y en la CNMV.</p> <p>Las principales cifras financieras consolidadas de la Sociedad para los ejercicios anuales cerrados el 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 (auditadas) se reflejan en las tablas a continuación:</p> <p>A continuación se detallan las variaciones de las principales cifras financieras consolidadas, extraídas de las cuentas anuales consolidadas auditadas de 2014, 2013 y 2012.</p> <p>Balance consolidado</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><i>Euros</i></th> <th style="text-align: right;"><b>2014</b></th> <th style="text-align: right;"><b>2013</b></th> <th style="text-align: right;"><b>2012</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>ACTIVO NO CORRIENTE</b></td> <td style="text-align: right;"><b>41.781</b></td> <td style="text-align: right;"><b>41.436</b></td> <td style="text-align: right;"><b>122.382</b></td> </tr> <tr> <td>Inmovilizado intangible</td> <td style="text-align: right;">644</td> <td style="text-align: right;">640</td> <td style="text-align: right;">640</td> </tr> <tr> <td>Inmovilizado material</td> <td style="text-align: right;">27.674</td> <td style="text-align: right;">27.333</td> <td style="text-align: right;">27.772</td> </tr> <tr> <td>Inversiones financieras</td> <td style="text-align: right;">6.977</td> <td style="text-align: right;">6.977</td> <td style="text-align: right;">14.077</td> </tr> <tr> <td>Activos por impuesto diferido</td> <td style="text-align: right;">6.486</td> <td style="text-align: right;">6.486</td> <td style="text-align: right;">79.893</td> </tr> <tr> <td><b>ACTIVO CORRIENTE</b></td> <td style="text-align: right;"><b>5.985.281</b></td> <td style="text-align: right;"><b>78.812.723</b></td> <td style="text-align: right;"><b>126.106.235</b></td> </tr> <tr> <td>Existencias</td> <td style="text-align: right;">3.292.839</td> <td style="text-align: right;">74.034.184</td> <td style="text-align: right;">123.634.288</td> </tr> <tr> <td>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</td> <td style="text-align: right;">123.501</td> <td style="text-align: right;">252.751</td> <td style="text-align: right;">903.695</td> </tr> <tr> <td>Inversiones en empresas vinculadas</td> <td style="text-align: right;">-</td> <td style="text-align: right;">47.314</td> <td style="text-align: right;">549.734</td> </tr> <tr> <td>Inversiones financieras</td> <td style="text-align: right;">104.540</td> <td style="text-align: right;">2.293.393</td> <td style="text-align: right;">105.540</td> </tr> <tr> <td>Periodificaciones a corto plazo</td> <td style="text-align: right;">-</td> <td style="text-align: right;">-</td> <td style="text-align: right;">41.622</td> </tr> <tr> <td>Efectivo y otros activos líquidos</td> <td style="text-align: right;">2.464.401</td> <td style="text-align: right;">2.185.081</td> <td style="text-align: right;">871.356</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL ACTIVO</b></td> <td style="text-align: right;"><b>6.027.062</b></td> <td style="text-align: right;"><b>78.854.159</b></td> <td style="text-align: right;"><b>126.228.617</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>La principal variación del activo durante el periodo 2012-2014 es consecuencia de la evolución del epígrafe “<i>existencias</i>” como consecuencia de los acuerdos alcanzados por la Sociedad con sus principales acreedores para la cancelación de deuda mediante la entrega de existencias.</p> <p>En el ejercicio 2013-2014 destacan las existencias dadas de baja como consecuencia del acuerdo alcanzado con la SAREB el 23 de diciembre de 2014 por el que se dan de baja existencias por valor de 51,9 millones de euros.</p> <p>La disminución de la partida de activo por impuesto diferido es consecuencia de los ajustes propuestos por los auditores de la Sociedad al entender que la totalidad del crédito fiscal sería difícilmente recuperable.</p>	<i>Euros</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>41.781</b>	<b>41.436</b>	<b>122.382</b>	Inmovilizado intangible	644	640	640	Inmovilizado material	27.674	27.333	27.772	Inversiones financieras	6.977	6.977	14.077	Activos por impuesto diferido	6.486	6.486	79.893	<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>5.985.281</b>	<b>78.812.723</b>	<b>126.106.235</b>	Existencias	3.292.839	74.034.184	123.634.288	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	123.501	252.751	903.695	Inversiones en empresas vinculadas	-	47.314	549.734	Inversiones financieras	104.540	2.293.393	105.540	Periodificaciones a corto plazo	-	-	41.622	Efectivo y otros activos líquidos	2.464.401	2.185.081	871.356	<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>6.027.062</b>	<b>78.854.159</b>	<b>126.228.617</b>
<i>Euros</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>																																																						
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>41.781</b>	<b>41.436</b>	<b>122.382</b>																																																						
Inmovilizado intangible	644	640	640																																																						
Inmovilizado material	27.674	27.333	27.772																																																						
Inversiones financieras	6.977	6.977	14.077																																																						
Activos por impuesto diferido	6.486	6.486	79.893																																																						
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>5.985.281</b>	<b>78.812.723</b>	<b>126.106.235</b>																																																						
Existencias	3.292.839	74.034.184	123.634.288																																																						
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	123.501	252.751	903.695																																																						
Inversiones en empresas vinculadas	-	47.314	549.734																																																						
Inversiones financieras	104.540	2.293.393	105.540																																																						
Periodificaciones a corto plazo	-	-	41.622																																																						
Efectivo y otros activos líquidos	2.464.401	2.185.081	871.356																																																						
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>6.027.062</b>	<b>78.854.159</b>	<b>126.228.617</b>																																																						

### Sección B – Emisor y posibles garantes

<i>€ Euros</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>-9.185.032</b>	<b>-34.823.948</b>	<b>-33.408.105</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>-9.185.032</b>	<b>-34.823.948</b>	<b>-33.408.105</b>
Capital	13.384.853	13.384.853	13.384.853
Prima de emisión	12.596.570	12.596.570	12.596.570
Reservas de la Sociedad Dominante	-60.472.397	-59.395.406	-14.685.525
Reservas en Sociedades Consolidadas	-312.548	197.584	-674.087
Acciones de la Sociedad dominante	-20.426	-20.426	-20.426
Resultado del ejercicio	25.638.916	-1.587.123	-43.838.210
Otros ajustes por cambio de valor	-	-	-171.280
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>600</b>	<b>19.440.211</b>	<b>307.731</b>
Provisiones a largo plazo	-	60.444	60.444
Deudas a largo plazo	600	19.379.767	247.287
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>15.211.494</b>	<b>94.237.896</b>	<b>159.328.991</b>
Provisiones a corto plazo	1.391.813	1.155.425	2.425.133
Deudas a corto plazo	10.378.196	89.047.875	149.027.047
Deudas con empresas del Grupo	0	0	2.042.690
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.441.485	4.034.596	5.834.121
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>6.027.062</b>	<b>78.854.159</b>	<b>126.228.617</b>

Durante los últimos ejercicios la Sociedad se ha centrado en reducir la deuda que mantenía con sus acreedores a través de la entrega de existencias.

En el periodo 2013-2014, destaca la cancelación de la deuda consecuencia del acuerdo alcanzado con la SAREB por importe de 91 millones de euros.

Cuenta de resultados consolidada:

<i>€ Euros</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Importe neto de la cifra de negocios	67.379.599	47.603.817	4.241.344
Variación de existencias	-23.502.088	-10.265.848	-4.754.279
Aprovisionamientos	-46.849.938	-39.799.798	-32.158.398
Otros ingresos de explotación	0	608.736	2.070
Gastos de personal	-149.209	-242.371	-315.490
Otros gastos de explotación	-2.121.722	-675.275	-4.077.811
Amortización del inmovilizado	-	-	-6.678
Deterioro y resultado por enajenaciones	-	-	2.916
Otros resultados	-159.534	-	82.300
Exceso de provisiones	318.000	1.345.133	0
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>-5.084.892</b>	<b>-1.425.606</b>	<b>-36.984.026</b>
Ingresos financieros	35.030.362	10.055.188	354.990
Gastos financieros	-4.306.554	-9.901.050	-7.209.174
Variación del valor razonable inst. financ.	-	-244.686	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de inst.fin.	-	-70.969	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>30.723.808</b>	<b>-161.517</b>	<b>-6.854.184</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>25.638.916</b>	<b>-1.587.123</b>	<b>-43.838.210</b>
Impuesto sobre beneficios	-	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>25.638.916</b>	<b>-1.587.123</b>	<b>-43.838.210</b>

La variación en el importe neto de la cifra de negocios de 2014 aumentó en un 41,5% respecto al ejercicio 2014 como consecuencia de las ventas, adjudicaciones y daciones que se llevaron a cabo en el ejercicio.

El resultado neto positivo alcanzado en 2014 se debió a las actuaciones que la



**Sección B – Emisor y posibles garantes**

Sociedad acometió durante el ejercicio mediante los cuales procedió a la enajenación de activos mediante quita alcanzadas con sus principales acreedores. Concretamente se canceló con la SAREB gran parte de los activos y la deuda asociada a los mismos, obteniendo un ingreso financiero de 34 millones de euros, recogido en la partida “*ingresos financieros*” de la cuenta de resultados del ejercicio 2014.

En el ejercicio 2013 el epígrafe “*ingresos financieros*” incluye fundamentalmente los resultados procedentes de la cancelación de deuda financiera con entidades de crédito por importe de 9 millones de euros a través de la venta de existencias.

Las ventas del ejercicio 2012 corresponden a la venta del proyecto Vicario III.

Las principales cifras financieras a 30 de septiembre de 2015 (cifras no auditadas) son las siguientes:

<i>Euros</i>	<b>Septiembre-2015</b>	<i>Var (%)</i>	<b>2014- Diciembre</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>38.665</b>	<b>-7,5%</b>	<b>41.781</b>
Inmovilizado intangible	644	-	644
Inmovilizado material	27.674	-	27.674
Inversiones financieras	3.861	-44,7%	6.977
Activos por impuesto diferido	6.486	-	6.486
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>7.357.118</b>	<b>22,9%</b>	<b>5.985.281</b>
Existencias	3.292.839	-	3.292.839
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	153.254	24,1%	123.501
Inversiones en empresas vinculadas	-	-	-
Inversiones financieras	104.540	-	104.540
Periodificaciones a corto plazo	-	-	-
Efectivo y otros activos líquidos	<b>3.806.485</b>	<b>54,5%</b>	2.464.401
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>7.395.783</b>	<b>23%</b>	<b>6.027.062</b>

Las variaciones en las partidas del activo no corriente y corriente en el periodo diciembre 2014-septiembre 2015, corresponden básicamente a la realización de las fianzas a l/p en el capítulo del activo no corriente y en el activo corriente a la entrada de fondos, por importe de € 2,9 millones correspondiente a la ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias llevada a cabo en septiembre y cuyas acciones son objeto de admisión.

**Sección B – Emisor y posibles garantes**

<i>Euros</i>	<b>2015- Septiembre</b>	<i>Var (%)</i>	<b>2014- Diciembre</b>
<b>PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO</b>	<b>504.511</b>	<b>-105,5%</b>	<b>-9.185.032</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>504.511</b>	<b>-105,5%</b>	<b>-9.185.032</b>
Capital	233.072	-98,3%	13.384.853
Prima de emisión	-	-100,0%	12.596.570
Reservas de la sociedad dominante	-101.213	-99,8%	-60.472.397
Reservas en sociedades consolidadas	584.629	-287,1%	-312.548
Acciones de la sociedad dominante	-20.426	0,0%	-20.426
Resultado del ejercicio	-191.551	-100,7%	25.638.916
Otros ajustes por cambio de valor	-	-	-
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>600</b>	<b>-</b>	<b>600</b>
Provisiones a largo plazo	-	-	-
Deudas a largo plazo	600	-	600
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>6.890.672</b>	<b>-54,7%</b>	<b>15.211.494</b>
Provisiones a corto plazo	392.232	-71,8%	1.391.813
Deudas a corto plazo	3.378.196	-67,4%	10.378.196
Deudas con empresas del grupo	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.120.244	-9,3%	3.441.485
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>7.395.783</b>	<b>22,7%</b>	<b>6.027.062</b>

Durante este periodo, se ha procedido a la formalización de una ampliación de capital, por capitalización de préstamos por importe de 9.999.999,59 € con la emisión de 3.322.259 acciones nuevas. Asimismo se ha procedido a la reducción de capital con la reducción del valor nominal de las acciones pasando de 3,01 €/acc a 0,03 euros/acc., quedando, por tanto, el capital desembolsado en 233.071 euros, también se ha realizado la compensación de los resultados negativos de ejercicios anteriores, con cargo a reservas y prima de emisión. Por último, la compañía llevó a cabo una ampliación de capital de € 3 millones mediante aportaciones dinerarias que fue desembolsada el 25 de septiembre, quedando clasificado como “deudas a corto plazo” hasta la fecha en la que se inscribió en el Registro Mercantil dicho aumento de capital, el 20 de octubre de 2015, clasificándolas desde entonces como “Capital” dentro del epígrafe “Fondos propios”.

