



AMPLIACIÓN DE CAPITAL CON DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE MEDIANTE LA EMISIÓN (OFERTA PÚBLICA DE SUSCRIPCIÓN) DE HASTA 6.153.846 ACCIONES ORDINARIAS CON PRIMA DE EMISIÓN

La presente Nota sobre las Acciones ha sido aprobada y registrada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 12 de noviembre de 2020.

Esta Nota sobre las Acciones ha sido redactada de conformidad con el modelo establecido en el Reglamento (UE) 2017/1129, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, y en el Anexo 12 del Reglamento Relegado (UE) 2019/980, de la Comisión, de 14 de marzo de 2019.

La presente Nota sobre las Acciones es solo una parte del folleto elaborado por la Sociedad de conformidad con el Reglamento (UE) 2017/1129, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, y se complementa con la Nota de Síntesis incluida en el título i de esta nota sobre las acciones y con el Documento de Registro de la Sociedad inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 10 de noviembre de 2020, que puede consultarse en la página web corporativa de la Sociedad (www.ayco.es) y en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es).

La información disponible en estos sitios web, así como la información disponible en las páginas web a las que se pudiera hacer referencia en la presente Nota sobre las Acciones, no forma parte del folleto y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia en el folleto.

INFORMACIÓN IMPORTANTE

ADVERTENCIA

El Documento de Registro que forma parte de este folleto tiene una validez máxima de 12 meses a partir de la fecha de aprobación del mismo. Sin embargo, la validez de la presente Nota sobre las Acciones, que se refiere a la oferta pública de las Acciones Nuevas, tal y como se define este término más adelante, terminará con la admisión a negociación de las Acciones Nuevas.

Se advierte de que la obligación de incorporar un suplemento a este folleto en caso de nuevos factores significativos, errores materiales o inexactitudes graves no se aplicará en caso que el folleto ya no sea válido.

I. NOTA DE SÍNTESIS	5
II. FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES.....	12
1. PERSONAS RESPONSABLES, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, INFORMES DE EXPERTOS Y APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE.....	15
1.1 PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DEL CONTENIDO DE LA NOTA SOBRE LAS ACCIONES.....	15
1.2 DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD.....	15
1.3 DECLARACIONES E INFORMES DE EXPERTOS	15
1.4 INFORMACIÓN PROCEDENTE DE TERCEROS	15
1.5 APROBACIÓN DE LA NOTA SOBRE LAS ACCIONES POR LA AUTORIDAD COMPETENTE	15
2. FACTORES DE RIESGO	16
3. INFORMACIÓN ESENCIAL.....	17
3.1 INTERÉS DE LAS PERSONAS FÍSICAS Y JURÍDICAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN	17
3.2 MOTIVOS DE LA EMISIÓN Y USOS DE LOS INGRESOS	17
3.3 DECLARACIÓN SOBRE EL CAPITAL DE EXPLOTACIÓN.....	18
3.4 CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO.....	19
4. INFORMACIÓN DE LOS VALORES QUE VAN A ADMITIRSE A COTIZACIÓN.....	22
4.1 DESCRIPCIÓN DEL TIPO, LA CLASE Y EL VOLUMEN DE LOS VALORES ADMITIDOS A COTIZACIÓN, CON EL NÚMERO INTERNACIONAL DE IDENTIFICACIÓN DEL VALOR (ISIN).....	22
4.2 MONEDA DE EMISIÓN DE LOS VALORES	22
4.3 RESOLUCIONES, AUTORIZACIONES Y APROBACIONES EN VIRTUD DE LAS CUALES SE EMITEN LOS VALORES.....	22
4.4 DESCRIPCIÓN DE CUALQUIER RESTRICCIÓN SOBRE LA TRANSMISIBILIDAD DE LOS VALORES	23
4.5 ADVERTENCIA DE QUE LA LEGISLACIÓN FISCAL DEL ESTADO MIEMBRO DEL EMISOR Y DEL PAÍS DE CONSTITUCIÓN DEL EMISOR PUEDE INFLUIR EN LOS INGRESOS DERIVADOS DE LOS VALORES	23
4.6 SI SON DISTINTOS DEL EMISOR, IDENTIDAD Y DATOS DE CONTACTO DEL OFERENTE DE LOS VALORES Y/O DE LA PERSONA QUE SOLICITE LA ADMISIÓN A COTIZACIÓN, INCLUIDO EL IDENTIFICADOR DE LA ENTIDAD JURÍDICA (LEI) CUANDO EL OFERENTE TENGA PERSONALIDAD JURÍDICA.....	31
4.7 DESCRIPCIÓN DE LOS DERECHOS VINCULADOS A LOS VALORES, INCLUIDA CUALQUIER LIMITACIÓN DE TALES DERECHOS, Y DEL PROCEDIMIENTO PARA SU EJERCICIO	31
4.8 DECLARACIÓN SOBRE LA EXISTENCIA DE LEGISLACIÓN NACIONAL EN MATERIA DE ADQUISICIONES APLICABLE AL EMISOR QUE PUEDA FRUSTRAR TALES OPERACIONES, DE PRODUCIRSE	34
4.9 INDICACIÓN DE LAS OFERTAS PÚBLICAS DE ADQUISICIÓN REALIZADAS POR TERCEROS SOBRE EL CAPITAL DEL EMISOR, QUE SE HAYAN PRODUCIDO DURANTE EL EJERCICIO ANTERIOR Y EL ACTUAL. DEBE INDICARSE EL PRECIO O LAS CONDICIONES DE CANJE Y EL RESULTADO DE ESTAS OFERTAS.....	34
5. CONDICIONES DE LA EMISIÓN	35
5.1 CONDICIONES, ESTADÍSTICAS DE LA EMISIÓN, CALENDARIO PREVISTO Y ACTUACIÓN REQUERIDA PARA SOLICITAR LA SUSCRIPCIÓN.....	35
5.2 PLAN DE DISTRIBUCIÓN Y ASIGNACIÓN.....	47
5.3 FIJACIÓN DE PRECIOS.....	48
5.4 COLOCACIÓN Y ASEGURAMIENTO	48
6. ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y MODALIDADES DE NEGOCIACIÓN	49
6.1 ADMISIÓN A COTIZACIÓN DE LOS VALORES.....	49
6.2 MERCADOS DE COTIZACIÓN DE VALORES DE LA MISMA CLASE Y SERIES.....	50
6.3 COLOCACIÓN PRIVADA DE VALORES DE LA MISMA CLASE O SERIE.....	50
6.4 ENTIDADES DE LIQUIDEZ	50
7. TENEDORES VENDEDORES DE VALORES.....	51
7.1 ACUERDOS DE NO ENAJENACIÓN.....	51
8. GASTOS DE LA EMISIÓN	52
8.1 INGRESOS NETOS TOTALES Y ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS TOTALES DE LA EMISIÓN.....	52
9. DILUCIÓN	53
9.1 COMPARACIÓN DE: A) LA PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Y DE LOS DERECHOS DE VOTO DE LOS ACCIONISTAS EXISTENTES ANTES Y DESPUÉS DE LAS AMPLIACIONES DE CAPITAL, EN EL SUPUESTO DE QUE LOS ACCIONISTAS EXISTENTES NO SUSCRIBAN NUEVAS ACCIONES; Y B) EL VALOR NETO DEL ACTIVO POR ACCIÓN EN LA FECHA DEL BALANCE MÁS RECIENTE ANTES DE LA EMISIÓN Y EL PRECIO DE OFERTA POR ACCIÓN EN LA EMISIÓN.....	53

9.2	<i>CUANDO LA PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS EXISTENTES SE DILUYA CON INDEPENDENCIA DE QUE EJERZAN SU DERECHO DE SUSCRIPCIÓN, PORQUE PARTE DE LAS ACCIONES EMITIDAS SE RESERVEN A DETERMINADOS INVERSORES, INDICACIÓN DE LA DILUCIÓN QUE EXPERIMENTARÁ LA PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS EXISTENTES EN EL SUPUESTO DE QUE EJERZAN SU DERECHO</i>	53
10.	INFORMACIÓN ADICIONAL.....	54
10.1	<i>SI EN LA NOTA SOBRE LAS ACCIONES SE MENCIONA A LOS CONSEJEROS RELACIONADOS CON UNA EMISIÓN, DECLARACIÓN DE LA CALIDAD EN QUE HAN ACTUADO DICHOS CONSEJEROS</i>	54
10.2	<i>INDICACIÓN DE OTRA INFORMACIÓN DE LA NOTA SOBRE LAS ACCIONES QUE HAYA SIDO AUDITADA O REVISADA POR LOS AUDITORES LEGALES Y DE SI LOS AUDITORES HAN PRESENTADO UN INFORME. REPRODUCCIÓN DEL INFORME O, CON EL PERMISO DE LA AUTORIDAD COMPETENTE, UN RESUMEN DEL MISMO</i>	54

I. NOTA DE SÍNTESIS

Los elementos de información de la presente Nota de Síntesis (la “**Nota de Síntesis**”) están divididos en cuatro secciones (A-D) según el nivel de información previsto en el artículo 7 del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017. Los elementos de información exigidos para esta Nota de Síntesis, pero no aplicables por las características de la operación o del emisor, se mencionan como “no procede”.

Esta Nota de Síntesis es solo una parte del folleto y se complementa con la nota sobre las acciones y el documento de registro inscritos en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fechas 12 y 10 de noviembre, respectivamente, que pueden consultarse a través de la página web corporativa (www.ayco.es) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es). La información contenida en este sitio web no forma parte del folleto y no ha sido examinada o aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia.

Resumen de la ampliación de capital con derecho de suscripción preferente

Sección A – Introducción y advertencias
<p>Advertencias</p> <ul style="list-style-type: none"> - Esta Nota de Síntesis (el “Resumen”) debe leerse como introducción a la nota sobre las acciones (la “Nota sobre las Acciones”) y al documento de registro (el “Documento de Registro”) de Ayco (tal y como se define a continuación) (el Resumen, la Nota sobre las Acciones y el Documento de Registro, se denominarán conjuntamente, el “Folleto”). El Folleto puede consultarse a través de la página web corporativa de Ayco (www.ayco.es) y en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”) (www.cnmv.es). - Toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Folleto en su conjunto. - El inversor puede perder la totalidad o parte del capital invertido. - En caso de presentación ante un tribunal de una demanda relacionada con la información contenida en un folleto, es posible que el inversor demandante, en virtud del Derecho nacional, tenga que asumir los gastos de la traducción del folleto antes de iniciar el procedimiento judicial. - Solo habrá lugar a la responsabilidad civil de las personas que hayan presentado este Resumen, incluida su traducción, si es engañoso, inexacto o incoherente con las demás partes del Folleto, o si, leído conjuntamente con el resto del Folleto, omite información fundamental para ayudar a los inversores a decidir si deben invertir o no en estos valores.
<p>Denominación y número internacional de identificación de los valores</p> <p>La denominación social del emisor es “Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.” (en adelante “Ayco”, la “Sociedad” o el “Emisor”). A excepción de las 6.153.846 acciones nuevas (las “Acciones Nuevas”) que, como máximo, se emitirán en la ampliación de capital que fue aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas del Emisor celebrada el 21 de julio de 2020 (la “Ampliación de Capital”) a las que la Agencia Nacional de Codificación de Valores (ANCV), entidad dependiente de la CNMV, ha asignado el código ISIN provisional ES0152960060 y para los derechos de suscripción preferente el código ISIN ES0652960933, la totalidad de las acciones de la Sociedad están actualmente admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo) y su código ISIN es ES0152960045 .</p>
<p>Identidad y datos de contacto del Emisor</p> <p>La Sociedad es titular del Código de Identificación Fiscal (CIF) A-28.004.240 y del código LEI 95980049KFSE6UNLSJ86.</p> <p>El teléfono de contacto puesto por la Sociedad a disposición de sus accionistas e inversores es el +34 917 812 775. Los accionistas e inversores también podrán ponerse en contacto con la Sociedad a través de la siguiente dirección de correo electrónico: info@ayco.es.</p>
<p>Identidad y datos de contacto de la autoridad competente</p> <p>La CNMV es la autoridad competente en España a efectos del artículo 31 del Reglamento (UE) 2017/1129, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE.</p> <p>Los inversores pueden contactar con la CNMV a través de su servicio de atención telefónica al inversor en el número de teléfono +34 900 535 015.</p>
<p>Fecha de aprobación del folleto</p> <p>El Folleto ha sido aprobado y registrado por la CNMV con fecha 12 de noviembre de 2020.</p>

Sección B – Información fundamental sobre el Emisor

¿Quién es el emisor de los valores?