<b>Sección B – Emisor y posibles garantes</b>				
	<i>Euros</i>	<b>2015- Septiembre</b>	<i>Var (%)</i>	<b>2014- Septiembre</b>
	Importe neto de la cifra de negocios	55.000	-97,4%	2.132.000
	Variación de existencias		-100,0%	-2.465.243
	Aprovisionamientos		-100,0%	-1.996.223
	Otros ingresos de explotación	-	-	-
	Gastos de personal	-146.608	36,6%	-107.363
	Otros gastos de explotación	-108.877	-90,6%	-1.163.770
	Amortización del inmovilizado		-	
	Deterioro y resultado por enajenaciones		-	
	Otros resultados		-	
	Exceso de provisiones	4.935	-	
	<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>-195.550</b>	<b>-105,4%</b>	<b>-3.600.599</b>
	Ingresos financieros	3.799	-99,2%	447.465
	Gastos financieros		-100,0%	-2.950.334
	Variación del valor razonable inst. financ.		-	
	Deterioro y resultado por enajenaciones de inst.fin.		-	
	<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>3.799</b>	<b>-100,2%</b>	<b>-2.502.869</b>
	<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-191.751</b>	<b>-96,9%</b>	<b>-6.103.468</b>
	Impuesto sobre beneficios	-	-	-
	<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-191.751</b>	<b>-97%</b>	<b>-6.103.468</b>
	<p>La Compañía, durante los primeros 9 meses del año solo ha realizado una operación de venta correspondiente a tres plazas de aparcamiento residuales ubicadas en Puerta de Hierro, Madrid, por importe de 55.000 €. Los gastos corrientes y los generados por las operaciones de reestructuración patrimonial, mediante las operaciones de ampliación y reducción de capital se recogen, asimismo, en la Cuenta de Resultados.</p>			
<b>B.8</b>	Información financiera seleccionada pro forma	No procede, puesto que el Documento de Registro del Emisor no contiene información pro forma.		
<b>B.9</b>	Previsión o estimación de los beneficios.	No procede, puesto que el Documento de Registro del Emisor no contiene estimación de beneficios.		
<b>B.10</b>	Descripción de la naturaleza de cualquier salvedad en el informe de auditoría sobre la información financiera histórica.	<p>Se publican de manera separada las cuentas anuales de Ayco como sociedad individual, y las cuentas anuales consolidadas del grupo empresarial, elaboradas de acuerdo con los criterios contables previstas en la normativa en vigor para las entidades del sector inmobiliario.</p> <p>- Las cuentas anuales individuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014 incluyen el siguiente párrafo de énfasis (no incluye salvedad alguna):</p> <p>“ ...</p> <p>2. Llamamos la atención sobre las notas 2.9, 10 y 13 de la memoria adjunta, en la que se hace referencia a la situación patrimonial y financiera de la Sociedad así como la formalización en el ejercicio 2014 de determinados acuerdos con las entidades acreedoras que le han permitido cancelar su deuda financiera a cambio de la venta y entrega de la práctica totalidad de sus activos inmobiliarios. Por otro lado, según se indica en la Nota 11, a 31 de diciembre de 2014 la Sociedad se encuentra en causa de disolución, conforme al artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, al situarse su patrimonio neto por</p>		

<b>Sección B – Emisor y posibles garantes</b>		
		<p>debajo de la mitad del capital social.</p> <p><i>Todas estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, realizar sus activos (fundamentalmente inmobiliarios) por los importes que figuran en el balance adjunto, restablecer su equilibrio patrimonial y evitar su disolución, que dependerá de las decisiones que adopten los accionistas de la Sociedad al respecto. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.</i></p> <p>...”</p> <p>El informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014 de Ayco, incluye el mismo párrafo de énfasis mencionado anteriormente (no incluye salvedad alguna).</p> <p>- Las cuentas anuales individuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013 incluyen las siguientes salvedades:</p> <p>“... 2. Tal y como se indica en la Nota 1 de la memoria adjunta, la Sociedad es cabecera de un Grupo de sociedades cuya actividad principal es la promoción inmobiliaria. En este sentido, al 31 de diciembre de 2013 los epígrafes “Existencias” e “Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo” recogen el valor neto contable de las inversiones, directas e indirectas, acometidas por la Sociedad en diversos terrenos y promociones. Según se indica en la Nota 4.6 de la memoria adjunta, las últimas tasaciones efectuadas por experto independiente sobre los activos inmobiliarios de la Sociedad y de su Grupo se realizaron con fecha de 25 de marzo de 2013. Habiendo transcurrido un año desde las últimas tasaciones disponibles y considerando la evolución que la valoración de los activos inmobiliarios ha experimentado en España en los últimos meses, no nos ha sido posible verificar el valor neto realizable de los activos inmobiliarios de la Sociedad ni el valor recuperable de las participaciones en empresas del Grupo, cuyos valores netos contables a 31 de diciembre de 2013 ascienden a 54.216 miles de euros y a 3.493 miles de euros, respectivamente, (véanse Notas 10 y 7 de la memoria adjunta).</p> <p>3. Según se indica en la Nota 10 de la memoria adjunta, en el ejercicio 2013 la Sociedad y una entidad financiera suscribieron un acuerdo en relación con la promoción inmobiliaria Vicario IV situada en Málaga, en virtud del cual la Sociedad dio de baja en 2013 la totalidad de las existencias inmobiliarias correspondientes a la mencionada promoción así como el pasivo hipotecario asociado.</p> <p>De acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, la venta de un activo debe ser reconocida y registrada en los estados financieros cuando, entre otras condiciones, se hayan transferido al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes. Al 31 de diciembre de 2013, no se cumplía la condición de transferencia de los riesgos y beneficios significativos asociados a la propiedad de determinadas viviendas de la citada promoción. En este sentido, los epígrafes “Existencias” y “Deudas a corto plazo – Deudas con entidades de crédito” del balance de situación al 31 de diciembre de 2013 adjunto se encuentran infravalorados en 1.996 miles de euros y 2.045 miles de euros, respectivamente. Asimismo los epígrafes “Importe neto de la cifra de negocios – Ventas” y “Aprovisionamientos – Consumo de mercaderías” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2013 se encuentran infravalorados en 2.394 miles de euros y 2.391 miles de euros, respectivamente y el epígrafe “Ingresos</p>

**Sección B – Emisor y posibles garantes**

*financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2013 adjunto se encuentra sobrevalorado en 52 miles de euros. Sin perjuicio de lo anterior, con posterioridad al cierre del ejercicio 2013 (véase Nota 21 de la memoria adjunta) ha tenido lugar la venta a terceros de la práctica totalidad de las viviendas. El coste neto de la única vivienda pendiente de venta a la fecha de formulación de las cuentas anuales adjuntas asciende a 321 miles de euros y la deuda financiera asociada a 314 miles de euros.*

...”

Asimismo, las cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013 incluyen el siguiente párrafo de énfasis:

“...

*4. Adicionalmente, sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 2.9 de la memoria adjunta, en la que se hace referencia a la situación del mercado inmobiliario, que se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007 y a los efectos que dicha situación del mercado ha ocasionado en la posición financiera y patrimonial de la Sociedad. Tal y como se indica en las Notas 10 y 13 de la memoria adjunta la Sociedad ha formalizado a lo largo del ejercicio 2013 determinados acuerdos con las entidades acreedoras que le han permitido cancelar una parte de su deuda financiera a cambio de la venta y entrega de los activos inmobiliarios que la garantizaban. A pesar de ello, al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad mantiene contraídas obligaciones de naturaleza financiera y con las Administraciones Públicas que se encuentran vencidas (véanse Notas 13.2 y 14.1 de la memoria adjunta), y que están siendo objeto de negociación. Asimismo, según se indica en la Nota 11.7 de la memoria adjunta, como consecuencia de las pérdidas acumuladas, la Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2013 un patrimonio neto negativo, circunstancia contemplada como causa de disolución con arreglo al artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital a no ser que el capital social se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso. En este sentido, tal y como se indica en la Nota 2.9 de la memoria adjunta, los Administradores de la Sociedad estiman que es probable que la Sociedad alcance un acuerdo con su principal acreedor financiero para la reestructuración de su deuda en unos términos que permitan subsanar el desequilibrio patrimonial y evitar la disolución de la Sociedad, motivo por el cual los Administradores de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. han elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2013 adjuntas de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento.*

*Todas estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la Sociedad para continuar sus operaciones. En este contexto, la capacidad de la Sociedad para restablecer su equilibrio patrimonial, evitar su disolución y realizar sus activos y hacer frente a sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales del ejercicio 2013 adjuntas, está sujeta a la finalización con éxito de las negociaciones mencionadas anteriormente y a la formalización de los oportunos acuerdos.*

...”

El informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013 de Ayco, incluye las mismas salvedades y párrafo de énfasis mencionado anteriormente.

- Las cuentas anuales individuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 incluyen los siguientes párrafos de énfasis:

**Sección B – Emisor y posibles garantes**

“ ...  
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 2.9 de la memoria adjunta, en la que se hace referencia a la situación del mercado inmobiliario, que se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007 y a los efectos que dicha situación ha ocasionado en la posición financiera de la Sociedad, que presenta pasivos corrientes con entidades financieras y Administraciones Públicas, vencidos a la fecha actual, pendientes de pago (véanse Notas 13.2 y 14.1) y que se encuentra en negociaciones con las entidades financieras con objeto de adaptar los vencimientos de sus pasivos corrientes a su horizonte de generación de ingresos. Estas condiciones indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la Sociedad para continuar sus operaciones.

*En este contexto, la capacidad de la Sociedad para realizar sus activos y hacer frente a sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, está sujeta al éxito de sus operaciones futuras, a la evolución del mercado inmobiliario y, en particular, a la resolución de las negociaciones con las entidades financieras actualmente en curso, que requiere del mantenimiento del apoyo financiero de sus Accionistas.*

4. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención a lo señalado en la Nota 2.4 de la memoria adjunta, en la que se indica que en la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad que, entre otras, se refieren al valor razonable de los activos inmobiliarios a los efectos del cálculo de su valor neto de su realización. En la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2012, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables normales de negocio. Considerando las desviaciones pasadas de los precios de venta de los activos inmobiliarios en los últimos meses y las negociaciones con entidades financieras actualmente en curso mencionadas en el párrafo 3 anterior que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en el valor de realización de los activos inmobiliarios de la Sociedad no registradas en las cuentas anuales adjuntas, que no son susceptibles de cuantificación objetiva.  
...”

El informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012 de Ayco, incluye los mismos párrafos de énfasis mencionados anteriormente.

**B.11** Si el capital de explotación no es suficiente para los actuales requisitos del emisor, inclúyanse una explicación.

La evolución experimentada por el fondo de maniobra desde 31 de diciembre de 2012 y hasta la presente Nota es la siguientes:

Euros	Proforma (*)	2015		2014	2013	2012
		Septiembre (**)				
Activo corriente	7.357.118	7.357.118	5.985.281	78.812.723	126.106.235	
Pasivo corriente	3.890.672	6.890.672	15.211.494	94.237.896	159.328.991	
<b>Fondo de maniobra</b>	<b>3.466.446</b>	<b>466.446</b>	<b>-9.226.213</b>	<b>-15.425.173</b>	<b>-33.222.756</b>	
Variación (%)	643%	105%	40%	54%	n.a	

(\*) Datos consolidados de septiembre 2015 no auditados, tras incluir la ampliación de capital dineraria por importe de € 3 millones en la partida fondos propios ya que a 30 de septiembre se encuentra clasificada como “deuda a corto plazo”.

(\*\*) Datos no auditados

A fecha de la presente Nota de Acciones la Sociedad presenta un fondo de

<b>Sección B – Emisor y posibles garantes</b>		
		<p>maniobra positivo por importe de 3.466.446 euros.</p> <p>A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad presentaba un fondo de maniobra consolidado negativo (calculado como diferencia entre activo corriente y pasivo corriente) por importe de 9,2 millones de euros. A 31 de diciembre de 2013, el fondo de maniobra, calculado de la misma manera, presentaba un importe negativo de 15,4 millones de euros.</p> <p>Asimismo, tanto a 31 de diciembre de 2014, como a 31 de diciembre de 2013, la Sociedad se encontraba en causa legal de disolución (tal y como dispone el artículo 363.1 e) de la Ley de Sociedades de Capital).</p> <p>La compañía ha considerado necesario garantizar el cumplimiento de sus compromisos económicos y la continuidad de la actividad, por lo que desde el 31 de diciembre de 2013 hasta la fecha de la presente Nota, la Sociedad ha adoptado determinadas medidas con el fin de salir de esta situación de causa legal de disolución y fortalecer el balance entre las que se encuentran:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) En diciembre de 2014 se llevó a cabo el acuerdo alcanzado ese mismo ejercicio con la Sareb para la venta de activos (terrenos, solares y promociones en curso) y la cancelación de la deuda existente con la Sociedad por importe de 91,3 millones de euros, ejecutado en diciembre de 2014.</li> <li>b) Ampliación de capital por importe de 9,9 millones de euros por compensación de créditos aprobada en la Junta General de accionistas de fecha 12 de mayo de 2015, mediante la emisión de 3.322.259 acciones de 3,01 euros, objeto de admisión de la presente Nota. Dicha ampliación de capital se inscribió en el Registro Mercantil el 23 de julio de 2015.</li> <li>c) Aplicación del resultado del ejercicio -por importe de 24,7 millones de euros- y de reservas -por importe de 21,7 millones- a la compensación de pérdidas, aprobada en la Junta General de accionistas de fecha 12 de mayo de 2015. Reducción de capital en la suma de 23,1 millones de euros, mediante la reducción del valor nominal de todas las acciones, desde la cifra de 3,01 euros por acción a la cifra de 0,03 euros por acción, aprobada en la Junta General de accionistas de fecha 12 de mayo de 2015. Dicha reducción de capital fue inscrita en el Registro Mercantil el 23 de julio de 2015.</li> <li>d) Ampliación de capital dineraria por importe de 3.000.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 100.000.000 de acciones a valor nominal 0,03€. La admisión de dichas acciones es el objeto de la presente Nota de Valores. El destino de dichos fondos será destinados a garantizar la actividad de la Compañía</li> </ul>