Domicilio y forma jurídica, su identificador de entidad jurídica, el Derecho al amparo del cual opera y su país de constitución:

La Sociedad tiene su domicilio social en Madrid (España), calle Almagro 14, 5 planta, 28020 Madrid. Ayco es una sociedad mercantil que reviste forma jurídica de sociedad anónima, tiene nacionalidad española y se rige por la Ley de Sociedades de Capital, cuyo texto refundido fue aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio (la “Ley de Sociedades de Capital”), por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y demás legislación complementaria.

Con fecha 27 de junio de 2013 la Junta General de Accionistas modificó el objeto social de la Sociedad a efecto de su adecuación al artículo 2 de la ley 1/2009 de octubre, sobre Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, “SOCIMI”), aunque no se ha solicitado su inclusión en el régimen de las SOCIMIs.

Actividades principales:

Su objeto social consiste, fundamentalmente, en la promoción inmobiliaria, siendo la cabecera de un grupo de sociedades cuya actividad principal consiste en la edificación, la promoción y el reposicionamiento de activos inmobiliarios en España.

Actualmente, la actividad del grupo empresarial se circunscribe a la gestión de suelo, promoción de viviendas y reposicionamiento de activos inmobiliarios en toda la península así como en las Islas Baleares.

Principales accionistas y si es propiedad de terceros o está controlado directa o indirectamente por terceros, con indicación en tal caso de sus nombres:

Los principales accionistas de la Sociedad son los que se incluyen en la siguiente tabla:

Accionista	% participación directa	Nº Acc directas	% participación indirecta	Nº Acc indirectas	% Total
Joaquín Dulitzky ⁽¹⁾	-	-	18,11%	2.817.710	18,11%
Mikael Gutiérrez Ruiz ⁽²⁾	-	-	17,07%	2.655.417	17,07%
Spain Real Estate Partners LLC	9,32%	1.449.870	-	-	9,32%
Guy Azubel ⁽³⁾	-	-	6,96%	1.083.333	6,96%
Latcom International LLC	5,95%	925.000	-	-	5,95%
Herederos de Jorge Aleman ⁽⁴⁾	-	-	5,35%	833.333	5,35%
Santiago de la Rocha ⁽⁵⁾	-	-	4,29%	666.666	4,29%
Luis Domínguez ⁽⁶⁾	1,07%	166.558	2,86%	444.432	3,92%
Totales	16,34%	6.030.178	54,64%	5.012.141	70,98%

- (1) A través de su participación en Alpha Luna LLC, siendo administrador de la misma como consecuencia del pacto de sindicación existente entre sus accionistas.
- (2) A través de su participación en Grupo Corporativo Laiman.
- (3) A través de su participación en Rutaced LLC y Shajme Capital Ltd (accionista único de Rutaced LLC).
- (4) A través de su participación en Bejomi SA y Fitalmex SA de CV (accionista mayoritario de Bejomi SA).
- (5) A través de su participación en Wakka Licensing L.L.C.
- (6) A través de su participación en West End Inversiones S.L.U.

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

Identidad de sus directores más importantes:

A continuación, se refleja la composición del Consejo de Administración a la fecha del presente Resumen, así como la condición de sus miembros de acuerdo con lo establecido en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	Carácter del cargo	Fecha último nombramiento
D. José Palma García	D. José María Arcas	Presidente	Independiente	27/06/2018
Alpha Luna LLC		Consejero	Ejecutivo	27/12/2019
D. Eduardo Javier Escayol		Consejero	Otro externo	29/06/2017
D. Martín Federico Maslo		Consejero	Independiente	27/12/2019
D Rafael Escalante Guevara		Consejero	Dominical	30/03/2017
Dña. Alba Barrena Valverde		Consejero	Otro externo	27/12/2019
Dña. Mónica Nacimiento Ball		Consejero	Independiente	27/12/2019

Identidad de sus auditores legales:

Las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019 han sido auditadas por Moore Stephens Ibérica de Auditoría, S.L.P. (en adelante, “**Moore Stephens**”), con domicilio social en Paseo de la Castellana, 143, 7ª Planta Edificio Cuzco Uno, 28046 Madrid, sociedad inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0359.

¿Cuál es la información financiera fundamental relativa al emisor?

A continuación, se incluyen las magnitudes clave que resumen la situación financiera de Ayco, relativas a las cuentas anuales consolidadas auditadas correspondientes al ejercicio 2019 y a los estados financieros intermedios consolidados no auditados cerrados a 30 de junio de 2020.

Cuenta de resultados		
<i>Euros</i>	30.06.2020	30.06.2019
Importe neto de la cifra de negocios	1.772.120	3.583
<i>Crecimiento</i>	49.359%	
Resultado de explotación	(60.624)	(3.241.387)
Resultado antes de impuestos	(495.403)	(3.138.577)
Resultado del ejercicio	(495.403)	(3.138.577)
Beneficio/Pérdida por acción	(0,03)	(0,20)
Balance		
<i>Euros</i>	30.06.2020	31.12.2019
Activos totales	16.647.690	17.806.130
Patrimonio Neto	5.415.131	5.925.370
Estado de flujos de caja		
<i>Euros</i>	30.06.2020	31.12.2019
Flujos de efectivo por actividades de explotación	(176.679)	144.225
Flujos de efectivo por actividades de inversión	0	17.280.590
Flujos de efectivo por actividades de financiación	(60.551)	(17.220.714)
Aumento/Disminución Neta del Efectivo o Equivalentes	(234.230)	204.102
Deuda financiera neta		
<i>Euros</i>	30.06.2020	31.12.2019
Deuda financiera neta ¹	8.348.638	8.413.956
<i>Euros</i>	30.06.2020	31.12.2019
Otros pasivos financieros a largo plazo	601	601
Deuda con entidades de crédito a corto plazo	8.520.300	8.819.908
Otros pasivos financieros a corto plazo	4.959	14.399
Activos financieros corrientes	(127.709)	(134.208)
Efectivo y equivalente al efectivo	(49.513)	(286.744)
Deuda financiera neta	8.348.638	8.413.956

¹Medida alternativa de rendimiento (APM por sus siglas en inglés). A continuación se incluye el cálculo de esta magnitud:

Salvedades del informe de auditoría

Los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales individuales y consolidadas de Ayco correspondientes al último ejercicio auditado cerrado a 31 de diciembre de 2019 han resultado favorables y sin salvedades.

No obstante lo anterior, Moore Stephens incluyó en los informes de auditoría un párrafo de énfasis en virtud del cual se pone de manifiesto lo siguiente: “*Llamamos la atención sobre la Nota 14.1 de las cuentas anuales consolidadas, en la que se indica que la Sociedad dominante del Grupo formalizó un préstamo de 3.000.000 euros con una entidad financiera cuyo vencimiento quedó establecido el 20 de marzo de 2020 el cual tiene como garantía hipotecaria activos inmobiliarios correspondientes a los terrenos ubicados en La Línea de la Concepción (véase Nota 11). Con anterioridad al vencimiento del préstamo la Sociedad inició negociaciones para suscribir un contrato de prestación de servicios de intermediación financiera con objeto de negociar un pacto “Standstill no novatorio” a fin de que el prestamista no inicie acciones judiciales ni extrajudiciales contra la Sociedad en reclamación con dicha deuda vencida, no obstante, debido a la declaración del estado de alarma (véase Nota 22), decretado el pasado 14 de marzo, la negociación que se encontraba en fase de conclusión del acuerdo ha quedado pendiente de firma. En este sentido, los administradores estiman que una vez concluya la situación excepcional la firma del acuerdo será realizada sin más trámite.*”

¿Cuáles son los principales riesgos específicos del emisor?

A continuación, se enumeran los riesgos que, actualmente, Ayco ha considerado específicos de la Sociedad:

- **Factores de riesgo asociados al emisor**

- a) La Sociedad tiene un nivel de endeudamiento elevado y con vencimiento a corto plazo (la mayor parte en o antes de marzo 2021). En el caso de que los flujos de caja generados por la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de

<p>la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.</p> <p>b) Evolución reciente y posible desequilibrio patrimonial futuro debido a las pérdidas generadas en los últimos ejercicios</p> <p>c) La crisis sanitaria del COVID-19 y sus consecuencias económicas y sociales a nivel global, actualmente inciertas, podrían afectar a las actividades y resultados de Ayco</p> <p>d) La mayor parte de las existencias de la Sociedad se encuentran hipotecadas, por lo que, en caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales, los activos hipotecados pasarían a ser propiedad de las entidades financieras.</p> <p>e) El valor de los activos no está soportado por tasaciones recientes</p> <p>f) La actividad inmobiliaria es una actividad intensa en necesidades de capital para abordar nuevos proyectos. La Sociedad y sus filiales no son propietarios de activos inmobiliarios con capacidad para generar ingresos y que pudieran considerarse a efectos de garantías. En caso de que la Sociedad no pudiera captar financiación ajena, podría tener un efecto negativo en la situación patrimonial y financiera de Ayco.</p> <p>g) Dada la situación experimentada por la Sociedad en los últimos años y tras la reestructuración realizada en los últimos años, la Sociedad dispone de un equipo gestor limitado</p>