<b>Sección C – Valores</b>		
<b>C.1</b>	<p>Descripción del tipo y de la clase de valores admitidos a cotización, incluido, en su caso, el número de identificación del valor.</p>	<p>100.000.000 acciones ordinarias de Ayco, de la misma clase y serie que las existentes en la actualidad de 0,03 euros de valor nominal cada una de ellas (en adelante, las “<b>Acciones Nuevas</b>”).</p> <p>El código ISIN o código internacional de identificación del valor de las acciones de Ayco es el ES0152960011. La Agencia Nacional de Codificación de Valores ha asignado con ocasión del registro de la presente Nota de Acciones un código ISIN provisional para la identificación de las nuevas acciones emitidas, ES0152960029.</p>



<b>Sección C – Valores</b>		
		No obstante, las Acciones Nuevas equiparán su código ISIN con el de las acciones de la Sociedad actualmente en circulación al inicio de su negociación.
<b>C.2</b>	Divisa de emisión de los valores	Las Acciones Nuevas están denominadas en euros.
<b>C.3</b>	Número de acciones admitidas y desembolsadas	El capital social de la Sociedad, sumando las Acciones Nuevas, está conformado por 107.769.054 acciones de la misma clase y serie, de 0,03 € de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, representadas por medio de anotaciones en cuenta.
<b>C.4</b>	Descripción de los derechos vinculados a los valores.	Las Acciones Nuevas atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables.
<b>C.5</b>	Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores	Las Acciones Nuevas serán libremente transmisibles con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, Ley 24/1988 de julio, del Mercado de Valores (en adelante, la “ <b>Ley del Mercado de Valores</b> ”) y demás normativa de desarrollo.
<b>C.6</b>	Indicación de si los valores ofertados son o serán objeto de una solicitud de admisión a cotización en un mercado regulado e indicación de todos los mercados regulados en los que los valores son o serán cotizados.	Se solicitará la admisión a cotización de las Acciones Nuevas en corros de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao.
<b>C.7</b>	Descripción de la política de dividendos.	La Sociedad no tiene ninguna política concreta en materia de distribución de dividendos o de remuneración de los accionistas, ni existe ninguna restricción al respecto al margen de las restricciones legales (art. 272 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital). La Sociedad no ha acordado repartir beneficios y/o dividendos por acción u otra forma de remuneración a los accionistas en los últimos años.

<b>Sección D – Riesgos</b>		
<b>D.1</b>	Información fundamental sobre los principales riesgos específicos del emisor o de su sector de actividad.	<p><b>FACTORES DE RIESGO LIGADO AL EMISOR EXTRAÍDOS DEL DOCUMENTO DE REGISTRO.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>i. Posible desequilibrio patrimonial futuro</i></li> <li><i>ii. La Sociedad únicamente posee existencias generadoras de ingresos sin pignorar, por un valor neto contable de € 0,59 millones</i></li> <li><i>iii. Riesgo de cambio en la legislación para la compensación y activación de bases imponibles negativas</i></li> <li><i>iv. Limitada capacidad para acceder a financiación ajena</i></li> <li><i>v. Deuda existente por el aplazamiento de la liquidación de IVA concedida en</i></li> </ul>



<b>Sección D – Riesgos</b>		
		<p>2009</p> <p>vi. <i>La Sociedad tiene ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras</i></p> <p>vii. <i>Iliquidez de acciones</i></p> <p>viii. <i>La Sociedad dispone de un equipo gestor limitado</i></p> <p>ix. <i>Concentración del negocio en España</i></p>
<b>D.2</b>	Información fundamental sobre los principales riesgos específicos del sector de actividad del emisor	<p><b>FACTORES DE RIESGO DEL SECTOR DE ACTIVIDAD DEL EMISOR EXTRAÍDOS DEL DOCUMENTO DE REGISTRO.</b></p> <p>i. <i>El sector inmobiliario es un sector cíclico</i></p> <p>ii. <i>Riesgos derivados de deterioros en la construcción</i></p> <p>iii. <i>Relativa iliquidez de los activos inmobiliarios</i></p> <p>iv. <i>Riesgos asociados a la reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios</i></p> <p>v. <i>Riesgos asociados al marco regulatorio que afecte al negocio de la Sociedad</i></p> <p>vi. <i>Sector altamente competitivo</i></p> <p>vii. <i>Riesgo de tipo de interés</i></p>
<b>D.3</b>	Información fundamental sobre los principales riesgos específicos de los valores	<p><b>FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES OFERTADOS</b></p> <p>i. <i>Volatilidad de la cotización</i></p> <p>ii. <i>Iliquidez de las acciones</i></p> <p>iii. <i>Riesgo de que la Sociedad no reparta dividendos a sus accionistas.</i></p> <p>iv. <i>Posibilidad de dilución.</i></p> <p>v. <i>Impacto de las ventas de acciones procedentes del aumento de capital en el precio de cotización.</i></p> <p>vi. <i>Iliquidez de las nuevas acciones en caso de retraso en la admisión a negociación.</i></p> <p>vii. <i>Riesgo de divisa</i></p>

<b>Sección E – Oferta</b>		
<b>E.1</b>	Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la emisión/oferta,	Los gastos totales derivados de la ampliación de capital ascienden, aproximadamente, a 45.411,12 euros (1,5% del importe efectivo de la ampliación de capital). Consecuentemente, los ingresos netos han ascendido a 2.954.855,88 euros.

Sección E – Oferta		
	incluidos los gastos estimados aplicados al inversor por el emisor o el oferente.	
<b>E.2</b>	Motivos de la oferta, y destino de los ingresos	La finalidad de la Ampliación de Capital, es la captación de nuevos recursos que permitan estabilizar la situación de la Sociedad tras la reestructuración patrimonial y de balance realizada, por al menos un periodo de tiempo de año, plazo en el que se realizará otra ampliación de capital más ambiciosa que relanzará la Compañía de manera definitiva. En esencia, dicha entrada de fondos irá destinada a la contratación de un nuevo equipo gestor, atender las necesidades de la Sociedad así como para elaborar un plan de negocio para los siguientes años.
<b>E.3</b>	Descripción de las condiciones de la oferta	<p>El importe nominal de la ampliación ha sido de 3.000.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 100.000.000 acciones nuevas con un valor nominal de 0,03 euros por acción, que representan un 1,287% del capital social de AYCO antes de la ampliación de capital y un 92,79% después de la ampliación de capital. El aumento de capital ha sido totalmente suscrito y desembolsado.</p> <p>La suscripción de dichas acciones se ha realizado en dos períodos:</p> <p>i. <i>Primer período de suscripción:</i> se ha ofrecido la suscripción preferente a los accionistas de la Sociedad que figuraban legitimados como tales en los correspondientes registros contables al cierre del mercado del día hábil bursátil inmediatamente anterior al del inicio de este período. Tanto los accionistas de la Sociedad como los adquirentes de derechos de suscripción han realizado la suscripción en un período de quince (15) días naturales, esto es del 1 al 15 de septiembre de 2015, en la proporción de 20 acciones nuevas por cada 1 acción antigua.</p> <p>El número de acciones suscritas en este periodo ha ascendido a 115.700 acciones, lo que representa un 0,12% de la ampliación de capital.</p> <p>ii. <i>Período de asignación discrecional.</i> Una vez finalizado, el primer período de suscripción, han quedado Acciones Nuevas pendientes de suscribir, ofreciéndose la suscripción de las mismas a aquéllos inversores que ha designado el Consejo de Administración de la Sociedad y durante un período de hasta 9 días naturales. El periodo de suscripción adicional ha comenzado tras la finalización del primer periodo, esto es del 16 al 24 de septiembre de 2015.</p> <p>El número de acciones suscritas en este periodo ha ascendido a 99.884.300 acciones, lo que representa un 99,88% del total.</p> <p>El desembolso se realizó el 25 de septiembre.</p>
<b>E.4</b>	Descripción de cualquier interés que sea importante para la emisión/oferta, incluidos los conflictivos	No procede.
<b>E.5</b>	Nombre de la persona o de la entidad que se ofrece a vender el valor	No procede
<b>E.6</b>	Cantidad y	Dilución inmediata: no procede, ya que la emisión de las acciones nuevas se ha

<b>Sección E – Oferta</b>		
	porcentaje de la dilución inmediata resultante de la oferta	realizado sin exclusión del derecho de suscripción preferente.  Aquellos accionistas que no han ejercitado sus derechos de suscripción preferente han visto diluida su participación en el capital social de la Sociedad en un 92,79%.
<b>E.7</b>	Gastos estimados aplicados al inversor por el emisor o el oferente-	El emisor no repercutirá gastos al suscriptor por las acciones nuevas. No se devengará gastos por la inscripción de las nuevas acciones de Ayco en los registros contables de las Entidades Participantes. No obstante, las Entidades Participantes que lleven cuentas de los titulares de las acciones de Ayco podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración que libremente determinen, derivados del mantenimiento de los valores en los registros contables.

## II. FACTORES DE RIESGO

Antes de adoptar una decisión de inversión deben analizarse los factores de riesgo que se describen a continuación así como el resto de información contenida en el Documento de Registro, aprobado en fecha 23 de julio de 2015 y en la presente Nota sobre Acciones. Cualquiera de estos riesgos podría afectar negativamente al negocio, a los resultados operativos, al patrimonio, la valoración patrimonial o la situación financiera de Ayco Grupo Inmobiliario.

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

Los factores principales de riesgo a los que está expuesto de Ayco Grupo Inmobiliario y las acciones objeto de la presente emisión se describen de forma resumida a continuación.

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

### II. FACTORES DE RIESGO LIGADOS A LOS VALORES OFERTADOS

#### *i. Volatilidad de la cotización*

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

No puede asegurarse que las acciones nuevas vayan a cotizar a un precio igual o similar al que se ha realizado la emisión. El precio de las acciones nuevas en el mercado puede ser volátil. Adicionalmente, las importantes volatilidades en términos de volumen de contratación y precios de cotización de los valores en los mercados en España y a nivel mundial podrían tener un efecto negativo en el precio de la cotización de las acciones de la Sociedad con independencia de cuál sea su situación financiera y sus resultados de explotación.

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

#### *ii. Ilíquidez de las acciones*

Hasta la fecha el volumen de negociación de las acciones de Ayco ha sido prácticamente nulo, estando más de la mitad del capital en manos de un único accionista, el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria a través de Banco Mare Nostrum, S.A.

El free-float de la Sociedad asciende al 14,2% del capital, lo que podría provocar que no existieran volúmenes de oferta y demanda de forma que un inversor pueda comprar y vender inmediatamente. Los accionistas con participaciones significativas se encuentran detallados en el apartado 11.4 de la presente Nota de Valores.

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

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

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

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

Asimismo, dado que en virtud de los acuerdos adoptados por la Junta General Ordinaria celebrada el pasado 12 de mayo de 2015 se aplicó la totalidad de la reserva legal a la compensación de pérdidas, de acuerdo con el artículo 326 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad no podrá repartir dividendos en tanto la reserva legal no alcance el diez por ciento del nuevo capital social.

*iv. Posibilidad de dilución en futuras ampliaciones de capital*

De cara a ejecutar el plan de negocio que está diseñando el actual equipo gestor, la Sociedad requerirá de futuras ampliaciones de capital. Consecuentemente, en caso de que los actuales accionistas no acudan a las mismas, experimentarán una dilución de su actual participación.

*vi. Impacto de las ventas de acciones procedentes del aumento de capital en el precio de cotización*

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

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

La Sociedad solicitará la admisión a cotización de las acciones nuevas en los Mercados de corros en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao. Se estima que las nuevas acciones serán admitidas a negociación en los próximos días. Cualquier retraso en el inicio de la negociación bursátil de las acciones nuevas privaría de liquidez en el mercado a las mismas.

*viii. Riesgo de divisa*

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

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

#### 1. PERSONAS RESPONSABLES

---

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

D. Francisco García Beato, como representante de la sociedad Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., en su condición de Presidente con poder especial, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid, D. Luis Enrique García Labajo, otorgada el 1 de julio de 2015 bajo el número 376 de orden de su protocolo, asume la responsabilidad por el contenido de la presente Nota sobre Acciones, cuyo formato se ajusta al Reglamento (CE) Nº809/2004 de la Comisión, de 29 de abril de 2004.

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

D. Francisco García Beato, como representante de la sociedad Ayco Grupo Inmobiliario S.A., en su condición de Presidente con poder especial, asume la responsabilidad de la Nota de Acciones y asegura que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en la Nota de Valores es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

## **2. FACTORES DE RIESGO**

---

**Ver sección II anterior**

### 3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL

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

A fecha del presente documento la Sociedad cuenta con un fondo de maniobra consolidado positivo por importe de 3.466.446 euros y un capital social de 3.233.071,62 euros representado por 107.769.054 acciones de 0,03 euros de valor nominal.

Durante el periodo 2012-2014, la Sociedad ha llevado a cabo la formalización de determinadas operaciones de venta de activos, cancelación de deuda y formalización de préstamos participativos con su principal accionista, BMN. Como consecuencia de las mencionadas operaciones, la Sociedad ha saneado su balance y obtenido recursos suficientes para hacer frente a las obligaciones de la misma.

A continuación se muestra la variación del fondo de maniobra y del capital desde el 31 de diciembre de 2012 hasta la fecha de la presente Nota:

##### Fondo de maniobra consolidado

Euros	Proforma <sup>(*)</sup>	2015 Septiembre <sup>(**)</sup>	2014	2013	2012
Activo corriente	7.357.118	7.357.118	5.985.281	78.812.723	126.106.235
Pasivo corriente	3.890.672	6.890.672	15.211.494	94.237.896	159.328.991
<b>Fondo de maniobra</b>	<b>3.466.446</b>	<b>466.446</b>	<b>-9.226.213</b>	<b>-15.425.173</b>	<b>-33.222.756</b>
Variación (%)	643%	105%	40%	54%	n.a

<sup>(\*)</sup>Datos consolidados de septiembre 2015 no auditados tras incluir la ampliación de capital dineraria por importe de € 3 millones en la partida "fondos propios", ya que a 30 de septiembre se encuentra clasificada como "deudas a corto plazo".

<sup>(\*\*)</sup>Datos no auditados

##### Patrimonio Neto consolidado

Euros	Proforma <sup>(*)</sup>	2015 Septiembre <sup>(**)</sup>	2014	2013	2012
<b>PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO</b>	<b>3.504.511</b>	<b>504.511</b>	<b>-9.185.032</b>	<b>-34.823.948</b>	<b>-33.408.105</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>3.504.511</b>	<b>504.511</b>	<b>-9.185.032</b>	<b>-34.823.948</b>	<b>-33.408.105</b>
Capital	3.233.072	233.072	13.384.853	13.384.853	13.384.853
Prima de emisión	-	-	12.596.570	12.596.570	12.596.570
Reservas de la sociedad dominante	-101.213	-101.213	-60.472.397	-59.395.406	-14.685.525
Reservas en sociedades consolidadas	584.629	584.629	-312.548	197.584	-674.087
Acciones de la sociedad dominante	-20.426	-20.426	-20.426	-20.426	-20.426
Resultado del ejercicio	-191.551	-191.551	25.638.916	-1.587.123	-43.838.210
Otros ajustes por cambio de valor	-	-	-	-	-171.280

<sup>(\*)</sup>Datos consolidados de septiembre 2015 no auditados tras incluir la ampliación de capital dineraria por importe de € 3 millones en la partida "fondos propios" ya que a 30 de septiembre de 2015 se encuentra clasificada como "deudas a corto plazo".

<sup>(\*\*)</sup>Datos no auditados

A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad presentaba un fondo de maniobra negativo (calculado como diferencia entre activo corriente y pasivo corriente) por importe de 9,2 millones de euros, encontrándose a dicha fecha en causa legal de disolución.



Desde esa fecha hasta la fecha de la presente Nota, la Sociedad ha adoptado las siguientes medidas con el fin de fortalecer el balance:

- Ampliación de capital por compensación de créditos, sin derecho de suscripción preferente, Esta ampliación fue totalmente suscrita por BMN por un importe total de 9.999.999,59 euros, mediante la emisión de 3.322.259 nuevas acciones ordinarias de 3,01€ de valor nominal cada una de ellas. Como consecuencia el capital social se fijó en 23.384.853 euros, dividido en 7.769.054 acciones de 3,01 euros nominales cada una.

Además de la ampliación de capital por compensación de créditos la Junta General de la Sociedad, celebrada con fecha 12 de mayo de 2015, acordó las siguientes operaciones mercantiles (tomando como referencia el balance individual de la Sociedad Dominante):

- Aplicación del resultado individual del ejercicio 2014, por importe de 24.717,779 euros, y de reservas por importe de 21.660.115 euros, a la compensación de pérdidas de ejercicios anteriores
- Reducción de capital para compensar pérdidas en la cifra de 23.151.780,92 millones de euros es decir, desde los 23.384.852,54 euros a 233.071,62 euros, mediante la disminución del valor nominal de cada una de las acciones, de los 3,01 euros a 0,03 euros por acción. Como consecuencia, el capital social individual se fijó en 233.071,62 euros dividido en 7.769.054 acciones de 0,03 euros nominales cada una y los fondos propios de la Sociedad Dominante quedaron fijados en el importe de 206.378,54, cifra que supera, tanto el 50% como los dos tercios de la cifra de capital social, por lo que la Sociedad deja de estar tanto en causa de disolución, como de reducción de capital.

Asimismo, la Sociedad consideró que para garantizar la continuidad de la actividad era necesario fortalecer el capital de Ayco por lo que la Junta General Ordinaria de accionistas aprobó una segunda ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe de 3.000.000 euros mediante la emisión de 100.000.000 de acciones de valor nominal 0,03 euros, objeto de la presente Nota de Valores. El objeto de la presente nota es la admisión a cotización de dichas acciones.

A 30 de junio de 2015, el patrimonio neto individual de Ayco, como consecuencia del resultado negativo del periodo, era negativo por importe de 50.102 euros, encontrándose en situación legal de disolución. Como consecuencia de la ampliación de capital dineraria por importe de 3.000.000 euros Ayco ha dejado de encontrarse en causa legal de disolución.

### 3.2. Capitalización y endeudamiento.

Las principales variaciones de capital desde 31 de diciembre de 2014 hasta la fecha de la presente Nota se detallan en el apartado 3.1. anterior.

Las cifras de endeudamiento de Ayco a 31 de diciembre de 2014 (cifras auditadas) y septiembre de 2015 (cifras no auditadas) se recogen a continuación:

#### *Deudas financieras a largo plazo*

<b>Instrumentos financieros a largo plazo</b>	<b>Septiembre 2015</b>	<b>Diciembre 2014</b>
<b>Deudas con entidades de crédito</b>	-	-
<b>Débitos y partidas a pagar</b>	600	600
Préstamos	-	-
Créditos (sin garantía hipotecaria)	-	-
Deudas por intereses	-	-
Otros pasivos financieros	600	600
<b>Total</b>	600	600

Desde el 30 de septiembre de 2015 hasta la fecha de la presente Nota no se han producido variaciones.

*Deudas financieras a corto plazo*

<b>Instrumentos financieros a corto plazo</b>	<b>Septiembre 2015</b>	<b>Diciembre 2014</b>
<b>Deudas con entidades de crédito</b>	-	-
Préstamos	-	-
Cuentas corrientes	-	-
<b>Créditos y otros</b>	<b>3.378.196</b>	<b>10.378.196</b>
Otros pasivos financieros	3.378.196	10.378.196
Préstamos	3.378.196	378.196
Deudas por intereses	-	-
Pólizas de crédito	-	-
Préstamos participativos	-	10.000.000
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>3.120.244</b>	<b>3.441.485</b>
Proveedores	171.630	174.804
Otros acreedores	26.943	84.569
Otras deudas con las Administraciones Públicas	2.921.671	3.182.112
<b>TOTAL</b>	<b>6.498.440</b>	<b>13.819.681</b>

La Sociedad solicitó aplazamiento de la liquidación del IVA correspondiente a la autoliquidación del mes de mayo de 2009, siendo concedido por la Administración Tributaria en noviembre de 2009. Con fecha 31 de agosto de 2011 la Dependencia Regional de Recaudación de la AEAT, requirió a la Sociedad el abono de la deuda principal más los recargos aplicables. Actualmente se está negociando un nuevo vencimiento de la deuda con las Administraciones Públicas por importe de 2.921.671 euros más los intereses generados a la fecha. Dicha deuda tiene asociadas unas parcelas destinadas a uso hotelero que mantiene en la Línea de la Concepción así como una oficina ubicada en San Pedro de Alcántara (Marbella), como garantía dadas a la Hacienda Pública.

Desde el 31 de diciembre de 2014 hasta la fecha de la presente Nota, la Sociedad ha capitalizado los préstamos que ostentaba frente a BMN por lo que el nivel de deuda, clasificada como “créditos y otros” ha quedado reducido en 10.000.000 euros. Adicionalmente ha llevado a cabo una ampliación de capital dineraria por importe de 3.000.000 € que fue desembolsado el 25 de septiembre de 2015 estando clasificado a cierre de septiembre en el epígrafe “otros pasivos financieros”. Una vez inscrito en el Registro Mercantil el 20 de octubre, pasó a la partida “Capital” del epígrafe “Fondos Propios”.

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

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

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

Se trata de una ampliación de capital dineraria por importe de 3.000.000 euros que busca una estabilización financiera definitiva de la compañía, previa a su relanzamiento definitivo con una posterior ampliación más ambiciosa de la base de capital que le permita volver al mercado inmobiliario como un *player* relevante.

Para ello el destino inicial de los fondos será esencialmente:

- Atención a los costes de explotación recurrentes de la Compañía de unos 300.000 euros/año.
- Contratación de un nuevo equipo de gestión especializado en la gestión inmobiliaria cuyo presupuesto se estima en 500.000 euros/año, adicionales a los costes de explotación actuales.
- Estabilización de la deuda con la Hacienda Pública y atención a los compromisos de aplazamiento que se asuman. Se ha llevado a cabo un pago inicial de 250.000 euros y se estiman pagos mensuales, a partir de noviembre de 2015, de 150.000 euros durante un periodo de 2 años.
- Elaboración del Plan de Negocio, costes de nueva ampliación y tesorería de seguridad 680.000 euros.

En definitiva la ampliación permitirá sentar las bases para el relanzamiento financiero y operativo de la compañía estabilizando su situación financiera durante al menos un año, tiempo suficiente para la ejecución de una segunda ampliación.

## 4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A ADMITIRSE A COTIZACIÓN

---

### 4.1. Descripción del tipo y la clase de los valores que van a admitirse a cotización, con el código ISIN (número internacional de identificación del valor) u otro código de identificación del valor.

Los valores a los que se refiere la presente Nota sobre Acciones son 100.000.000 acciones ordinarias de Ayco de 0,03 euros de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, con iguales derechos y representadas mediante anotaciones en cuenta.

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

El código ISIN o número internacional de identificación del valor de las acciones de Ayco es el ES0152960011.

La Agencia Nacional de Codificación de Valores ha asignado con ocasión del registro de la presente Nota de Acciones un código ISIN provisional para la identificación de las Acciones Nuevas, ES0152960029. No obstante, las Acciones Nuevas equiparán su Código ISIN con el de las acciones de la Sociedad actualmente en circulación al inicio de su negociación en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao.

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

Las Acciones Nuevas fueron emitidas de conformidad con la legislación española y, en particular, con el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la “Ley de Sociedades de Capital”), en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (la “Ley del Mercado de Valores”) y las restantes normas de desarrollo de las anteriores.

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

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

### 4.4. Divisa de la emisión de los valores.

Las acciones nuevas están denominadas en euros.

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

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

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

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

ii. *Derechos de participación del accionista*

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

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

B) Propuestas y sugerencias de los accionistas.

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

### iii. Derecho de información

A) Suministro de información al accionista

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

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

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

B) Petición de información por el accionista

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

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

El Consejo de Administración deberá proporcionar la información solicitada a los accionistas, salvo que a juicio del Presidente sea innecesaria para la tutela de los derechos del accionista o existan razones objetivas para considerar que podría utilizarse para fines extrasociales o su publicidad perjudique a la Sociedad o a las sociedades vinculadas. Esta excepción no procederá cuando la solicitud está apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social.

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

#### C) Consultas del accionista

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

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

#### iv. *Derecho de asistencia del accionista*

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

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

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

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

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

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

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

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

vii. *Derecho de voto*

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

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

viii. *Cláusula de amortización*

No aplica

ix. *Cláusula de conversión*

No aplica

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

La emisión de las Acciones Nuevas se realizó en virtud del acuerdo adoptado por la junta general de accionistas celebrada el 12 de mayo de 2015, al amparo del punto decimotercero de su orden del día, consistente en el aumento de capital por un importe nominal y efectivo de 3.000.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 100.000.000 acciones ordinarias de 0,03 euros de valor nominal cada una de ellas emitidas a la par, de la misma clase y serie y con los mismo derechos que las actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta.

El consejo acordó llevar a efecto el aumento de capital, en uso de la delegación conferida por la junta, con fecha 29 de julio de 2015. El consejo, en sesión de 30 de septiembre de 2015, declaró íntegramente suscrito y desembolsado el aumento de capital por su importe total de 3.000.000 € y, por tanto, plenamente ejecutado, dando nueva redacción al art. 5º de los estatutos sociales relativo al capital social..

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

**4.7. En caso de nuevas emisiones, fecha prevista de emisión de los valores.**

La correspondiente escritura pública de aumento de capital fue inscrita en el Registro Mercantil el 20 de septiembre de 2015.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Debe tenerse en cuenta que el presente análisis no explicita todas las posibles consecuencias fiscales de las mencionadas operaciones, ni el régimen aplicable a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (como, por ejemplo, las entidades financieras, las instituciones de inversión colectiva, las cooperativas o las entidades en atribución de rentas) pueden estar sujetos a normas especiales. Asimismo, la presente descripción tampoco tiene en cuenta la normativa aprobada por las distintas Comunidades Autónomas que, respecto de determinados impuestos, podrá ser de aplicación a los inversores. No obstante, sí se mencionan determinadas especialidades que, respecto de la normativa vigente en territorio común, pudieran ser relevantes para los inversores a los que resulten de aplicación los regímenes tributarios forales de Concierto y Convenio Económico en vigor, respectivamente, en los Territorios Históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra.