Sección C – Información fundamental sobre los valores

<p>¿Cuáles son las principales características de los valores?</p> <p>Tipo, clase e ISIN:</p> <p>Los valores a los que se refiere la Nota sobre las Acciones son acciones ordinarias de Ayco de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta.</p> <p>A excepción de las Acciones Nuevas, a las que se les ha asignado el código ISIN provisional ES0152960060 y para los derechos de suscripción preferente ES0652960933, la totalidad de las acciones de la Sociedad están actualmente admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado de Corros). En el momento de admisión a cotización de las Acciones Nuevas, todas las acciones de la Sociedad tendrán asignado el mismo código ISIN que el de las acciones actualmente en circulación, esto es, el ES0152960045.</p> <p>Moneda, denominación, valor nominal y número de valores emitidos:</p> <p>Los valores a los que se refiere la Nota sobre las Acciones ascienden a 6.153.846 acciones ordinarias de Ayco, de 0,3 euros de valor nominal cada una de ellas y una prima de emisión de 0,35 euros por acción, lo que supone un precio de suscripción de 0,65 euros por acción.</p> <p>Derechos inherentes a los valores:</p> <p>Las Acciones Nuevas, al igual que el resto de las acciones de la Sociedad en que está dividido su capital social, otorgan a sus accionistas los mismos derechos políticos y económicos, entre los que se incluyen: (i) el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales de manera proporcional a su valor nominal, a la percepción de dividendos a cuenta o definitivos y a participar en el reparto del patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad de manera proporcional al valor nominal de las acciones; (ii) el derecho a asistir y votar en las Juntas Generales de Accionistas, a hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista, y a impugnar los acuerdos sociales; (iii) el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de acciones nuevas con cargo a aportaciones dinerarias y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión total o parcial del citado derecho de suscripción preferente; y (iv) el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.</p> <p>Prelación relativa de los valores dentro de la estructura de capital en caso de insolvencia:</p> <p>En caso de insolvencia, las acciones de la Sociedad únicamente confieren a sus titulares el derecho a participar en el reparto del patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad, una vez satisfechos todos los acreedores de la misma.</p> <p>Eventuales restricciones a la libre negociabilidad de los valores:</p> <p>Las Acciones Nuevas serán libremente transmisibles con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores (en adelante, la “Ley del Mercado de Valores”) y demás normativa de desarrollo.</p> <p>Política de dividendos y de distribución de resultados:</p> <p>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.</p> <p>¿Dónde se negociarán los valores?</p> <p>Se solicitará la admisión a negociación oficial de las Acciones Nuevas de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao, así como su incorporación en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado de Corros). Se estima que las Acciones Nuevas sean admitidas a negociación, previa verificación de la CNMV, en las Bolsas de Valores españolas el 5 de enero de 2021..</p> <p>¿Cuáles son los principales riesgos específicos de los valores?</p> <p>A continuación, se enumeran los riesgos que, actualmente, Ayco ha considerado específicos de los valores</p> <p>a) Riesgo por no alcanzar la suscripción mínima y por tanto no obtener los fondos necesarios para reactivar la actividad de la Sociedad.</p> <p>b) Riesgo de iliquidez de las acciones</p> <p>c) El valor de cotización de las acciones de la Sociedad puede variar sustancialmente en un corto periodo de tiempo debido a que Ayco tiene un accionariado en general poco disperso y el volumen de negociación de éstas no suele ser elevado.</p>
--

- d) Valor y eventual escasa liquidez de los derechos de suscripción preferente, que podrían dificultar su venta en el mercado o afectar negativamente al precio de cotización de los derechos de suscripción preferente en el mercado
- e) Riesgo de que la Sociedad no reparta dividendos a sus accionistas.
- f) Dilución de los accionistas que no ejerciten sus derechos de suscripción preferente.

Sección D – Información fundamental sobre la oferta pública de valores o sobre su admisión a cotización en un mercado regulado

¿En qué condiciones y plazos puedo invertir en este valor?

La emisión no está sujeta a ninguna condición. Respecto del plazo, se incluye a continuación un calendario estimativo de la Ampliación de Capital:

FECHA ESTIMADA	PRINCIPALES HITOS Y ACTUACIONES
12 noviembre 2020	<ul style="list-style-type: none"> • Inscripción de la Nota de Valores en los registros oficiales de la CNMV. • Publicación de “otra información relevante” en la CNMV comunicando el registro de la Nota de Valores.
16 noviembre 2020	<ul style="list-style-type: none"> • Publicación del anuncio del Aumento de Capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME). • Último día en el que cotizan las acciones de Ayco “con derechos” (<i>last trading date</i>). • Publicación de “otra información relevante” en la CNMV comunicando el inicio del Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) y de solicitud de Acciones Adicionales.
17 noviembre 2020	<ul style="list-style-type: none"> • Inicio del Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) en el que se podrán solicitar Acciones Adicionales. • Primer día de cotización de las acciones de Ayco “sin derechos” (<i>ex-date</i>). • Inicio de la cotización de los derechos de suscripción preferente
18 noviembre 2020	<ul style="list-style-type: none"> • Fecha de corte en la que Iberclear determinará las posiciones para la asignación de derechos de suscripción preferente (<i>record date</i>).
19 noviembre 2020	<ul style="list-style-type: none"> • Fecha de abono (<i>payment date</i>) de los derechos de suscripción preferente por Iberclear.
1 diciembre 2020	<ul style="list-style-type: none"> • Último día de cotización de los derechos de suscripción preferente. • Finalización del Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) en el que se podrán solicitar Acciones Adicionales.
8 diciembre 2020	<ul style="list-style-type: none"> • Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta) en caso de que hubiera Acciones Sobrantes. • Publicación de “otra información relevante” en la CNMV comunicando las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) y, en su caso, durante el Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta), así como, de producirse, la apertura del Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta).
17 diciembre 2020	<ul style="list-style-type: none"> • Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta) en caso de que hubiera Acciones de Asignación Discrecional. • Publicación de “otra información relevante” en la CNMV comunicando el número de Acciones de Asignación Discrecional suscritas durante el Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta), en caso de que se hubiera abierto el referido periodo.
21 diciembre 2020	<ul style="list-style-type: none"> • Desembolso por las Entidades Participantes a la Entidad Agente (Renta 4 Banco S.A.) del Aumento de Capital de las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente y, en su caso, durante el Periodo de Asignación Adicional y durante el Periodo de Asignación Discrecional. • Otorgamiento de la escritura pública relativa al Aumento de Capital.
28 diciembre 2020	<ul style="list-style-type: none"> • Inscripción de la escritura pública relativa al Aumento de Capital en el Registro Mercantil. • Publicación de “otra información relevante” en la CNMV informando de la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública relativa al Aumento de Capital y de la fecha prevista para el inicio de la negociación de las Acciones Nuevas.
29 diciembre 2020	<ul style="list-style-type: none"> • Registro de las Acciones Nuevas (alta de las acciones) en Iberclear.
4 enero 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Aprobación de la CNMV para la incorporación a negociación de las Acciones Nuevas.
5 enero 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Día estimado de inicio de negociación de las Acciones Nuevas.

Procedimiento de suscripción:

- Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) y, en su caso, solicitud de acciones adicionales: tendrá una duración de quince días naturales, y comenzará el día siguiente al de la publicación en el BORME del anuncio relativo al Aumento de Capital (el “**Periodo de Suscripción Preferente**”). Está previsto que el Periodo de Suscripción Preferente se inicie el 17 de noviembre de 2020 y finalice el 1 de diciembre de 2020 (ambos días incluidos). Asimismo, está previsto que los derechos de suscripción preferente se negocien durante todo el Periodo de Suscripción Preferente. Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan de conformidad con lo dispuesto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital y serán negociables en el mercado de Corros. Los accionistas de la Sociedad que hayan adquirido sus acciones hasta el 16 de noviembre de 2020 y que figuren como accionistas en Iberclear a las 23:59 horas (CET) el 18 de noviembre

de 2020 (los “**Accionistas**”) podrán ejercitar durante el Periodo de Suscripción Preferente el derecho a suscribir un número de Acciones Nuevas proporcional al valor nominal de las acciones de las que sean titulares. A cada Accionista le corresponderá 1 derecho de suscripción preferente por cada acción de Ayco de la que sea titular. Por cada 5 derechos de suscripción preferente de los que se sea titular, se podrán suscribir 2 Acciones Nuevas. Cada Acción Nueva suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser suscrita y desembolsada al Precio de Suscripción. Asimismo, durante el Periodo de Suscripción Preferente, otros inversores distintos de los Accionistas (los “**Inversores**”) podrán adquirir en mercado derechos de suscripción preferente suficientes y en la proporción necesaria para suscribir Acciones Nuevas. Los derechos de preferencia no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente. Los Accionistas que ejerciten la totalidad de los derechos de suscripción preferente (los “**Accionistas Legitimados**”) y los Inversores que adquieran derechos de suscripción preferente y los ejerciten en su totalidad (los “**Inversores Legitimados**”) podrán solicitar, al tiempo de ejercitar sus derechos de suscripción preferente, adicionalmente y con carácter incondicional e irrevocable, la suscripción de las Acciones Nuevas adicionales sin límite cuantitativo (las “**Acciones Adicionales**”) que deseen adquirir en el caso de que, al término del Periodo de Suscripción Preferente, quedaran Acciones Nuevas no suscritas en ejercicio de los derechos de suscripción preferente (las “**Acciones Sobrantes**”).

Para ejercer los derechos de suscripción preferente, los Accionistas y los Inversores deberán dirigirse a la Entidad Participante en cuyo registro contable tengan inscritos los derechos de suscripción preferente (que, en el caso de los Accionistas, será la Entidad Participante en la que tengan depositadas las acciones que les confieren los derechos), indicando su voluntad de ejercer el mencionado derecho de preferencia.

Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio del derecho de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional y conllevarán la suscripción de las Acciones Nuevas a las que se refieren. Las referidas órdenes cursadas no podrán ser revocadas ni modificadas por los titulares de los derechos de suscripción preferente, excepto en el caso de que se publique un suplemento al Folleto antes de la entrega de las Acciones Nuevas.

A efectos de calcular el número de derechos necesario para suscribir Acciones Nuevas se ha tomado en cuenta que la Sociedad es titular de un total de 190 acciones propias en autocartera, representativas de un 0,001% del capital social. En este sentido, y de conformidad con lo establecido en el artículo 148 de la Ley de Sociedades de Capital, no se reconoce la existencia de derechos de suscripción preferente a las acciones en autocartera. Dado el número de acciones en circulación a la fecha del presente acuerdo y el número de Acciones Nuevas que se emiten, y para facilitar el ejercicio del derecho de suscripción preferente, el accionista de referencia BEJOMI, S.A. de C.V. ha manifestado su renuncia a ejercer el derecho de suscripción preferente respecto de 170.315 acciones.

- *Periodo de asignación adicional (2ª vuelta):* en el supuesto de que finalizado el Periodo de Suscripción Preferente quedaran Acciones Nuevas sin suscribir, se abrirá el periodo de asignación adicional (el “**Periodo de Asignación Adicional**”) en el que se asignarán las Acciones Sobrantes. La asignación de Acciones Adicionales tendrá lugar el quinto día hábil bursátil siguiente a la fecha de finalización del Periodo de Suscripción Preferente. En este sentido, está previsto que la asignación de Acciones Adicionales tenga lugar el 8 diciembre de 2020. En esa fecha, la Entidad Agente procederá a determinar el número de Acciones Sobrantes y a asignarlas a aquellos Accionistas Legitimados e Inversores Legitimados que hubieran solicitado la asignación de Acciones Adicionales.
- *Periodo de asignación discrecional (3ª vuelta):* en el supuesto de que, finalizado el Periodo de Asignación Adicional, no se hubiese cubierto la totalidad de las Acciones Nuevas, se abrirá entonces un periodo de asignación discrecional (el “**Periodo de Asignación Discrecional**”), que está previsto que comience, en su caso, no más tarde de las 09:00 horas (CET) del sexto día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente (9 de diciembre de 2020) y tendrá una duración máxima de nueve días naturales, en el que se procederá, en su caso, a la asignación discrecional de las Acciones Nuevas no suscritas.
- *Cierre anticipado del Aumento de Capital:* no obstante lo previsto en los párrafos anteriores, Ayco podrá en cualquier momento dar por concluido el Aumento de Capital de forma anticipada, siempre y cuando hubiera quedado íntegramente desembolsado.

Procedimiento de desembolso:

- *Desembolso por los inversores:* el desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada una de las Acciones Nuevas suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente por los Accionistas y/o los Inversores se hará efectivo en el mismo momento de realizar la orden de suscripción a través de la correspondiente Entidad Participante que la haya cursado. En relación con las órdenes de suscripción de Acciones Adicionales y de Acciones de Asignación Discrecional, las Entidades Participantes podrán solicitar en el momento de la solicitud de Acciones Nuevas una provisión de fondos no remunerada por el correspondiente importe solicitado de Acciones Nuevas para su desembolso posterior, para el caso de que éstas fueran adjudicadas a los accionistas o terceros. Si finalmente no se asignasen Acciones Nuevas al peticionario o el número de Acciones Nuevas finalmente adjudicadas fuese inferior al número de Acciones Nuevas solicitadas por éste, la Entidad Participante estará obligada a devolver al peticionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente a la provisión de fondos, en caso de haberse solicitado, o el importe del exceso de Acciones Nuevas no adjudicadas, según el caso. En el caso de que al accionista o tercero no se le hubiese solicitado provisión de fondos, éste deberá abonar el importe de la suscripción en el momento de la comunicación de la asignación o adjudicación definitiva de las Acciones Nuevas que le curse la correspondiente Entidad Participante ante la que hubiera tramitado su solicitud de Acciones Nuevas, de conformidad con el procedimiento concreto de abono que haya acordado la Entidad Participante con el correspondiente inversor como cliente.

- Desembolso a la Sociedad de las Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y en el Periodo de Asignación Adicional, así como en el Periodo de Asignación Discrecional: no más tarde de las 09:00 horas (CET) del segundo día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional (previsto para el 21 de diciembre de 2020) y a través de los sistemas de Iberclear, las Entidades Participantes ante las que se hayan cursado órdenes para suscribir Acciones Nuevas en el Periodo de Suscripción Preferente, en el Periodo de Asignación Adicional y, en su caso, en el Periodo de Asignación Discrecional, abonarán, con fecha valor del mismo día, los importes recibidos por la suscripción de Acciones Nuevas a la Sociedad a través de la Entidad Agente, de conformidad con la instrucción operativa enviada por la misma, todo ello sin perjuicio de que se diera el supuesto para el cierre anticipado del Aumento de Capital en cuyo caso se comunicará al mercado a través de los correspondientes anuncios.

Dilución inmediata resultante de la oferta: si se produce la suscripción completa de la Ampliación de Capital, la dilución de la participación de los accionistas que no acudan a la Ampliación de Capital en el capital social de la Sociedad ascenderá a aproximadamente un 28,35%.

Cancelación de la oferta: en el acuerdo de emisión se ha previsto expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento de capital y a la vez se ha condicionado la efectividad del aumento de capital a una suscripción mínima de 1.538.461 acciones, lo cual se traduce en un desembolso mínimo de 999.999,65 €. De no alcanzar eses importe, la Ampliación de Capital quedaría sin efecto. En ese caso, se produciría la revocación total de la oferta y se le devolvería el siguiente día hábil a los accionistas e inversores el importe desembolsado por ellos, libre de gastos y comisiones.

En el supuesto de no alcance el mínimo de 999.999,65 €, los accionistas que hubieran adquirido derechos de suscripción preferente, perderán la totalidad del importe de su inversión. A la fecha de este resumen, no existe compromiso por parte de los accionistas principales o los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del Emisor de acudir a la ampliación de capital.

Gastos: los gastos estimados de la emisión representan, aproximadamente, el 2,1% (84.000 euros) del importe bruto que obtendría la Sociedad como consecuencia de la emisión de las Acciones Nuevas, en consecuencia, el importe neto estimado de la ampliación sería de 3.915.999,90 euros. La Ampliación de Capital se efectúa libre de gastos para los suscriptores.

¿Quién es el oferente o la persona que solicita admisión a cotización?

La persona que solicita la admisión a negociación de las Acciones Nuevas es la propia Sociedad (véase la sección B de este Resumen relativa a la información fundamental sobre el Emisor).

¿Por qué se ha elaborado este folleto?

El Folleto se ha elaborado con el objeto de ejecutar la Ampliación de Capital y abrir el periodo de suscripción de las Acciones Nuevas, así como solicitar la admisión a negociación de las Acciones Nuevas de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao, así como su incorporación en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado de Corros). Dicha Ampliación de Capital no se encuentra sujeta a un acuerdo de suscripción sobre la base de una suscripción en firme.

A continuación se describe el destino de los fondos de la Ampliación de Capital por importe de hasta 3.999.999,90 euros:

Para ello el destino inicial de los fondos será esencialmente:

- i. Cancelación del préstamo otorgado por el accionista Latcom International LLC por 400.000 euros con vencimiento en diciembre 2020.
- ii. Financiación de los gastos corrientes y gastos financieros por un importe aproximado de 400.000 euros.
- iii. Acometer los proyectos ya identificados y más inmediatos incluidos en el Plan Estratégico 2020-2024:
 - a. Promoción de la 3 fase de New Sa Rapita, para la realización de 17 viviendas

Esta promoción se subdividirá en dos subfases de forma que la comercialización de la primera genere fondos que financien la parte segunda de la promoción. Cada subfase tiene un volumen de inversión de aproximadamente 3,6 millones de euros por lo que se precisaría unos fondos propios de 1,08 millones de euros (con un apalancamiento del 70%).

- b. Promoción proyecto Camas, Sevilla.

En Camas, la Compañía es propietaria de 2 parcelas para primera residencia. En estas parcelas la Compañía espera iniciar la promoción próximamente, para viviendas de primera residencia de 2, 3 y 4 dormitorios. En la actualidad se está trabajando en la realización del proyecto de ejecución de una de las parcelas para la edificación de 44 viviendas. El coste estimado de la promoción es de unos 5,5 millones de euros, por lo que contando con un apalancamiento del 70%, la Compañía precisaría de 1,7 millones de euros.

Para financiar estos dos proyectos, se empleará la parte restante de los fondos obtenidos en la Ampliación de Capital. Dado que estos dos proyectos arriba mencionados tienen un periodo de maduración aproximado de 2 años, no es necesaria la suscripción total de la Ampliación de Capital para el arranque de los mismos.

II. FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES

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 de la Sociedad aprobado e inscrito en los registros oficiales de la CNMV con fecha 10 de noviembre de 2020 (el “**Documento de Registro**”) y en esta Nota sobre las Acciones (la “**Nota sobre las Acciones**”). Cualquiera de estos riesgos podría afectar negativamente a las acciones de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. (en adelante, indistintamente, la “**Sociedad**”, “**Ayco**” o el “**Emisor**”), lo que podría ocasionar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

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

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

Los principales factores de riesgo asociados a los valores objeto de la presente Nota sobre las Acciones, se describen a continuación.

a) **Riesgo de revocación total de la ampliación por no alcanzarse la suscripción mínima**

En el acuerdo de ejecución de la Ampliación de Capital se ha previsto expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento de capital y a la vez se ha condicionado la efectividad del aumento de capital a una suscripción mínima de 1.538.461 acciones, lo cual se traduce en un desembolso mínimo de 999.999,65 €. De no alcanzar este importe, la Ampliación de Capital quedaría sin efecto. En ese caso, la Sociedad no tendría asegurado el poder cumplir con las propuestas de inversión futuras en estudio.

En el supuesto de que no se alcance el importe mínimo de 999.999,65 €, la ampliación será totalmente revocada y se devolverá el día siguiente hábil a la publicación de la correspondiente “otra información relevante” en la web de la CNMV (www.cnmv.es) y en la página web de Ayco (www.ayco.es) a los suscriptores el importe desembolsado libre de cualquier gasto o comisión. Aquellos Accionistas e Inversores que hubieran adquirido derechos de suscripción preferente, perderán la totalidad del importe de su inversión. A la fecha de la presente Nota de Valores, no existe compromiso por parte de los accionistas principales o los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del Emisor de acudir a la ampliación de capital.

Asimismo, la Ampliación de Capital objeto de la presente Nota sobre las Acciones no está asegurada por ninguna persona o entidad.

En el caso de que los fondos finalmente obtenidos sean significativamente inferiores al importe total de la ampliación, pero superiores al importe mínimo indicado en el acuerdo del consejo, la ampliación de capital no será revocada y, por lo tanto, los suscriptores no tendrán derecho a que se les devuelva el importe desembolsado por ser sus solicitudes de suscripción firmes e irrevocables. Esta circunstancia podría impedir o retrasar la reactivación de la actividad de la Compañía y obligarle a buscar alternativas de financiación, lo cual podría tener un impacto en el plan estratégico 2020-2024 de la Sociedad.

b) Iliquidez de las acciones de la Sociedad

Históricamente, el volumen de negociación de las acciones de la Sociedad ha sido reducido. A continuación, se incluye en una tabla los únicos días en los que ha habido negociación en 2019 y 2020:

Fecha	Volumen	Efectivo	Precio cierre día anterior	Precio cierre
12/08/2019	200	350	1,80	1,75
27/09/2019	150	240	1,75	1,75
18/12/2019	150	240	1,75	1,75
Total 2019	500	830		
<i>% sobre Capital Social 0,0032%</i>				

Fecha	Volumen	Efectivo	Precio cierre día anterior	Precio cierre
03/02/2020	150	242	1,75	1,75
09/04/2020	200	316	1,75	1,58
21/05/2020	220	315	1,58	1,43
10/06/2020	400	524	1,43	1,31
11/06/2020	178	215	1,31	1,31
17/08/2020	200	238	1,31	1,19
25/09/2020	280	302	1,19	1,08
Total 2020	1.628	1.628		
<i>% sobre Capital Social 0,0105%</i>				

Como podemos observar en la tabla, durante el ejercicio 2019 y hasta la fecha de la presente Nota de Valores, se han negociado un total de 500 y 1.628 acciones, respectivamente.

La escasa negociación de las acciones de la Sociedad puede tener su origen, entre otros, en las características del accionariado de Ayco, en el que hay un número elevado de accionistas minoritarios que han mantenido su participación durante años. La Sociedad no puede asegurar que el volumen de negociación de las acciones de Ayco vaya a aumentar, por lo que los potenciales inversores deben tener en cuenta que puede resultar difícil encontrar liquidez a su inversión en la Sociedad, así como que el valor de su inversión puede aumentar o disminuir.

c) El valor de cotización de las acciones de la Sociedad puede variar sustancialmente en un corto periodo de tiempo debido a que Ayco tiene un accionariado en general poco disperso y el volumen de negociación de las acciones no suele ser elevado

Los bajos niveles de negociación han impactado en la formación de precios. Por ejemplo, en aquellas sesiones de negociación en las que se introducen órdenes de un volumen relativamente superior, pueden producirse alteraciones porcentualmente significativas en el precio de la acción de Ayco, con la consiguiente volatilidad, sin que ello sea atribuible a la evolución del negocio o a la situación económica, financiera o patrimonial de la Sociedad.