En particular, la normativa aplicable a los residentes en territorio común –aquellos a los que no resulte de aplicación los regímenes tributarios forales de Concierto y Convenio Económico en vigor, respectivamente, en los Territorios Históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra- (“Accionistas Residentes en Territorio Común”) está contenida en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (“LIRPF”) y su Reglamento, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (“TRLIRnR”), aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, y su Reglamento, aprobado por el Real Decreto 1776/2004, de 30 de julio, así como en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (“LIS”) y el



Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio, que aprueba el Reglamento de la Ley del Impuesto sobre Sociedades vigente hasta 31 de diciembre de 2014, en todo aquello que no se oponga a la actual LIS.

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

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

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

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

#### ***(i) Accionistas residentes en territorio español***

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

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

Las especialidades en la tributación que sean de aplicación a los inversores residentes en España a los que sea de aplicación los regímenes tributarios forales de Concierto y Convenio Económico en vigor, respectivamente, en los Territorios Históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra se describen en apartados específicos.

#### **(a) Personas Físicas**

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

###### **(a.1.1) Rendimientos del capital mobiliario**

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

Los rendimientos del capital mobiliario obtenidos por los accionistas como consecuencia de la titularidad de las Acciones Nuevas se integrarán por su rendimiento neto. Éste resulta de deducir, en su caso, los gastos de administración y depósito de su importe bruto, no siendo deducibles los gastos de gestión discrecional e

individualizada de la cartera. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro del ejercicio en que sean exigibles para su perceptor, gravándose en el período impositivo 2015, al tipo fijo del 20% (para los primeros 6.000 euros), del 22% (para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 50.000 euros) y del 24% (para las rentas que excedan de 50.000 euros), sin que pueda aplicarse ninguna deducción para evitar la doble imposición. A partir del período impositivo 2016, el tipo aplicable será del 19% (para los primeros 6.000 euros), del 21% (para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 50.000 euros) y del 23% (para las rentas que excedan de 50.000 euros).

Para los accionistas a los que resulte aplicable la normativa foral de Bizkaia, Álava o Guipúzcoa, los gastos de administración y depósito no tienen la consideración de deducibles, por lo que los rendimientos del capital mobiliario obtenidos como consecuencia de la titularidad de las Acciones Nuevas se integrarán por su importe bruto.

Por lo que respecta a los tipos aplicables sobre la base imponible del ahorro, para los accionistas a los que resulte de aplicación la normativa foral de Bizkaia, Álava o Guipúzcoa, la base imponible del ahorro se grava al 20% para los primeros 2.500 euros de renta del ahorro obtenidos por la persona física; al 21% para las rentas comprendidas entre 2.500,01 euros y 10.000 euros; al 22% para las rentas comprendidas entre 10.000,01 euros y 15.000 euros; al 23% para las rentas las rentas comprendidas entre 15.000,01 euros y 30.000 euros, y al 25% para las rentas que excedan de los 30.000 euros.

En caso de que los accionistas tributen conforme a la normativa foral de Navarra, la base imponible del ahorro se grava al 19% para los primeros 6.000 euros de renta del ahorro obtenidos por la persona física; al 21% para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 18.000 euros; al 23% para las rentas que excedan de los 18.000 euros.

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

No obstante, para los accionistas a los que resulte de aplicación la normativa foral de Bizkaia, Álava o Guipúzcoa, de conformidad con lo previsto en el apartado 24 del artículo 9 de las Normas Forales del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondientes a cada Territorio Histórico, estarán exentos en este Impuesto, con el límite de 1.500 euros anuales, los dividendos, primas de asistencia a Juntas Generales y participaciones en los beneficios de cualquier tipo de entidad (incluyendo la participación en beneficios de la Sociedad), así como los rendimientos procedentes de cualquier clase de activos, excepto la entrega de acciones liberadas, que, estatutariamente o por decisión de los órganos sociales, faculten para participar en los beneficios de una entidad (incluida la Sociedad). Este límite será aplicable sobre la totalidad de los dividendos y participaciones en beneficios obtenidos durante el año natural por el contribuyente del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en su condición de accionista o socio de cualquier entidad.

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

Asimismo, en el período impositivo 2015, los accionistas soportarán con carácter general una retención, a cuenta del IRPF del 20% (a partir del período impositivo 2016 el tipo de retención será del 19%) sobre el importe íntegro del dividendo distribuido. La retención a cuenta es deducible de la cuota líquida del IRPF y, si las retenciones practicadas superan el importe de tal cuota líquida, se producirá la devolución prevista en el artículo 103 de la LIRPF. Como excepción, las distribuciones de prima de emisión no están sujetas a retención.

### **(a.1.2) Ganancias y pérdidas patrimoniales**

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

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

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

Las ganancias o pérdidas patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de las transmisiones de las Acciones Nuevas, se integran y compensan en la base imponible del ahorro del período impositivo en que tenga lugar la alteración patrimonial. La base imponible del ahorro se grava en el período impositivo 2015 al tipo del 20% para los primeros 6.000 euros, del 22% para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 50.000 euros, y del 24% para las rentas que excedan de 50.000 euros. A partir del período impositivo 2016 el tipo aplicable a la base imponible del ahorro será del 19% para los primeros 6.000 euros, del 21% para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 50.000 euros, y del 23% para las rentas que excedan de 50.000 euros.

Por lo que respecta a los tipos aplicables sobre la base imponible del ahorro, para los accionistas a los que resulte de aplicación la normativa foral de Bizkaia, Álava o Guipúzcoa, la base imponible del ahorro se grava al 20% para los primeros 2.500 euros de renta del ahorro obtenidos por la persona física; al 21% para las rentas comprendidas entre 2.500,01 euros y 10.000 euros; al 22% para las rentas comprendidas entre 10.000,01 euros y 15.000 euros; al 23% para las rentas las rentas comprendidas entre 15.000,01 euros y 30.000 euros, y al 25% para las rentas que excedan de los 30.000 euros.

En caso de que los accionistas tributen conforme a la normativa foral de Navarra, la base imponible del ahorro se grava al 19% para los primeros 6.000 euros de renta del ahorro obtenidos por la persona física; al 21% para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 18.000 euros; al 23% para las rentas que excedan de los 18.000 euros.

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

### **(a.1.3) Derechos de suscripción preferente**

Hasta 31 de diciembre de 2016, el importe obtenido por la venta de derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas no constituye renta sino que minor el coste de adquisición de las acciones de las que los mismos procedan, hasta que dicho coste quede reducido a cero. Las cantidades percibidas en exceso sobre el coste de adquisición se consideran ganancia patrimonial del ejercicio en que se haya producido la transmisión de los derechos, no estando sometidos a retención a cuenta del IRPF.

A partir de 1 de enero de 2017, el importe obtenido por la venta de los derechos de suscripción preferente sobre las acciones se considerará ganancia patrimonial para el transmitente en el período impositivo en el que se

produzca la transmisión. Este importe estará sujeto a retención a cuenta del IRPF por la entidad depositaria y, en su defecto, el intermediario financiero o el fedatario público que haya intervenido en la transmisión.

En cualquiera de los dos casos, estas ganancias patrimoniales se integrarán y compensarán en la base imponible del ahorro, gravándose en el periodo impositivo 2015 al tipo fijo del 20% para los primeros 6.000 euros de renta del ahorro, del 22% para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 50.000 euros y del 24% para las rentas que excedan de 50.000 euros. A partir del período impositivo 2016, el tipo aplicable a la base imponible del ahorro será del 19% para los primeros 6.000 euros de renta del ahorro obtenidos por la persona física, del 21% para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 50.000 euros, y del 23% para las rentas que excedan de 50.000 euros.

Como especialidad relevante, indicar que para los accionistas a los que resulte de aplicación la normativa foral de Bizkaia, Álava o Guipúzcoa, las ganancias o pérdidas patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de la transmisión de los derechos de suscripción que correspondan a Acciones Nuevas, se incluirán en la base imponible del ahorro del ejercicio en que tenga lugar la alteración patrimonial, sin que proceda la minoración del coste de adquisición de las acciones en la cuantía del importe obtenido por la venta de los derechos de suscripción que proceden de las mismas.

Por lo que respecta a los tipos aplicables sobre la base imponible del ahorro, para los accionistas a los que resulte de aplicación la normativa foral de Bizkaia, Álava o Guipúzcoa, la base imponible del ahorro se grava al 20% para los primeros 2.500 euros de renta del ahorro obtenidos por la persona física; al 21% para las rentas comprendidas entre 2.500,01 euros y 10.000 euros; al 22% para las rentas comprendidas entre 10.000,01 euros y 15.000 euros, al 23% para las rentas las rentas comprendidas entre 15.000,01 euros y 30.000 euros, y al 25% para las rentas que excedan de los 30.000 euros.

En caso de que sea la normativa foral de Navarra la que resulte de aplicación el importe obtenido por la venta de los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas no constituye renta sino que minora el coste de adquisición de las acciones de las que los mismos procedan a efectos de futuras transmisiones, hasta que dicho coste quede reducido a cero. Las cantidades percibidas en exceso sobre el coste de adquisición se consideran ganancia patrimonial del ejercicio en que se haya producido la transmisión de los derechos.

Por lo que respecta a los tipos aplicables sobre la base imponible del ahorro, para los accionistas que tributen conforme a la normativa foral de Navarra, la base imponible del ahorro se grava al 19% para los primeros 6.000 euros de renta del ahorro obtenidos por la persona física; al 21% para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 18.000 euros; al 23% para las rentas que excedan de los 18.000 euros.

#### **(a.2) Impuesto sobre el Patrimonio**

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

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

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

El artículo 61 de la Ley 36/2014, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2015, a partir del 1 de enero de 2016, prevé que la cuota de este impuesto estará bonificada al 100%. Tampoco existirá obligación de autoliquidar ni de presentar declaración alguna por IP.

Como especialidad relevante, indicar que para los accionistas a los que resulte de aplicación la normativa foral de Bizkaia la cuota de este impuesto no estará bonificada, por lo que existirá obligación de autoliquidar y de presentar declaración de IP. La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Norma Foral 2/2013, de 27 de febrero, del Impuesto sobre el Patrimonio (“Norma Foral del IP de Bizkaia”). La Norma foral del IP de Bizkaia fija un mínimo exento de 800.000 euros. El IP se exige de acuerdo con una escala de gravamen que oscila entre el 0,2% y el 2%.

Para los accionistas a los que resulte de aplicación la normativa foral de Álava, la cuota de este impuesto tampoco estará bonificada, por lo que existirá obligación de autoliquidar y de presentar declaración de IP, conforme a lo dispuesto en la Norma Foral 9/2013, de 11 de marzo, del Impuesto sobre el Patrimonio (“Norma Foral del IP Álava”). La Norma foral del IP Álava fija igualmente un mínimo exento de 800.000 euros. El IP se exige de acuerdo con una escala de gravamen que oscila entre el 0,2% y el 2,5%.

Para los accionistas a los que resulte de aplicación la normativa foral de Guipúzcoa, la Norma Foral 10/2012, de 18 de diciembre, establece el denominado Impuesto sobre la Riqueza y las Grandes Fortunas (“Norma Foral del I. Riqueza Guipúzcoa”). La Norma foral del I. Riqueza Guipúzcoa fija un mínimo exento de 700.000 euros. El IP se exige de acuerdo con una escala de gravamen que oscila entre el 0,25% y el 1%.

Para los accionistas a los que resulte de aplicación la normativa foral de Navarra, la Ley Foral, 13/1992 de 19 de noviembre, establece el denominado Impuesto sobre la Riqueza y las Grandes Fortunas (“Ley Foral del IP Navarra”). La Ley Foral del IP de Navarra fija un mínimo exento de 800.000 euros. El IP se exige de acuerdo con una escala de gravamen que oscila entre el 0,16% y el 2%.

Aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en Bizkaia o Álava que adquieran Acciones Nuevas y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las Acciones Nuevas que posean a 31 de diciembre de cada año. Las Acciones Nuevas se computan por su valor de negociación en el momento del devengo del IP, es decir, a 31 de diciembre de cada año.

En el caso de personas físicas residentes en Guipúzcoa y Navarra, se computarán según su valor de negociación media del cuarto trimestre de cada año. A estos efectos, se aplicará la cotización media correspondiente al cuarto trimestre de cada año, relativa a los valores que se negocien en mercados organizados, publicada anualmente por el Ministerio de Economía y Hacienda.

### **(a.3) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones**

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

### **(b) Personas Jurídicas**

#### **(b.1) Impuesto sobre Sociedades**

### **(b.1.1) Dividendos**

Los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades (el “IS”) o los que, siendo contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (el “IRnR”), actúen en España a través de establecimiento permanente, integran en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios percibidos como consecuencia de la titularidad de los valores suscritos, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la LIS. El tipo del IS es, con carácter general, el 28% (el tipo será del 25% en los períodos impositivos iniciados en 2016 y en los años siguientes). En el caso de distribución de la prima de emisión, el importe recibido por los sujetos pasivos del IS reducirá, hasta su anulación, el valor fiscal de los valores afectados y solo el exceso sobre ese valor se integrará en su base imponible.