La Sociedad no puede asegurar que las Acciones Nuevas (tal y como este término se define en el apartado 4.1 de esta Nota sobre las Acciones) vayan a cotizar a un precio igual o similar al precio al que se realiza la emisión. Además, factores tales como la evolución de los resultados de explotación de la Sociedad, la publicidad negativa o las condiciones globales de los mercados financieros, de valores o de los sectores en los que la Sociedad opera, podrían tener un efecto negativo en la cotización de las acciones de la Sociedad.

d) Valor y eventual escasa liquidez de los derechos de suscripción preferente, que podrían dificultar su venta en el mercado o afectar negativamente al precio de cotización de los derechos de suscripción preferente en el mercado

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

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

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

La Sociedad no puede asegurar que el precio de negociación de sus acciones no caerá por debajo del precio de suscripción de las Nuevas Acciones después de que los titulares de los Derechos de Suscripción Preferente hayan decidido ejercitarlos. Si esto ocurriese, los titulares de los Derechos de Suscripción Preferente que los hayan ejercitado se habrán comprometido firme e irrevocablemente a adquirir acciones de nueva emisión de la Sociedad a un precio superior al del mercado y, por tanto, sufrirán una pérdida. Además, la Sociedad no puede asegurar a los titulares de los Derechos de Suscripción Preferente que después del ejercicio de sus referidos derechos consigan vender sus acciones a un precio igual o superior al precio de suscripción.

e) 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.

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.

f) Dilución de los accionistas que no ejerciten sus derechos de suscripción preferente.

Aquellos accionistas que no ejerciten su derecho de suscripción preferente verán diluida su participación en el capital social de la Sociedad hasta un máximo del 28,35%.

1. Personas responsables, información sobre terceros, informes de expertos y aprobación de la autoridad competente

1.1 Personas que asumen la responsabilidad del contenido de la Nota sobre las Acciones

D. José Palma García, en su condición de Presidente del Consejo de Administración de Ayco, tal y como fue elegido para el desempeño de este cargo en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 28 de junio de 2018, y elevado a publicado el 11 de julio de 2018 ante el notario de Pozuelo de Alarcón (Madrid) D. Adolfo Prías Picardo, bajo el número de su protocolo 1650 y, en virtud de las facultades delegadas por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 27 de octubre de 2020 en cualquiera de los miembros del Consejo o en el Secretario no Consejero para realizar cuantos actos y suscribir los documentos públicos o privados que se requieran hasta la completa ejecución de la ampliación de capital, asume la responsabilidad por el contenido de la presente Nota de Valores, cuyo formato se ajusta al Anexo 12 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980, de la Comisión, de 14 de marzo de 2019.

1.2 Declaración de responsabilidad

D. José Palma García, en nombre y representación de la Sociedad, declara, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, que la información contenida en esta Nota sobre las Acciones es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

1.3 Declaraciones e informes de expertos

La presente Nota sobre las Acciones no recoge declaraciones ni informes de expertos.

1.4 Información procedente de terceros

La presente Nota sobre las Acciones no recoge información procedente de terceros.

1.5 Aprobación de la Nota sobre las acciones por la autoridad competente

Se deja constancia de que: (i) esta Nota sobre las Acciones ha sido aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”), en calidad de autoridad competente en virtud del Reglamento (UE) 2017/1129, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017 (el “**Reglamento**”); (ii) la CNMV solo aprueba esta Nota sobre las Acciones en cuanto alcanza los niveles de exhaustividad, coherencia e inteligibilidad exigidos por el Reglamento; (iii) dicha aprobación no deberá considerarse como un refrendo de la calidad de los valores a los que se refiere esta Nota sobre las Acciones; (iv) los inversores deben evaluar por sí mismos la idoneidad de la inversión en dichos valores; y (v) esta Nota sobre las Acciones ha sido elaborada como parte de un folleto simplificado de conformidad con el artículo 14 del Reglamento.

2. FACTORES DE RIESGO

La sección 2, relativa a los factores de riesgo de los valores, se encuentra recogida en la parte II de esta Nota sobre las Acciones.

3. INFORMACIÓN ESENCIAL

3.1 Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión y admisión a cotización, salvo la relación estrictamente profesional derivada del asesoramiento legal y/o financiero por parte de las personas que se mencionan en el apartado 10.1 de esta Nota sobre las Acciones.

3.2 Motivos de la emisión y usos de los ingresos

A continuación se describe el destino de los fondos de la Ampliación de Capital por importe de hasta 3.999.999,90 euros:

Para ello el destino inicial de los fondos será esencialmente:

- i. Cancelación del préstamo otorgado por el accionista Latcom International LLC por 400.000 euros con vencimiento en diciembre 2020.
- ii. Financiación de los gastos corrientes y gastos financieros por un importe aproximado de 400.000 euros.
- iii. Acometer los proyectos ya identificados y más inmediatos incluidos en el Plan Estratégico 2020-2024:
 - c. Promoción de la 3 fase de New Sa Rapita, para la realización de 17 viviendas

Esta promoción se subdividirá en dos subfases de forma que la comercialización de la primera genere fondos que financien la parte segunda de la promoción. Cada subfase tiene un volumen de inversión de aproximadamente 3,6 millones de euros por lo que se precisaría unos fondos propios de 1,08 millones de euros (con un apalancamiento del 70%).

- d. Promoción proyecto Camas, Sevilla.

En Camas, la Compañía es propietaria de 2 parcelas para primera residencia. En estas parcelas la Compañía espera iniciar la promoción próximamente, para viviendas de primera residencia de 2, 3 y 4 dormitorios. En la actualidad se está trabajando en la realización del proyecto de ejecución de una de las parcelas para la edificación de 44 viviendas. El coste estimado de la promoción es de unos 5,5 millones de euros, por lo que contando con un apalancamiento del 70%, la Compañía precisaría de 1,7 millones de euros.

Para financiar estos dos proyectos, se empleará la parte restante de los fondos obtenidos en la Ampliación de Capital. Dado que estos dos proyectos arriba mencionados tienen un periodo de maduración aproximado de 2 años, no es necesaria la suscripción total de la Ampliación de Capital para el arranque de los mismos.

Como se ha mencionado en la Nota de Síntesis, sección B, Ayco tiene un nivel de endeudamiento elevado con vencimiento a corto plazo. En este sentido, Ayco, como se ha mencionado en otros apartados de la presente Nota de Valores, se encuentra en fase de renegociación de la totalidad de sus deudas. Respecto del préstamo de 1.786.196 euros otorgado por Caixabank y con vencimiento en diciembre 2020, la Sociedad ha entregado la correspondiente documentación y se encuentra a la espera de confirmación de las condiciones para su renovación. Por este motivo, la Sociedad no destinará parte de los fondos obtenidos de la Ampliación de Capital a cancelar dicho préstamo.

3.3 Declaración sobre el capital de explotación

Ayco considera que no dispone de capital de explotación suficiente para hacer frente a sus actuales necesidades de negocio para, al menos, los próximos 12 meses.

i. Momento:

Ayco cuenta con un elevado nivel de endeudamiento con vencimiento a corto plazo (la mayor parte de la deuda vence en o antes de marzo 2021). Concretamente, a 30 de junio de 2020, la Sociedad tiene una deuda financiera bruta de 8.525.259 euros, de los que 7.869.029 euros vencen en o antes de marzo de 2021.

Adicionalmente, tal y como se ha explicado en el anteriormente, Ayco tiene necesidad de la obtención de los fondos de la ampliación de capital para acometer los proyectos.

Teniendo en cuenta los vencimientos de deuda anteriormente descritos, Ayco considera que el déficit podría tener lugar el 1 de diciembre de 2020, con el vencimiento de 1.786.196 euros otorgados por Caixabank, cuya garantía hipotecaria son las parcelas de Camas (Sevilla).

Por último, se incluye un cálculo del fondo de maniobra positivo a 31 de diciembre de 2019 y a 30 de junio de 2020 (ver tabla a continuación). Si bien el mismo es positivo en ambas fechas, el elevado nivel de endeudamiento, la iliquidez de las inversiones y la necesidad de los fondos de la ampliación de capital para acometer los proyectos del Plan Estratégico 2020-2024, hacen que Ayco no disponga de capital de explotación suficiente para hacer frente a sus actuales necesidades de negocio para, al menos, los próximos 12 meses.

<i>Euros</i>	30.06.2020	31.12.2019
Existencias	15.220.701	16.618.937
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.229.676	746.149
Inversiones financieras a corto plazo	127.709	134.209
Efectivo y equivalente al efectivo	49.513	286.744
Provisiones a corto plazo	(158.682)	(230.107)
Deudas a corto plazo	(8.520.300)	(8.834.306)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(2.204.266)	(2.341.859)
Anticipos de clientes	0	(130.136)
Otros pasivos	(4.959)	0
Fondo de Maniobra	5.739.391	6.249.630

ii. Impacto

El déficit será causado por el vencimiento progresivo de las diferentes deudas de Ayco. Como se ha mencionado en el punto anterior, en diciembre de 2020 vence el préstamo con Caixabank por 1.786.196 euros. Asimismo, en dicha fecha vence el préstamo otorgado por el accionista Latcom International LLC por 400.000 euros, que tiene como garantía hipotecaria la parcela de Calahonda. Posteriormente, con fecha febrero de 2021, vence el préstamo de 2.000.000 euros otorgado por Varia Structured Opportunities, S.A., cuya garantía es las parcelas de Calahonda. Con fecha marzo 2021, tendrá lugar el vencimiento de los 3.473.000 euros otorgados por Fiduciam Nomines LTD. Finalmente, en diciembre de 2021 vence el préstamo otorgado por Bankia por 656.240 euros, cuya garantía son las parcelas de Sa Rapita.

El importe total del déficit a marzo de 2021 provocado por el vencimiento de las deudas es de 7.659.197 euros.

iii. Plan de acción:

A pesar del elevado endeudamiento de la Sociedad y con vencimiento en el corto plazo (marzo 2021), existen suficientes motivos para considerar que el Ayco podrá hacer frente, en el corto plazo, a sus necesidades de tesorería, tales como:

- (1) La Sociedad se encuentra en fase de renegociación de la totalidad de sus deudas con el objeto de aplazar los vencimientos. Concretamente, el préstamo de 1.786.196 euros otorgado por Caixabank y con vencimiento en diciembre 2020, la Sociedad ha entregado la correspondiente documentación y se encuentra a la espera de confirmación de las condiciones para su renovación. Por este motivo, la Sociedad no destinará parte de los fondos obtenidos de la Ampliación de Capital a cancelar dicho préstamo.
- (2) Ayco ha recibido una oferta sobre la totalidad de las parcelas de Calahonda por un importe de 6.500.000 euros. La ejecución de la compraventa estaba prevista para abril de 2020 y por razones del COVID-19 el comprador comunicó a Ayco la decisión de dejar en “standby” la operación hasta que la situación se normalizase. Ayco sigue en conversaciones con el comprador, el cual expresa su todavía interés actual en llevar a buen término la operación en un espacio relativamente corto de tiempo y siempre y cuando no se agrave la crisis actual de la pandemia. En caso de que no se produzca la venta de este activo, la Sociedad estima promocionar el suelo para ponerlo en rentabilidad.
- (3) La Sociedad se encuentra en fase de negociación con un comprador interesado en adquirir la parcela de La Línea, propiedad de Ayco, y la parcela adyacente, propiedad de un tercero. La oferta recibida por Ayco por parte del comprador es igual a su valor de tasación (5.812.400 euros). La compra no se ha llegado a materializar porque el comprador se encuentra en fase de negociación con el propietario de la parcela adyacente.

A la fecha de la presente Nota de Valores, Ayco se encuentra por tanto explorando dos vías sobre el suelo de La Línea de la Concepción. Por un lado, la reestructuración de la deuda y desarrollar un proyecto de residencia de mayores o apartamentos tutelados, y por otro, la venta de la parcela en su estado actual.

- (4) De materializarse las ventas por el importe de las ofertas recibidas, Ayco dispondría de 12.312.400 euros que destinará a la amortización de las deudas y a financiar el Plan Estratégico 2020-2024.

iv. Implicaciones

En caso de no lograr los flujos de caja necesarios, ya sea vía rentabilidad de la cartera inmobiliaria o ejecución con éxito de la ampliación de capital, para hacer frente al pago de las deudas en los vencimientos actuales, o lograr la refinanciación de las deudas, las entidades financieras podrían proceder a la ejecución de las hipotecas, lo que podría tener un efecto negativo en la situación patrimonial y financiera de Ayco e incluso poner en duda el futuro desarrollo del plan de negocio.

3.4 Capitalización y endeudamiento

A continuación, se detallan los recursos propios y el endeudamiento de Ayco a 30 de septiembre de 2020:

<i>Cifras consolidadas en euros</i>	30/09/2020
Deuda corriente	9.906.956
Deuda garantizada	7.659.197
Deuda no garantizada / no asegurada	600.000
Acreedores y otras cuentas a pagar	1.647.759
Deuda no corriente (excluyendo el importe corriente de la deuda a largo plazo)	656.841
Deuda garantizada	656.240
Deuda no garantizada / no asegurada	-

Otras cuentas a pagar	601
Total deuda	10.563.797

Cifras consolidadas en euros

Patrimonio neto consolidado	5.195.106
Fondos Propios	5.470.257
Capital	4.666.536
Prima de emisión	6.072.042
Reservas de la Sociedad Dominante	-2.233.716
Reservas de las Sociedades Consolidadas	-2.318.828
Acciones de la Sociedad Dominante	-350
Resultado del ejercicio	-715.427
Socios externos	-275.151
Total	15.758.903

A continuación, se detallan las partidas de liquidez y endeudamiento financiero de Ayco a 30 de septiembre de 2020:

<i>Cifras consolidadas en euros</i>	30/09/2020
Efectivo	128.000
Equivalentes al efectivo	0
Valores negociables	0
Liquidez	128.000
Cuentas financieras por cobrar	0
Deuda bancaria corriente	2.386.196
Otras deudas financieras corrientes	5.963.000
Deuda financiera corriente	8.349.196
Deuda financiera neta corriente	8.221.196
Deuda bancaria no corriente	656.240
Obligaciones emitidas	0
Otras deudas financieras no corrientes	601
Deuda financiera no corriente	656.841
Deuda financiera neta	8.878.037
Fianzas	0
Gastos formalización de deuda – refinanciaciones	0
Total deuda financiera neta	8.878.037

La deuda garantizada, por importe de 8.315.437 euros, está garantizada mediante garantía real de hipoteca sobre las existencias que a continuación se relacionan:

Activo	30 de septiembre de 2020		
	VNC	Deuda asociada	Fecha vencimiento
Camas (Sevilla)			
Parcela RB05 fase 1	1.663.884		dic-20
Parcela RB05 fase 2	1.546.081	1.786.197	dic-20
Parcela RB03	1.153.250		dic-20
Calahonda (Mijas)			
Parcela RB5.2	627.388	2.000.000	feb-21
Parcela RB6.2 y 7.2	2.673.146	400.000	dic-20
Parcela RB8.1	1.098.329		
La Línea de la Concepción (Cádiz)	4.108.238	3.473.000	mar-21
Sa Rapita (Mallorca)	1.515.719	656.240	dic-21

Total	14.386.035	8.315.437	
--------------	-------------------	------------------	--

4. INFORMACIÓN DE LOS VALORES QUE VAN A ADMITIRSE A COTIZACIÓN

4.1 Descripción del tipo, la clase y el volumen de los valores admitidos a cotización, con el número internacional de identificación del valor (ISIN)

Los valores a los que se refiere la presente Nota sobre las Acciones son 6.153.846 acciones ordinarias de la Sociedad de nueva emisión, de 0,3 euros de valor nominal con Prima de Emisión por valor de 0,35 euros cada una de ellas (las “**Acciones Nuevas**”). Las Acciones Nuevas serán emitidas por un importe máximo de 6.153.846 acciones en el marco de la Ampliación de Capital.

Las Acciones Nuevas gozarán de plenos derechos políticos y económicos, pertenecerán a la misma clase y otorgarán a sus titulares los mismos derechos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación desde el momento de la inscripción de la Ampliación de Capital en el Registro Mercantil.

La Agencia Nacional de Codificación de Valores ha asignado a las Acciones Nuevas el Código ISIN ES0152960060 y a los derechos de suscripción preferente de las Acciones Nuevas el Código ISIN ES0652960933. Una vez que las Acciones Nuevas sean admitidas a cotización, se equiparán a las restantes acciones de la Sociedad en circulación y tendrán el mismo Código ISIN ES0152960045.

4.2 Moneda de emisión de los valores

La divisa de las Acciones Nuevas será el euro (€).

4.3 Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se emiten los valores

El acuerdo de Ampliación de Capital se aprobó por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de Ayco en fecha 21 de julio de 2020, con previsión de suscripción incompleta, y delegando en el Consejo de Administración, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297 de la Ley de Sociedades de Capital, cuyo texto refundido fue aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”), las facultades necesarias para fijar las condiciones de dicho acuerdo de ampliación de capital. El acuerdo fue aprobado por mayoría suficiente por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, tal y como se comunicó en otra información relevante de 28 de julio de 2020 con número de registro 3662.

Por su parte, el texto del acuerdo del Consejo de Administración, de fecha 27 de octubre de 2020, acordando la ampliación de capital en uso de la habilitación conferida por la Junta, es el siguiente:

[... Ejecutar el aumento del capital social de la Sociedad en el importe nominal de UN MILLÓN OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (1.846.153,80.-€), mediante la emisión y puesta en circulación de SEIS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTAS CUARENTA Y SEIS (6.153.846) de nuevas acciones (las "Acciones Nuevas") de TREINTA CÉNTIMOS DE EURO (0,30.-€) de valor nominal cada una de ellas, de la misma serie y clase que las actualmente en circulación, con contravalor de aportaciones dinerarias...]

.... Las 6.153.846 Acciones Nuevas se emiten por el mismo valor nominal que el resto de acciones de la Sociedad, esto es 0,30 céntimos de euro y con una prima de emisión de 0,35 céntimos de euro por cada nueva acción. En consecuencia, el tipo de emisión es de 0,65 euros. Como más adelante se indica, se prevé la suscripción incompleta...

... En consecuencia, el desembolso total en concepto de capital social nominal puede ascender hasta 1.846.153,80 euros. El desembolso total en concepto de prima de emisión puede ascender hasta el importe de 2.153.846,10 euros y el desembolso global en concepto de nominal y prima de emisión puede ascender hasta el importe de 3.999.999,90 euros....

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

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

..... En este acto, el accionista de referencia, BEJOMI S.A. DE C.V, renuncia a 170.315 derechos de suscripción al objeto de posibilitar una relación entera entre derechos de suscripción preferente y Acciones Nuevas.

Tras dicha renuncia, el número de acciones con derechos de suscripción preferente asciende a 15.384.615 y a cada una de dichas acciones le corresponde un (1) derecho de suscripción preferente, siendo necesarios siete (5) derechos de suscripción preferente para suscribir 2 Acciones Nuevas....

4.4 Descripción de cualquier restricción sobre la 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.

4.5 Advertencia de que la legislación fiscal del Estado miembro del emisor y del país de constitución del Emisor puede influir en los ingresos derivados de los valores

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.

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

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

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

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

Sociedades (“LIS”) y el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio, que aprueba el Reglamento de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

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

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

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

(i) Accionistas residentes en territorio español

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

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

(a) Personas Físicas

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

(a.1.1) Rendimientos del capital mobiliario

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

Los rendimientos del capital mobiliario obtenidos por los accionistas como consecuencia de la titularidad de las Acciones Nuevas se integrarán por su rendimiento neto. Éste resulta de deducir, en su caso, los gastos de administración y depósito de su importe bruto, no siendo deducibles los gastos de gestión discrecional e individualizada de la cartera. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro del ejercicio en que sean exigibles para su perceptor, para el período impositivo 2021, el tipo aplicable será del 19% (para los primeros 6.000 euros), del 21% (para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 50.000 euros) y del 23% (para las rentas que excedan de 50.000 euros).

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

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

Asimismo, en el período impositivo 2021, los accionistas soportarán con carácter general una retención, a cuenta del IRPF del 19% sobre el importe íntegro del dividendo distribuido. La retención a cuenta es deducible de la cuota líquida del IRPF y, si las retenciones practicadas superan el importe de tal cuota líquida, se producirá la devolución prevista en el artículo 103 de la LIRPF. Como excepción, las distribuciones de prima de emisión no están sujetas a retención.

(a.1.2) Ganancias y pérdidas patrimoniales

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

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

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

Las ganancias o pérdidas patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de las transmisiones de las Acciones Nuevas, se integran y compensan en la base imponible del ahorro del período impositivo en que tenga lugar la alteración patrimonial. La base imponible del ahorro se grava en el período 2021 al tipo del 19% para los primeros 6.000 euros, del 21% para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 50.000 euros, y del 23% para las rentas que excedan de 50.000 euros.

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

(a.1.3) Derechos de suscripción preferente

Desde 2017, el importe obtenido por la venta de los derechos de suscripción preferente sobre las acciones se considera ganancia patrimonial para el transmitente en el período impositivo en el que se produzca la transmisión. Este importe estará sujeto a retención a cuenta del IRPF por la entidad depositaria y, en su defecto, el intermediario financiero o el fedatario público que haya intervenido en la transmisión. El porcentaje de retención aplicable en este caso será del 19%.

En cualquiera de los dos casos, estas ganancias patrimoniales se integrarán y compensarán en la base imponible del ahorro, gravándose en el período impositivo 2021, al tipo aplicable a la base imponible del ahorro del 19% para los primeros 6.000 euros de renta del ahorro obtenidos por la persona física, del 21% para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 50.000 euros, y del 23% para las rentas que excedan de 50.000 euros.