El tipo de gravamen aplicable en Bizkaia, Álava y Guipúzcoa también será del 28% (el 24% para contribuyentes que se califiquen como pequeñas empresas). En el caso de la Comunidad Foral de Navarra el tipo de gravamen será del 25% (23% para pequeñas empresas.)

No obstante lo anterior, con carácter general, para los contribuyentes sometidos a la LIS, los dividendos o participaciones en beneficios de entidades pueden tener derecho a una exención en el IS, conforme a las condiciones estipuladas en el artículo 21 de la LIS, siempre que el porcentaje de participación, directa o indirecta, en el capital o en los fondos propios de la entidad sea, al menos, del 5% o bien que el valor de adquisición de la participación sea superior a 20 millones de euros. Para que resulte aplicable la exención, dicha participación correspondiente se debe poseer de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, se deberá mantener posteriormente durante el tiempo necesario para completar dicho plazo.

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

Para los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades que deban tributar en Bizkaia, Álava o Guipúzcoa, los dividendos o participaciones en beneficios de entidades pueden tener derecho a una exención en el IS, conforme a las condiciones estipuladas en el artículo 33 de las Normas Forales del Impuesto sobre Sociedades correspondientes a cada Territorio Histórico (“NFIS”), siempre que el porcentaje de participación, directa o indirecta, en el capital o en los fondos propios de la entidad sea, al menos, del 3% por tratarse de acciones de una sociedad cotizada, así como determinados requisitos adicionales más complejos, tales como la obtención de ingresos derivados de la realización de actividades económicas.

Para que resulte aplicable la exención, dicha participación se debe poseer de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, se deberá mantener posteriormente durante el tiempo necesario para completar dicho plazo. Cuando no se cumplan estos requisitos, los dividendos o participaciones en beneficios de entidades residentes en territorio español se integrarán en la base imponible del sujeto pasivo al 50% de su importe.

Para los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades que deban tributar en Navarra, siempre que no se dé alguno de los supuestos de exclusión previstos en la normativa foral aplicable, los sujetos pasivos de dicho impuesto tendrán derecho a una deducción del 50% de la cuota íntegra que corresponda a la base imponible



derivada de los dividendos o participaciones en beneficios obtenidos, a cuyos efectos se considerará que la base imponible es el importe íntegro de dichos dividendos o participaciones en beneficios.

La deducción anterior será del 100% cuando, cumplidos los restantes requisitos exigidos por la norma, los dividendos o participaciones en beneficios procedan de una participación, directa o indirecta de, al menos el 5% del capital, y siempre que esta se hubiese poseído de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, que se mantenga durante el tiempo que sea necesario para completar el año.

Bajo determinadas condiciones, esta deducción será también de aplicación en los casos en que se haya tenido dicho porcentaje de participación del 5% pero, sin embargo, sin haberse transmitido la totalidad de la participación, se haya reducido el porcentaje de titularidad hasta un mínimo del 3% como consecuencia de que la entidad participada haya realizado (i) una operación acogida al régimen fiscal especial establecido en el Capítulo VIII del Título VII del TRLIS, o (ii) una operación en el ámbito de ofertas públicas de adquisición de valores. En los períodos impositivos que se inicien en el año 2015, los sujetos pasivos del IS soportarán una retención a cuenta del referido impuesto del 20% (19% en los períodos impositivos que se inicien en el 2016 y en los años siguientes) sobre el importe íntegro del beneficio distribuido, salvo que les resulte aplicable alguna de las exclusiones de retención previstas por la normativa vigente. La distribución de la prima de emisión no está sujeta a retención a cuenta del IS.

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

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

El beneficio o la pérdida derivados de la transmisión de las Acciones Nuevas, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a estas, se integrará en la base imponible de los sujetos pasivos del IS, o contribuyentes por el IRnR que actúen, a estos efectos, a través de establecimiento permanente en España, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la LIS, tributando con carácter general al tipo de gravamen del 28% (el tipo será del 25% en los períodos impositivos iniciados en 2016 y en los años siguientes).

El tipo de gravamen aplicable en Bizkaia, Álava y Guipúzcoa también será del 28% (el 24% para contribuyentes que se califiquen como pequeñas empresas). En el caso de la Comunidad Foral de Navarra el tipo de gravamen será del 25% (23% para pequeñas empresas).

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

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

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

estados contables consolidados. Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales para determinar el cumplimiento de los requisitos de esta exención a su caso concreto.

Para los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades que deban tributar en Bizkaia, Álava o Guipúzcoa, la renta positiva obtenida en la transmisión de la participación en una entidad puede tener derecho a una exención en el IS, conforme a las condiciones estipuladas en el artículo 34 de la NFIS, siempre que el porcentaje de participación, directa o indirecta, en el capital o en los fondos propios de la entidad sea, al menos, del 3% por tratarse de acciones de una sociedad cotizada, siempre que el porcentaje de participación, directa o indirecta, en el capital o en los fondos propios de la entidad sea, al menos, del 3% por tratarse de acciones de una sociedad cotizada, así como determinados requisitos adicionales más complejos, tales como la obtención de ingresos derivados de la realización de actividades económicas.

Para que resulte aplicable la exención, dicha participación se debe poseer de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que se transmitan.

Para los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades que deban tributar en Navarra, la transmisión de Acciones Nuevas por sujetos pasivos de este impuesto puede otorgar al transmitente el derecho a aplicar la deducción por doble imposición en los términos previstos en el artículo 59.2 de la Ley Foral 24/1996, de 30 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades.

### **(b.2) Impuesto sobre el Patrimonio**

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

### **(b.3) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones**

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

#### ***(ii) Accionistas no residentes en territorio español***

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

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

### **(a) Impuesto sobre la Renta de No Residentes**

#### **(a.1) Rendimientos del capital mobiliario**

Los dividendos y otros rendimientos derivados de la participación en los fondos propios de una entidad, obtenidos por los Accionistas No Residentes, estarán sometidos a tributación por el IRnR en el año 2015 al tipo general de tributación del 20% (que se reduce al 19% en el año 2016 y en los años siguientes) sobre el importe íntegro percibido. El importe obtenido como consecuencia de las distribuciones de prima de emisión de acciones (que, como las Acciones Nuevas, estén admitidas a negociación en alguno de los mercados regulados de valores definidos en la Directiva 2004/39/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 21 de abril de 2004), minora, hasta su anulación, el valor de adquisición de los valores afectados y solo el exceso que pudiera resultar estará sometido a tributación por el IRnR como rendimientos de capital mobiliario.



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

Que ambas sociedades estén sujetas y no exentas a alguno de los tributos que gravan los beneficios de las entidades jurídicas en los Estados miembros de la Unión Europea, mencionados en el artículo 2.c) de la Directiva 2011/96/UE del Consejo, de 30 de junio de 2011, relativa al régimen aplicable a las sociedades matrices y filiales de Estados miembros diferentes, y los establecimientos permanentes estén sujetos y no exentos a imposición en el Estado en el que estén situados.

Que la distribución del beneficio no sea consecuencia de la liquidación de la sociedad filial.

Que ambas sociedades revistan alguna de las formas previstas en el Anexo de la Directiva 2011/96/UE del Consejo, de 30 de junio de 2011, relativa al régimen aplicable a las sociedades matrices y filiales de Estados miembros diferentes, modificada por la Directiva 2014/86/UE del Consejo, de 8 de julio de 2014.

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

Esta exención se aplicará también a los beneficios distribuidos por las sociedades filiales residentes en territorio español a sus sociedades matrices residentes en los Estados integrantes del Espacio Económico Europeo o a los establecimientos permanentes de estas sociedades matrices que estén situados en otros Estados integrantes del Espacio Económico Europeo, siempre que se cumplan determinados requisitos establecidos en la LIRnR.

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

La Sociedad efectuará, en el momento del pago del dividendo, una retención a cuenta del IRnR del 20% (que se reduce al 19% a partir del período impositivo 2016). La distribución de la prima de emisión no está sujeta a retención a cuenta del IRNR.

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

De acuerdo con esta norma, en el momento de distribuir el dividendo, la Sociedad practicará una retención sobre su importe íntegro al tipo del 20% en 2015 (que se reduce al 19% a partir del año 2016 y en los años siguientes)

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

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

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

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

#### **(a.2) Ganancias y pérdidas patrimoniales**

De acuerdo con el TRLIRnR, las ganancias patrimoniales obtenidas por los Accionistas No Residentes por la transmisión de las Acciones Nuevas o cualquier otra ganancia de capital relacionada con estos valores, están sometidas a tributación por el IRnR y se cuantifican, con carácter general, conforme a las normas previstas en la LIRPF. En particular, las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de acciones tributan por el IRnR, en el año 2015, al tipo del 20% (que se reduce al 19% a partir del año 2016 y en los años siguientes); salvo que resulte aplicable una exención interna o un CDI suscrito por España, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en dicho CDI.

Están exentas, por aplicación de la ley interna española:

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las Acciones Nuevas en mercados secundarios oficiales de valores españoles, obtenidas sin mediación de establecimiento permanente en España por personas físicas o entidades residentes en un Estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información, siempre que no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales.

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

que sean entidades no residentes, que la transmisión no cumpla los requisitos para la aplicación de la exención prevista en el artículo 21 de la LIS.

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

Hasta 31 de diciembre de 2016, el importe obtenido por la venta de los derechos de suscripción preferente derivados de las Acciones Nuevas minorará su coste de adquisición a efectos de futuras transmisiones hasta que dicho coste quede reducido a cero. Las cantidades percibidas en exceso sobre el coste de adquisición se considerarán ganancia patrimonial del ejercicio en que se haya producido la transmisión de los derechos.

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

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

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

De resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un CDI, el Accionista No Residente habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia (en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable) o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

#### **(b) Impuesto sobre el Patrimonio**

Los Accionistas No Residentes que sean personas físicas y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados en territorio español o de derechos que pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo están sujetos al IP. Los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de 700.000 euros. La escala de gravamen general del impuesto oscila para el año 2015 entre el 0,2% y el 2,5%. Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

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

Según lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 36/2014, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2015, a partir del 1 de enero de 2016, está previsto que la cuota de este impuesto esté bonificada al 100%. Tampoco existiría obligación de autoliquidar ni de presentar declaración alguna por IP.

Las Accionistas No Residentes que sean personas físicas residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la

comunidad autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos de que sean titulares y por los que se exija el impuesto, porque estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español. Las respectivas Normas Forales establecen la obligación real de contribuir para aquellas personas físicas no residentes en territorio español, que sean titulares de bienes y derechos que radiquen en territorio español, radicando en territorio vasco el mayor valor de dichos bienes y derechos. Por tanto, si bien las Acciones Nuevas no formarán parte de los bienes situados en territorios forales, deberán incluirse en la declaración de IP de aquellos Accionistas No Residentes que tengan la obligación real de declarar en tales territorios, por tener otros activos de mayor valor en el País Vasco. Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales.

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

### **(c) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones**

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

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

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

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

#### **4.11.2. Otras cuestiones**

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

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

## 5. CLAUSULAS Y CONDICIONES DE LA OFERTA

---

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

#### 5.1.1. Condiciones a las que está sujeta la oferta

La efectividad del aumento de capital y, por tanto, su ejecución, quedó condicionada a la previa aprobación del acuerdo de ampliación de capital mediante compensación de créditos así como a la aplicación de reservas y reducción de capital para compensar pérdidas mediante la disminución del valor nominal de las acciones sometido a la aprobación de la junta general de accionistas celebrada el 12 de mayo de 2015.

Dicho acuerdo fue aprobado por la citada junta, quedando inscrito en el Registro Mercantil del día 23 de julio de 2015.

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

La ampliación de capital fue acordada por la Junta General de Accionistas de Ayco el 12 de mayo de 2015.

El importe de la ampliación de capital ha sido de 3.000.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 100.000.000 nuevas acciones ordinarias, representadas mediante anotaciones en cuenta, de valor nominal de 0,03 euros (las nuevas acciones se han emitido sin prima de emisión).

El número de nuevas acciones que se han emitido, representaban un 1.287% del capital social de Ayco antes de la ampliación de capital y un 92,79% después de la ampliación.

Al finalizar el plazo de suscripción de la ampliación de capital, la Sociedad procedió a determinar el importe efectivo del aumento, lo que se anunció mediante hecho relevante publicado el 25 de septiembre de 2015.

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

Los plazos en los que se ha ejercitado la ampliación de capital se detallan en el apartado 5.10 de la presente nota de valores.

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

No procede.

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

No procede

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

No procede

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

No procede.

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

El Aumento de Capital fue desembolsado el 25 de septiembre de 2015, y ha sido elevado a público el 1 de octubre de 2015 e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha de 20 de octubre de 2015.

Tras el registro y verificación de esta Nota de Acciones por parte de la CNMV, está previsto que el Mercado de Corros de las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao admitan a negociación las Acciones Nuevas a través del Sistema de Interconexión Bursátil.

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

Una vez inscrita la Ampliación de Capital en el Registro Mercantil, Ayco comunicó dicha circunstancia como hecho relevante el 23 de octubre de 2015.

**5.1.10. Procedimiento para el ejercicio de cualquier derecho preferente de compra, la negociabilidad de los derechos de suscripción y el tratamiento de los derechos de suscripción ejercidos.**

De acuerdo con el hecho relevante publicado el 28 de agosto de 2015, la suscripción de las nuevas acciones se ha llevado a cabo mediante dos periodos:

(i) Primer periodo de suscripción:

De acuerdo con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, las Acciones Nuevas se han emitido con reconocimiento del derecho de suscripción preferente a los accionistas de la Sociedad. Los derechos de suscripción preferente respecto de las Acciones Nuevas se han asignado a los accionistas de la Sociedad que figuraban legitimados como tales en los correspondientes registros contables al cierre del mercado del día hábil bursátil inmediatamente anterior al del inicio de este Primer Periodo de Suscripción.

El primer periodo de suscripción ha tenido una duración de 15 días, comenzando el 1 de septiembre de 2015 y finalizando el 15 del mismo mes, ambos inclusive.

A cada acción existente le ha correspondido un (1) derecho de suscripción preferente, siendo necesarios un (1) derecho de suscripción preferente para suscribir veinte (20) acciones nuevas.

El número de acciones suscritas en este periodo ha ascendido a 115.700 acciones, lo que representa un 0,12% de la ampliación de capital.

(ii) Segundo periodo de suscripción o periodo de asignación discrecional

Tras la finalización del primer periodo de suscripción el 16 de septiembre comenzó el segundo periodo de suscripción y, como se publicó mediante hecho relevante ese mismo día, el plazo se alargó hasta el 24 de septiembre.

El número de acciones suscritas en este periodo ha ascendido a 99.884.300 acciones, lo que representa un 99,88% del total.

El desembolso se llevó a cabo el 25 de septiembre de 2015.

## 5.2. Plan de distribución y asignación

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

Durante el primer periodo de suscripción se ofrecieron las acciones tanto a los actuales accionistas de la Sociedad como los adquirentes de derechos de suscripción. Durante el segundo periodo de suscripción, las acciones fueron ofrecidas a inversores institucionales designados por el Consejo de Administración de la Sociedad.

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

D. Francisco García Beato, representante de Banco Mare Nostrum, S.A. ha acudido a la ampliación de capital a través de la participación del 6,25% que mantiene en la sociedad Alpha Luna LLC. Adicionalmente, D. José María de Arcas, ha acudido a la mencionada ampliación de capital a través de la participación del 18,75% que mantiene en Alpha Luna LLC.

Ayco no tiene conocimiento de que ningún otro miembro de los órganos de administración, de gestión o supervisión o altos directivos haya adquirido acciones.

A continuación se detalla los inversores que han suscrito más de un 5% de la ampliación de capital:

Accionista	Nº de acciones	% que representa de la ampliación de capital
Joaquín Dulitzky <sup>(1)</sup>	26.666.667	26,7%
Jorge Aleman Velasco <sup>(2)</sup>	16.666.667	16,7%
Guy Azubel <sup>(3)</sup>	16.666.667	16,7%
Santiago de la Roche <sup>(4)</sup>	6.666.667	6,7%
Esteban Koffsman <sup>(5)</sup>	5.766.667	5,8%
Manuel Dulitzky	5.317.630	5,3%
Inversiones Coconut C.A.	5.000.000	5,0%

<sup>(1)</sup> A través de su participación en Alpha Luna LLC.

<sup>(2)</sup> A través de su participación en Bejomi SA de CV y Fitalmex (socio mayoritario de Bejomi).

<sup>(3)</sup> A través de su participación en Rutaced LLC y Shajme Capital LTC (accionista único de Rutaced LLC).

<sup>(4)</sup> A través de su participación en Wakka Licesing

<sup>(5)</sup> A través de su participación en Dynammm LC.

Adicionalmente, en el apartado 11.4 se detalla una breve descripción de cada una de estas sociedades.

### 5.2.3. Revelación de reasignación.

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

No procede

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

No procede

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

No procede

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

No procede

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

No procede

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

No procede

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

No procede

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

No procede

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

No procede

### 5.2.5. Sobre-asignación y “green shoe”

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

No procede

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

No procede



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

No procede

### 5.3. Precios

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

El precio de emisión de las Acciones Nuevas fue de 0,03 euros por acción (las acciones nuevas se emiten sin prima de emisión).

La Sociedad no ha repercutido gasto alguno al suscriptor de las Acciones Nuevas.

Asimismo, las Entidades Participantes a través de las cuales se realizó la suscripción han podido establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de tramitación de órdenes de suscripción de valores y compra y venta de derechos de suscripción preferente que libremente determinen.

**5.3.2. Proceso de revelación del precio oferta.**

El precio de emisión fue determinado por la junta general de accionistas de la Sociedad celebrada el 12 de mayo de 2015 como punto decimotercero del orden del día, publicándose el día 13 de mayo de 2015, como hecho relevante el hecho mismo de la celebración de dicha junta..

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

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

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

No procede

### 5.4. Colocación y suscripción

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

No aplica

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

La Entidad agente de la ampliación de capital es Renta 4 Sociedad de Valores, S.A., sociedad de nacionalidad española, con domicilio en Paseo de la Habana 74, Madrid, NIF A-78076452, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, sección 3 hoja 66.787 (la “Entidad agente”).

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

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

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

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

No se han suscrito acuerdos de aseguramiento.

## 6. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN

---

### 6.1. Solicitud de admisión a cotización

De conformidad con la junta general de accionistas de la Sociedad celebrada el día 12 de mayo de 2015, de ejecutar el aumento de capital social, el Emisor ha solicitado la admisión a negociación en corros de las Acciones Nuevas en la Bolsa de Madrid, Barcelona y Bilbao.

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

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

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

### 6.3. Colocación privada de valores

No procede

### 6.4. Entidades de liquidez

No procede

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

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

No procede

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

No procede

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

No procede

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

No procede

## **7. TENEDORES Y VENEDORES DE VALORES**

---

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

Se trata de una ampliación de capital con emisión de nuevas acciones, por lo que las acciones de nueva creación son ofrecidas por la propia sociedad emisora, Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

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

Se ofrecen, por parte de Ayco 100.000.000 acciones de nueva emisión, representativas del 92,79% del capital post ampliación

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

No aplican

## 8. GASTOS DE LA ADMISIÓN

---

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

Se estima que los gastos de la ampliación de capital (sin IVA) para la Sociedad ascenderán a aproximadamente 45.411,12 euros. Se desglose por los principales capítulos sería como sigue:

<i>Gastos</i>	<i>Importe estimado (euros)</i>
Gastos de asesoramiento legal y financiero	15.000 euros
Comisión de Entidad Agente	10.000 euros
ITP y AJD (modalidades societarias), aranceles del Registro Mercantil y Notariales y anuncios	9.251,12 euros
Tarifas y cánones de la Bolsa de Madrid	7.160 euros
Tasa CNMV	4.000 euros
<b>TOTAL</b>	<b>45.411,12 euros</b>

## 9. DILUCIÓN

---

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

Los accionistas que hayan acudido a la ampliación de capital en ejercicio de sus derechos de suscripción preferente, no han sufrido dilución alguna ya que la ampliación de capital se ha realizado sin exclusión del derecho de suscripción preferente.

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

Aquellos accionistas de Ayco que no han suscrito la emisión de las nuevas acciones en el porcentaje que les correspondía por su derecho de suscripción preferente, han visto diluida su participación hasta el 92,79% del capital post-ampliación.

## **10. INFORMACIÓN ADICIONAL**

---

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

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

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

Renta 4 Corporate, S.A. ha prestado servicios de asesoramiento financiero en relación con la Ampliación de Capital.

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

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

No existe otra información auditada en el presente Documento, a excepción de la relativa a las Cuentas Anuales de los ejercicios 2012, 2013 y 2014.

### **10.3. Declaraciones o informes de expertos**

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

### **10.4. Informaciones de terceros**

No existe información que proceda de terceros.

## 11. ACTUALIZACION DEL DOCUMENTO REGISTRO

---

Desde la fecha de inscripción del Documento de Registro de AYCO en los registros oficiales de la CNMV el 23 de julio de 2015 y hasta la fecha de la presente nota sobre las Acciones, no se han producido otros hechos que afecten significativamente a Ayco.

Asimismo, se incorporan por referencia a esta Nota sobre las Acciones la totalidad de hechos relevantes publicados por la Sociedad desde la citada fecha de inscripción del Documento de Registro así como los estados financieros intermedios a 30 de septiembre de 2015. Dichos hechos relevantes y estados financieros se pueden consultar en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) y en la de la Sociedad ([www.ayco.es](http://www.ayco.es)).

### 11.1. Hechos relevantes desde la fecha de inscripción del documento de registro hasta la presente nota sobre las acciones.

– 28 de julio de 2015: Aumento y reducciones de capital social

Se informa de la ampliación de capital mediante la compensación de créditos por importe de 9.999.999,59 € y posterior reducción de capital quedando el nominal en 0,03 € par acción

– 31 de julio de 2015: Composición del Consejo de Administración

– 28 de agosto de 2015: Información financiera intermedia

La Sociedad remite información sobre los resultados del primer semestre de 2015

– 28 de agosto de 2015: Aumentos y reducciones del capital social

Publicación de la ampliación de capital por importe de hasta 3.000.000 euros mediante la emisión de 100.000.000 acciones de 0,03 € de valor nominal.

– 16 de septiembre de 2015: Aumentos y reducciones del capital social

Se informa que, durante el “Primer Período de Suscripción” o periodo de suscripción preferente, se han recibido órdenes de suscripción por un total de 75.860 acciones nuevas.

– 25 de septiembre de 2015: Aumentos y reducciones del capital social

Suscripción completa de la ampliación de capital

– 16 de octubre de 2015: Otros sobre gobierno corporativo

Comunicación fe de erratas hecho relevante de fecha 31 de julio de 2015

– 23 de octubre de 2015: Aumentos y reducciones del capital social

Se comunica la inscripción escritura de ejecución de la ampliación de capital, mediante aportaciones dinerarias, por un importe total de TRES MILLONES DE EUROS (3.000.000.-Euros).

– 6 de noviembre de 2015: Composición del consejo de administración

Modificación de los miembros del Consejo tras la dimisión de BMN como miembro y Presidente del Consejo, así como de las diferentes comisiones.

– 13 de noviembre de 2015: Información financiera intermedia

La sociedad remite información sobre los resultados del tercer trimestre de 2015.



## 11.2. Evolución del capital social

La evolución del capital social desde el 31 de diciembre de 2014 y hasta la presente ha sido la siguiente:

Fecha inscripción Registro Mercantil	Descripción	Importe nominal	Precio emisión por acción	Nº de acciones emitidas	Nº de acciones del capital social
23.Julio.2015	Ampliación de capital mediante compensación de créditos	€ 9.999.999,59	€ 3,01	3.322.259	7.769.054
23.Julio.2015	Reducción de capital con disminución del valor nominal de 3,01€ a 0,03€	€ 23.151.780,92	-	-	7.769.054
20 Octubre 2015	Ampliación de capital dineraria	€ 3.000.000	€ 0,03	100.000.000	107.769.054

## 11.3. Composición del Consejo de Administración

Tal y como se publicó mediante hecho relevante el 31 de julio de 2015 y la posterior fe de erratas publicada mediante hecho relevante con fecha 16 de octubre de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 29 de julio de 2015, acordó, por el método de cooptación, designar Consejero, con la categoría de independiente a D. José María Arcas Castro, quien ha aceptado su nombramiento.

Habida cuenta de que el nombramiento del consejero FGB Nostrum Advisors, S.L., efectuado por cooptación, con fecha 24 de febrero de 2015, con la calificación de independiente, fue ratificado por la Junta General Ordinaria de 12 de mayo de 2015 con la calificación de “otro externo”, la designación de D. José María de Arcas Castro responde a la necesidad de designar a un nuevo consejero independiente que sustituya a FGB Nostrum Advisor, S.L. en la condición que éste venía ostentando de presidente de la Comisión de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Asimismo el nombramiento responde a la necesidad de cubrir la vacante producida como consecuencia de la dimisión presentada por el consejero RGA Gesín, S.L.

El nombramiento de D. José María de Arcas se someterá a la ratificación de la primera Junta General de la Sociedad que se celebre.

A continuación se incluye el perfil profesional del nuevo Consejero Independientes de la Sociedad:

D. José María de Arcas Castro cuenta con 18 años de experiencia en gestión de inversiones alternativas, Portfolio Management, Private Equity y Real Estate. Comenzó su carrera profesional con Paribas en Ginebra y en Londres después de graduarse de Richmond University en Londres y cursar estudios de Corporte Finance en London Business School. Fue en Merrill Lynch Intl Bank en Londres desde 1994 donde acumuló gran experiencia gestionando carteras de inversores durante 7 años. Posteriormente dio el salto a la empresa privada no financiera, donde ha gestionado proyectos individuales y carteras de inversiones de Private Equity para el grupo familiar Almagro Asesores, el cual tiene experiencia pasada en la articulación de vehículos y dotación de activos para ponerlos en valor previamente a su venta o IPO. También ha dirigido diferentes proyectos urbanísticos y de desarrollo residencial en España. Actualmente vive en Estados Unidos donde ha estructurado varios vehículos de Private Equity Real Estate en el sector residencial y de oficinas en Florida y otros estados.

Adicionalmente, tal y como se publicó mediante hecho relevante el 6 de noviembre de 2015, el Consejo de Administración, en sesión celebrada el día 3 de noviembre de 2015, aceptó la dimisión presentada con esa misma fecha por Banco Mare Nostrum, S.L. de sus cargos de Consejeros y Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad y miembro de las Comisiones de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones.