(a.2) Impuesto sobre el Patrimonio

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

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (“Ley del IP”). La Ley del IP fija un mínimo exento de 700.000 euros. El IP se exige de acuerdo

con una escala de gravamen que oscila entre el 0,2% y el 2,5%. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

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

(a.3) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

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

b) Personas Jurídicas

(b.1) Impuesto sobre Sociedades

(b.1.1) Dividendos

Los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades (el “IS”) o los que, siendo contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (el “IRnR”), actúen en España a través de establecimiento permanente, integran en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios percibidos como consecuencia de la titularidad de los valores suscritos, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la LIS. El tipo del IS es, con carácter general, el 25% en los períodos impositivos iniciados en 2020 y en los años siguientes. En el caso de distribución de la prima de emisión, el importe recibido por los sujetos pasivos del IS reducirá, hasta su anulación, el valor fiscal de los valores afectados y solo el exceso sobre ese valor se integrará en su base imponible.

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

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

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

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

El beneficio o la pérdida derivados de la transmisión de las Acciones Nuevas, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a estas, se integrará en la base imponible de los sujetos pasivos del IS, o contribuyentes por el IRnR que actúen, a estos efectos, a través de establecimiento permanente en España, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la LIS, tributando con carácter general al tipo de gravamen del 25% en los períodos impositivos iniciados en 2020 y en los años siguientes.

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

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

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

(b.2) Impuesto sobre el Patrimonio

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

(b.3) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

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

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 2020 al tipo general de tributación del 19% sobre el importe íntegro percibido. El importe obtenido como consecuencia de las distribuciones de prima de emisión de acciones (que, como las Acciones Nuevas, estén admitidas a negociación en alguno de los mercados regulados de valores definidos en la Directiva 2004/39/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 21 de abril de 2004), menor, hasta su anulación, el valor de adquisición de los valores afectados y solo el exceso que pudiera resultar estará sometido a tributación por el IRnR como rendimientos de capital mobiliario.

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

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

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

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

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

La Sociedad efectuará, en el momento del pago del dividendo, una retención a cuenta del IRnR del 19 a partir del período impositivo 2021. La distribución de la prima de emisión no está sujeta a retención a cuenta del IRNR.

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

De acuerdo con esta norma, en el momento de distribuir el dividendo, la Sociedad practicará una retención sobre su importe íntegro al tipo del 19% en 2021 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 2021, al tipo del 19%; salvo que resulte aplicable una exención interna o un CDI suscrito por España, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en dicho CDI.

Están exentas, por aplicación de la ley interna española:

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

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

Desde 2017, el importe obtenido por la venta de los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones, tiene 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 2021 entre el 0,2% y el 2,5%. Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

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

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

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

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

(c) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

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

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

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

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

ii. 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.

4.6 Si son distintos del Emisor, identidad y datos de contacto del oferente de los valores y/o de la persona que solicite la admisión a cotización, incluido el identificador de la entidad jurídica (LEI) cuando el oferente tenga personalidad jurídica

No procede, por ser el Emisor quien solicitará la admisión a cotización de las Acciones Nuevas

4.7 Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de tales derechos, y del procedimiento para su ejercicio

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

4.8 Declaración sobre la existencia de legislación nacional en materia de adquisiciones aplicable al Emisor que pueda frustrar tales operaciones, de producirse

Al ser Ayco una compañía cotizada en un mercado regulado, como son las Bolsas de Valores españolas, resulta de aplicación la normativa sobre ofertas públicas de adquisición de valores contenida en el artículo 128 y siguientes de la Ley del Mercado de Valores y su normativa de desarrollo (actualmente, el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el “**Real Decreto 1066/2007**”). Conforme a lo previsto en dicha normativa, los accionistas de Ayco tienen el derecho (y podrían, en su caso, tener la obligación, sujeto a lo previsto en el artículo 47 y siguientes del Real Decreto 1066/2007) de aceptar la oferta y vender sus acciones al precio ofrecido.

4.9 Indicación de las ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el capital del Emisor, que se hayan producido durante el ejercicio anterior y el actual. Debe indicarse el precio o las condiciones de canje y el resultado de estas ofertas

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

5. CONDICIONES DE LA EMISIÓN

5.1 Condiciones, estadísticas de la emisión, calendario previsto y actuación requerida para solicitar la suscripción

5.1.1. Condiciones a las que está sujeta la emisión

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

En el caso de que no haya habido demanda de acciones por un importe de suscripción efectivo superior a 999.999,65 euros, la oferta pública de suscripción de acciones será revocada en cumplimiento de lo acordado por el Consejo de Administración celebrado el 27 de octubre de 2020.

5.1.2. Plazo, incluida cualquier posible modificación, durante el que estará abierta la emisión, descripción del proceso de solicitud y fecha de emisión de los nuevos valores

i. Calendario previsto para la Ampliación de Capital

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

Se prevé que la emisión de Acciones Nuevas tenga lugar el día 28 de diciembre de 2020, fecha en la que se estima que la correspondiente escritura pública de aumento de capital se inscriba en el Registro Mercantil, tal y como se detalla en el apartado 5.1.8 siguiente.

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

El calendario previsto inicialmente para la ejecución de la ampliación de capital sería el expuesto a continuación, cuyo proceso se describe con más detalle seguidamente y en el apartado 5.1.5 siguiente de esta Nota sobre las Acciones:

FECHA ESTIMADA	PRINCIPALES HITOS Y ACTUACIONES
12 noviembre 2020	<ul style="list-style-type: none"> Inscripción de la Nota de Valores en los registros oficiales de la CNMV. Publicación de “otra información relevante” en la CNMV comunicando el registro de la Nota de Valores.
16 noviembre 2020	<ul style="list-style-type: none"> Publicación del anuncio del Aumento de Capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME). Último día en el que cotizan las acciones de Ayco “con derechos” (<i>last trading date</i>). Publicación de “otra información relevante” en la CNMV comunicando el inicio del Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) y de solicitud de Acciones Adicionales.
17 noviembre 2020	<ul style="list-style-type: none"> Inicio del Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) en el que se podrán solicitar Acciones Adicionales. Primer día de cotización de las acciones de Ayco “sin derechos” (<i>ex-date</i>). Inicio de la cotización de los derechos de suscripción preferente
18 noviembre 2020	<ul style="list-style-type: none"> Fecha de corte en la que Iberclear determinará las posiciones para la asignación de derechos de suscripción preferente (<i>record date</i>).
19 noviembre 2020	<ul style="list-style-type: none"> Fecha de abono (<i>payment date</i>) de los derechos de suscripción preferente por Iberclear.
1 diciembre 2020	<ul style="list-style-type: none"> Último día de cotización de los derechos de suscripción preferente. Finalización del Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) en el que se podrán solicitar Acciones Adicionales.
8 diciembre	<ul style="list-style-type: none"> Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta) en caso de que hubiera Acciones Sobrantes.

FECHA ESTIMADA	PRINCIPALES HITOS Y ACTUACIONES
2020	<ul style="list-style-type: none"> • Publicación de “otra información relevante” en la CNMV comunicando las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) y, en su caso, durante el Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta), así como, de producirse, la apertura del Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta).
17 diciembre 2020	<ul style="list-style-type: none"> • Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta) en caso de que hubiera Acciones de Asignación Discrecional. • Publicación de “otra información relevante” en la CNMV comunicando el número de Acciones de Asignación Discrecional suscritas durante el Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta), en caso de que se hubiera abierto el referido periodo.
21 diciembre 2020	<ul style="list-style-type: none"> • Desembolso por las Entidades Participantes a la Entidad Agente (Renta 4 Banco S.A.) del Aumento de Capital de las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente y, en su caso, durante el Periodo de Asignación Adicional y durante el Periodo de Asignación Discrecional. • Otorgamiento de la escritura pública relativa al Aumento de Capital.
28 diciembre 2020	<ul style="list-style-type: none"> • Inscripción de la escritura pública relativa al Aumento de Capital en el Registro Mercantil. • Publicación de “otra información relevante” en la CNMV informando de la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública relativa al Aumento de Capital y de la fecha prevista para el inicio de la negociación de las Acciones Nuevas.
29 diciembre 2020	<ul style="list-style-type: none"> • Registro de las Acciones Nuevas (alta de las acciones) en Iberclear.
4 enero 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Aprobación de la CNMV para la incorporación a negociación de las Acciones Nuevas.
5 enero 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Día estimado de inicio de negociación de las Acciones Nuevas.

Suscripción incompleta de la Ampliación de Capital

A los efectos de lo previsto en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, los acuerdos sociales en virtud de los cuales se emitirán las Acciones Nuevas (véase el apartado 4.3 de esta Nota sobre las Acciones) prevén expresamente la posibilidad de suscripción incompleta, por lo que, en ese caso, el importe total de la Ampliación de Capital quedará fijado en el importe efectivamente suscrito

ii. Periodos de suscripción de las Acciones Nuevas

A) El calendario estimado para la realización de la ampliación de capital se expone en el apartado 5.1.2.i de la presente Nota sobre las Acciones.

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

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

Tan pronto se verifique la aprobación y registro de la Nota sobre las Acciones por la CNMV, el banco (Renta 4 Banco S.A.), en su condición de Entidad Agente, en las instrucciones que remita a través de Iberclear a todas las entidades participantes, les informará de los plazos y fases de tramitación del Aumento de Capital.

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

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

(i) Asignación de los derechos de suscripción preferente:

Los derechos de suscripción preferente respecto de las Acciones Nuevas se asignarán a los accionistas de la Sociedad que aparezcan legitimados como tales en los registros contables de la Sociedad de Gestión, de Sistemas, de Registros, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”) o, que hayan adquirido acciones, hasta las 23:59 horas de Madrid del día de la publicación del anuncio de la Ampliación de Capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (“**BORME**”), previsiblemente el día 16 de noviembre de 2020 de 2020, y cuyas acciones se hayan liquidado, en su caso, hasta dos días hábiles bursátiles posteriores en Iberclear (los “**Accionistas Legitimados**”).

(ii) Derechos de suscripción preferente:

De acuerdo con lo previsto en el artículo 304 y 503 de la Ley de Sociedades de Capital, los Accionistas Legitimados podrán ejercitar, dentro del Período de Suscripción Preferente (tal y como este término se define con posterioridad), el derecho a suscribir un número de Acciones Nuevas proporcional al valor nominal de las acciones que posean.

Se hace constar que:

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

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

- Número total de acciones de la Compañía: 15.555.120.
- Número de acciones titularidad de la Compañía en autocartera directa a fecha de registro de esta Nota sobre las Acciones: 190.
- Número de acciones con derecho de suscripción preferente: 15.554.930.
- Número de acciones de accionistas de referencia que han renunciado a su derecho de suscripción preferente: 170.315.
- Número de acciones con derechos de suscripción preferente a los que no se ha renunciado: 15.384.615.
- Número de Acciones Nuevas: 6.153.846
- Número de acciones con derechos de suscripción preferente a los que no se ha renunciado / Acciones Nuevas = $15.384.615 / 6.153.846 = 5/2$.

En relación con lo anterior se hace constar que BEJOMI S.A. DE C.V ha renunciado a los derechos de suscripción preferente de 170.315 de sus acciones.

A cada Accionista Legitimado le corresponderá un (1) derecho de suscripción preferente por cada acción de la que sea titular. Por cada cinco (5) derechos de suscripción preferente se podrán suscribir dos (2) Acciones Nuevas.

(iii) Transmisibilidad de los derechos.

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

(iv) Ejercicio de los derechos.