Asimismo, el Consejo de Administración tomó razón del cambio del representante persona física del Consejero FGB Nostrum Advisors, S.L., que deja de estar representado por Dña. Asunción Alba Barrena para estar en lo sucesivo representado por D. Francisco García Beato.

FGB Nostrum Advisors, S.L., representado por D. Francisco García Beato, ha sido designado nuevo presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado, cuyo contrato de prestación de servicios:

- Es de naturaleza mercantil y contempla la prestación de funciones ejecutivas propias y habituales del cargo de Consejero-Delegado de la Sociedad.
- Es conforme a la Política de Retribuciones del Consejo de Administración (36.000€ para el ejercicio 2015)
- No prevé indemnización alguna por cese
- No prevé el abono de cantidades por la Sociedad en concepto de primas de seguro o contribución a sistemas de ahorro.

Por otro lado se acuerda por el método de cooptación designar Consejero, con la categoría “otro externo” a Dña. Asunción Alba Barrena.

Tras los citados cambios, acordados con fecha 29 de julio de 2015, el Consejo de Administración y las Comisiones de dicho consejo quedaron con la siguiente composición:

Consejo de Administración:

FGB Nostrum Advisor, S.L. <sup>(1)</sup>	Ejecutivo	Presidente y Consejero Delegado
Complejos Empresariales del Levante, S.L. <sup>(2)</sup>	Independiente	Vocal
José María de Arcas Castro	Independiente	Vocal
Asuncion Alba Barrena Valverde	Otro Externo	Vocal
Manuel Alvarez-Cienfuegos García		Secretario no Consejero
Alvaro Sánchez López Chicheri		Vicesecretario no Consejero

<sup>(1)</sup> Sociedad representada por D. Francisco García Beato

<sup>(2)</sup> Sociedad representada por D. José Luis Miguel Belenguer

Comisión de Auditoría:

José María de Arcas	Independiente	Presidente
Asunción Alba Barrena Valverde	Otro externo	Vocal
Complejos Empresariales del Levante, S.L. <sup>(2)</sup>	Independiente	Vocal
Manuel Alvarez-Cienfuegos García		Secretario no miembro

**Comisión de Nombramientos y Retribuciones:**

José María de Arcas	Independiente	Presidente
Asunción Alba Barrena Valverde	Otro externo	Vocal
Complejos Empresariales del Levante, S.L. <sup>(2)</sup>	Independiente	Vocal
Manuel Alvarez-Cienfuegos García		Secretario no miembro

A la mayor brevedad tras la inscripción de la escritura de aumento de capital mediante aportaciones dinerarias por importe de 3.000.000 euros, la Sociedad tiene proyectado la celebración de una reunión del Consejo de Administración en la que se acuerde convocar una Junta General Extraordinaria, en la que se proceda a aceptar las dimisiones y realizar los nombramientos de consejeros que sean necesarios para lograr una composición del Consejo de Administración acorde con la composición del accionariado de la Sociedad tras el aumento de capital y acorde con lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y con las recomendaciones de Gobierno Corporativo aplicables.

**11.4. Accionistas principales**

La siguiente tabla muestra una relación de los accionistas que no son miembros del Consejo y que figuran en el registro público de la CNMV como titulares de una participación significativa en el capital social de la Sociedad, es decir, una participación directa o indirecta igual o superior al 3% del capital de la Sociedad.

Accionista	% Participación directa	NºAcc. Directas	% Participación indirecta	NºAcc. Indirectas	% Total
Manuel Dulitzky	4,93%	5.317.630	0,00%	0	<b>4,93%</b>
Inversiones Coconut C.A.	4,64%	5.000.000	0,00%	0	<b>4,64%</b>
Juan Patricio Enright	4,18%	4.500.000	0,00%	0	<b>4,18%</b>
Joaquin Dulitzky <sup>(1)</sup>	0,00%	0	24,74%	26.666.667	<b>24,74%</b>
Guy Azubel <sup>(2)</sup>	0,00%	0	15,47%	16.666.667	<b>15,47%</b>
Jorge Aleman Velasco <sup>(3)</sup>	0,00%	0	15,47%	16.666.667	<b>15,47%</b>
Santiago de la Rocha Mille <sup>(4)</sup>	0,00%	0	6,19%	6.666.667	<b>6,19%</b>
Esteban Koffsmon <sup>(5)</sup>	0,00%	0	5,35%	5.766.667	<b>5,35%</b>
Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria <sup>(6)</sup>	0,00%	0	4,80%	5.176.756	<b>4,80%</b>

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

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

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

<sup>(4)</sup> A través de su participación en Wakka Licesing LLC.

<sup>(5)</sup> A través de su participación en Dynammm LLC.

<sup>(6)</sup> Esta participación está realizada a través de Banco Mare Nostrum, S.A..

A continuación se incluye una breve descripción de las sociedades a través de las cuales se ha suscrito la ampliación de capital:

Alpha Luna LLC es una gestora patrimonial de Inversiones Alternativas, con sede en Miami, con una experiencia acumulada de su equipo de más de 75 años en banca de inversión. Las estrategias del Grupo se basan en productos estructurados tanto en mercados de deuda como de capitales. El abanico de inversiones abarca el sector inmobiliario y el sector financiero. El administrador de esta compañía es D. Joaquín Dulitzky.

Bejomi S.A., sita en México, es Family office de capital institucional mexicano. Formado por gestores de patrimonio con una gran trayectoria en los mercados financieros internacionales y el mundo de private equity. Expertos en Inversiones Alternativas e inversores activos en la toma de posiciones en el capital de empresas extranjeras en distintos sectores. El principal accionista es la sociedad Fitalmex, cuyo accionista mayoritario, el cual posee el control de la misma, es D. Jorge Aleman Velasco.

Rutaced LLC es un grupo de gestión patrimonial con amplia experiencia en mercados financieros y en el sector inmobiliario con presencia institucional en EEUU y en Latinoamérica. Cuenta con un equipo gestor experimentado, con más de 60 años de experiencia en la estructuración y ejecución de operaciones de fusiones y adquisiciones. El principal accionista es la sociedad Shajme Capital de la que posee el control D. Guy Azubel.

Wakka Licensing LLC, es un grupo consultor de Private Equity en Europa, Estados Unidos y Latinoamérica, con una trayectoria de más de 20 años en la estructuración y ejecución de inversiones private equite, real state y mercados financieros. Esta sociedad está controlada por D. Santiago de la Rocha.

Dynammm LLC, sociedad controlada por D. Esteban Koffsmon, es un family office de capital americano y latinoamericano con más 15 años de experiencia en el sector inmobiliario y en gestión patrimonial a nivel internacional de grandes capitales.

Inversiones Coconut C.A., es un Inversor institucional en el mercado inmobiliario americano y otros mercados internacionales/ Latinoamérica/Europa con 25 años de experiencia. El accionariado está dividido de manera proporcional entre cuatro accionistas, siendo el administrador de la misma D. Carlos Enrique Cocconcelli.

La Sociedad cuenta con 1.240 acciones en autocartera a la fecha del presente Folleto, representativas de 0,001% del capital social de AYCO.

AYCO no tiene conocimiento de otras participaciones iguales o superiores al 3% del capital social o de los derechos de votos de la Sociedad o que, siendo inferiores a dicho porcentaje, en la actualidad permitan ejercer una influencia relevante en la Sociedad o de pactos de accionistas sobre las mismas.

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

### **11.5. Información financiera intermedia**

A continuación se presentan los estados financieros intermedios del primer semestre de 2015. Los estados financieros intermedios comprenden el balance de situación consolidado a 30 de septiembre de 2015 (cifras no auditadas) y cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas a 30 de septiembre de 2015 (cifras no auditadas) y a 30 de septiembre de 2014 (cifras no auditadas, sometidas a revisión limitada).

<i>Euros</i>	<b>Septiembre-2015</b>	<i>Var (%)</i>	<b>2014- Diciembre</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>38.665</b>	<b>-7,5%</b>	<b>41.781</b>
Inmovilizado intangible	644	-	644
Inmovilizado material	27.674	-	27.674
Inversiones financieras	3.861	-44,7%	6.977
Activos por impuesto diferido	6.486	-	6.486
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>7.357.118</b>	<b>22,9%</b>	<b>5.985.281</b>
Existencias	3.292.839	-	3.292.839
Deudores comerciales y otras cuentas a cot	153.254	24,1%	123.501
Inversiones en empresas vinculadas	-	-	-
Inversiones financieras	104.540	-	104.540
Periodificaciones a corto plazo	-	-	-
Efectivo y otros activos líquidos	<b>3.806.485</b>	<b>54,5%</b>	<b>2.464.401</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>7.395.783</b>	<b>23%</b>	<b>6.027.062</b>

Durante el ejercicio 2015, la variación principal del activo corresponde se corresponde al incremento en el efectivo que se ha producido, y que proviene de la diferencia derivada de los pagos por la actividad ordinaria de la Compañía, incluidos los pagos parciales en concepto de impuesto de plusvalías por las ventas formalizadas en diciembre de 2014, y el incremento de efectivo obtenido tras la ampliación de capital, pendiente de escriturar a esta fecha, por valor de 3 millones de euros, lo que genera un resultado final de un incremento de efectivo de 1,4 millones de euros,

<i>Euros</i>	<b>2015- Septiembre</b>	<i>Var (%)</i>	<b>2014- Diciembre</b>
<b>PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO</b>	<b>504.511</b>	<b>-105,5%</b>	<b>-9.185.032</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>504.511</b>	<b>-105,5%</b>	<b>-9.185.032</b>
Capital	233.072	-98,3%	13.384.853
Prima de emisión	-	-100,0%	12.596.570
Reservas de la sociedad dominante	-101.213	-99,8%	-60.472.397
Reservas en sociedades consolidadas	584.629	-287,1%	-312.548
Acciones de la sociedad dominante	-20.426	0,0%	-20.426
Resultado del ejercicio	-191.551	-100,7%	25.638.916
Otros ajustes por cambio de valor	-	-	-
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>600</b>	<b>-</b>	<b>600</b>
Provisiones a largo plazo	-	-	-
Deudas a largo plazo	600	-	600
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>6.890.672</b>	<b>-54,7%</b>	<b>15.211.494</b>
Provisiones a corto plazo	392.232	-71,8%	1.391.813
Deudas a corto plazo	3.378.196	-67,4%	10.378.196
Deudas con empresas del grupo	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a p	3.120.244	-9,3%	3.441.485
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>7.395.783</b>	<b>22,7%</b>	<b>6.027.062</b>

Durante el periodo diciembre 2014-septiembre 2015 las provisiones a corto plazo han disminuido un 71% como consecuencia de la realización del pago de los importes correspondientes a las plusvalías municipales relativas a las ventas realizadas en diciembre de 2014 y que debían ser pagadas en los primeros meses del 2015.

Por otro lado, la Deuda a corto plazo se ha reducido en un 67% con motivo de la capitalización de Préstamos participativos que han quedado incorporados a los Fondos Propios de la Compañía, por importe de 10.000.000 euros. Adicionalmente, a 30 de septiembre de 2015 dentro de esta partida se recoge el importe correspondiente a la ampliación de capital dineraria por importe de 3.000.000 euros, que una vez inscrita en el Registro Mercantil el 20 de octubre de 2015, se traspasa a la partida “Fondos propios”.

La variación de la partida “reservas en sociedad dominante” es consecuencia de la reversión de la provisión de deterioro registrada en su día, por importe de 897 mil euros, ya que tras la reestructuración llevada a cabo en AYCO se considera que dichos créditos entre empresas del grupo son cobrables.

<i>Euros</i>	<b>2015- Septiembre</b>	<i>Var (%)</i>	<b>2014- Septiembre</b>
Importe neto de la cifra de negocios	55.000	-97,4%	2.132.000
Variación de existencias		-100,0%	-2.465.243
Aprovisionamientos		-100,0%	-1.996.223
Otros ingresos de explotación	-	-	-
Gastos de personal	-146.608	36,6%	-107.363
Otros gastos de explotación	-108.877	-90,6%	-1.163.770
Amortización del inmovilizado		-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones		-	-
Otros resultados		-	-
Exceso de provisiones	4.935	-	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>-195.550</b>	<b>-105,4%</b>	<b>-3.600.599</b>
Ingresos financieros	3.799	-99,2%	447.465
Gastos financieros		-100,0%	-2.950.334
Variación del valor razonable inst. financ.		-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de inst.fin.		-	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>3.799</b>	<b>-100,2%</b>	<b>-2.502.869</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-191.751</b>	<b>-96,9%</b>	<b>-6.103.468</b>
Impuesto sobre beneficios	-	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-191.751</b>	<b>-97%</b>	<b>-6.103.468</b>

Las principales variaciones se deben a la disminución de los gastos de explotación como consecuencia de la reducción en los gastos de estructura y el hecho de no haber tenido que hacer frente en este periodo, a comisiones en venta de inmuebles. Por otro lado, se ha incrementado el gasto de personal derivado de la indemnización por despido abonada a un empleado.

En cuanto a los gastos financieros, éstos se han reducido dada la cancelación de la totalidad de los préstamos existentes en el ejercicio 2014.

En representación de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

---

D. Francisco García Beato en representación de  
Banco Mare Nostrum, S.A.