El Período de Suscripción Preferente tendrá una duración de quince (15) días naturales, y comenzará el día siguiente al de la publicación del anuncio del Aumento de Capital en el BORME. Está previsto que el Período de Suscripción Preferente se inicie el 17 de noviembre de 2020 y finalice el 1 de diciembre de 2020, ambos inclusive. Los derechos de suscripción preferente se negociarán durante las sesiones bursátiles comprendidas entre dichas fechas. El Período de Suscripción Preferente no será prorrogable. Los “Accionistas Legitimados” que no hubieran transmitido la totalidad de sus derechos de suscripción preferente durante este período, así como los terceros inversores que durante el Período de Suscripción Preferente adquieran tales derechos en el mercado (los Inversores) podrán ejercer sus derechos en la proporción necesaria para suscribir Acciones Nuevas.

Asimismo, durante el Período de Suscripción Preferente, otros inversores distintos a los Accionistas Legitimados (los “**Inversores**”) podrán: (i) adquirir en el mercado derechos de suscripción preferente en la proporción necesaria para suscribir Acciones Nuevas (esto es, 5 derechos de suscripción preferente para poder suscribir 2 Acciones Nuevas); y (ii) suscribir las Acciones Nuevas correspondientes.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Período de Suscripción Preferente y los accionistas de la Sociedad (o quienes hubiesen adquirido sus derechos de éstos) que no ejerciten ni vendan sus derechos en dicho plazo no percibirán ningún tipo de compensación económica por los mismos.

Para ejercer los derechos de suscripción preferente, los Accionistas y los Inversores deberán dirigirse a la Entidad Participante en cuyo registro contable tengan inscritos los derechos de suscripción preferente (que, en el caso de los Accionistas, será la Entidad Participante en la que tengan depositadas las acciones que les confieren los derechos), indicando su voluntad de ejercer el mencionado derecho de preferencia.

Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio del derecho de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional y conllevarán la suscripción de las Acciones Nuevas a las que se refieren. Las referidas órdenes cursadas no podrán ser revocadas ni modificadas por los titulares de los derechos de suscripción preferente, excepto en el caso de que se publique un suplemento al Folleto antes de la entrega de las Acciones Nuevas.

En ningún caso se asignarán a los Accionistas y a los Inversores más Acciones Nuevas de las que hubieran solicitado. El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita durante el Período de Suscripción Preferente se realizará de acuerdo con lo previsto en el punto 5.1.5 de la Nota de Valores

(v) Solicitud de Acciones Adicionales.

Durante el Período de Suscripción Preferente, los Accionistas que ejerciten la totalidad de los derechos de suscripción preferente (los “**Accionistas Legitimados**”) y los Inversores que adquieran derechos de suscripción preferente y los ejerciten en su totalidad (los “**Inversores Legitimados**”) podrán solicitar, al tiempo de ejercitar sus derechos de suscripción preferente a través de la Entidad Participante en la que los tengan depositados, adicionalmente y con carácter incondicional e irrevocable, la suscripción sin límite cuantitativo de las Acciones Nuevas adicionales (las “**Acciones Adicionales**”) que deseen adquirir en el Período de Asignación Adicional (2ª vuelta) para el caso de que, al término del Período de Suscripción Preferente, quedaran Acciones Nuevas no suscritas en ejercicio de los derechos de suscripción preferente (las “**Acciones Sobrantes**”) y, por tanto, no se hubiera cubierto el importe máximo del Aumento de Capital.

Las órdenes relativas a la solicitud de Acciones Adicionales deberán formularse por un número de acciones determinado o por un importe determinado, en ambos casos sin límite cuantitativo. Las órdenes realizadas por un importe determinado se entenderán realizadas por el número de Acciones Adicionales resultante de dividir el importe solicitado en euros entre el Precio de Suscripción y redondeado a la baja al número entero de Acciones Adicionales más cercano.

Las órdenes relativas a la solicitud de Acciones Adicionales se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional, sin perjuicio de que puedan no ser atendidas en su totalidad, excepto en el caso de que se publique un suplemento al Folleto de conformidad con la normativa aplicable antes de la entrega de las Acciones Nuevas.

En ningún caso se asignarán a los Accionistas Legitimados y/o a los Inversores Legitimados más Acciones Adicionales de las que hubieran solicitado. En todo caso, la asignación de Acciones Adicionales queda sujeta a la existencia de Acciones Sobrantes tras el Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta).

Las Entidades Participantes serán responsables de verificar que los Accionistas Legitimados y los Inversores Legitimados que soliciten Acciones Adicionales hayan ejercitado la totalidad de los derechos de suscripción preferente de los que las Entidades Participantes tuvieran conocimiento que les correspondieran.

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

En el supuesto de que finalizado el Periodo de Suscripción Preferente quedaran Acciones Nuevas sin suscribir, se abrirá el periodo de asignación adicional (el “**Periodo de Asignación Adicional**”) en el que se asignarán las Acciones Sobrantes en la forma que se indica a continuación a aquellos Accionistas Legitimados e Inversores Legitimados que así las hubieran solicitado.

La asignación de Acciones Adicionales tendrá lugar el quinto día hábil bursátil siguiente a la fecha de finalización del Periodo de Suscripción Preferente. En este sentido, está previsto que la asignación de Acciones Adicionales tenga lugar el 8 de diciembre de 2020. En esa fecha, la Entidad Agente procederá a determinar el número de Acciones Sobrantes y a asignarlas a aquellos Accionistas Legitimados e Inversores Legitimados que hubieran solicitado la asignación de Acciones Adicionales de acuerdo con lo mencionado en el apartado “Solicitud de Acciones Adicionales” anterior.

En ningún caso se asignarán a los Accionistas Legitimados y/o a los Inversores Legitimados más Acciones Adicionales de las que hubieran solicitado. En todo caso, la asignación de Acciones Adicionales queda sujeta a la existencia de Acciones Sobrantes tras el Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta).

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

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

- Las Acciones Sobrantes se asignarán de forma proporcional al volumen de Acciones Adicionales solicitadas, utilizando para ello el porcentaje que las Acciones Adicionales solicitadas por cada suscriptor representan respecto al total de Acciones Adicionales solicitadas. Esos porcentajes que utilizar para la asignación proporcional se redondearán a la baja hasta ocho cifras decimales (es decir, por ejemplo, 0,0000656767% se igualará a 0,00006567).
- Como regla general, en caso de fracciones en la asignación, se redondeará a la baja hasta el número entero más cercano de forma que resulte un número exacto de Acciones Adicionales a asignar a cada solicitante (Accionista Legitimado y/o Inversor Legitimado).
- Si tras la aplicación de los párrafos de los dos puntos anteriores hubiese Acciones Sobrantes no asignadas por efecto del redondeo, éstas se distribuirán una a una, por orden de mayor a menor cuantía de la petición y, en caso de igualdad, por el orden alfabético de los Accionistas Legitimados e Inversores según la primera posición (y, en caso de igualdad, siguiente o siguientes) del campo “nombres y apellidos o razón

social”, sea cual fuere su contenido, que figure en las transmisiones electrónicas o en su defecto soportes magnéticos remitidos por las Entidades Participantes, a partir de la letra “A”.

En su caso, el resultado de practicar el prorrateo descrito en los párrafos anteriores será comunicado por la Entidad Agente a la Sociedad no más tarde de las 18.00 horas del día de finalización del Período de Asignación Adicional.

La Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes a través de las que se formularon las respectivas solicitudes de Acciones Adicionales el número de Acciones Sobrantes asignadas a los solicitantes de Acciones Adicionales durante el quinto día hábil bursátil siguiente a la fecha de finalización del Periodo de Suscripción Preferente. Está previsto que la referida comunicación de la Entidad Agente a las Entidades Participantes tenga lugar el 8 de diciembre de 2020. Las Acciones Sobrantes se entenderán asignadas a los solicitantes de Acciones Adicionales durante el Periodo de Asignación Adicional. El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de las Acciones Sobrantes asignadas durante el Periodo de Asignación Adicional se realizará de acuerdo con lo previsto en el punto 5.1.5 de la Nota de Valores.

Comunicaciones de las Entidades Participantes a la Entidad Agente en relación con el Periodo de Suscripción Preferente y el Periodo de Asignación Adicional

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

Asimismo, las Entidades Participantes deberán comunicar a la Entidad Agente, por cuenta de sus ordenantes y, en su caso, en nombre propio, el volumen total de suscripciones de Acciones Nuevas efectuadas ante ellas en ejercicio del derecho de suscripción preferente y, de forma separada, el volumen total de solicitudes de suscripción de Acciones Adicionales efectuadas ante ellas por los Accionistas Legitimados e Inversores Legitimados, no más tarde de las 09:00horas (CET) del quinto día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente (previsiblemente, el 8 de diciembre de 2020), siguiendo las instrucciones operativas que a tal efecto se hubieran establecido por la Entidad Agente.

Finalmente, las Entidades Participantes deberán remitir a la Entidad Agente los ficheros con la información de las Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente así como, en su caso, con la información de las Acciones Adicionales solicitadas por los Accionistas Legitimados e Inversores Legitimados, que deberán cumplir las especificaciones de la Guía de Práctica de Actuación de Eventos Corporativos elaborada por la Asociación Española de Banca (AEB) y la Confederación Española de Cajas de Ahorro publicada por Iberclear el 1 de septiembre de 2017, no más tarde de las 09:00horas (CET) del quinto día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente (previsiblemente, el 8 de diciembre de 2020). Los ficheros deberán ser recibidos por la Entidad Agente con el detalle de los inversores descrito en la referida Guía Práctica, sin que, en ningún caso, sea responsabilidad de la Entidad Agente verificar la integridad y exactitud de los datos facilitados por las Entidades Participantes. De los errores u omisiones en la información suministrada por las Entidades Participantes, de los defectos en los ficheros remitidos o transmisiones electrónicas realizadas y, en general, del incumplimiento de lo previsto en el presente apartado por parte de las Entidades Participantes serán únicamente responsables las Entidades Participantes sin que la Entidad Agente asuma al respecto responsabilidad alguna.

La Entidad Agente podrá no admitir aquellas comunicaciones de las Entidades Participantes que hayan sido transmitidas en fecha u hora posterior a la señalada, o las que no cumplan cualesquiera de los requisitos o instrucciones que para esas comunicaciones se exigen en la instrucción operativa de la Entidad Agente o en la legislación vigente, sin responsabilidad alguna por su parte ni por parte de la Sociedad, y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes presentadas en forma y plazo ante dicha Entidad Participante.

El resultado de la suscripción correspondiente al Periodo de Suscripción Preferente y al Periodo de Asignación Adicional será, en su caso, comunicado por la Entidad Agente a las Entidades Participantes y a la Sociedad con el fin de que ésta pueda notificar el resultado de la suscripción en el Periodo de Suscripción Preferente y en el Periodo de Asignación Adicional a CNMV y al mercado mediante la publicación de la correspondiente

“otra información relevante” en la página web de CNMV (www.cnmv.es) y en la página web de la Sociedad (www.ayco.es).

(D) Período de Asignación Discrecional (tercera vuelta)

En el supuesto de que, finalizado el Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta), las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente, junto con las Acciones Adicionales solicitadas, no fuesen suficientes para cubrir el número máximo de Acciones Nuevas objeto del Aumento de Capital, la Entidad Agente lo pondrá en conocimiento de la Sociedad, no más tarde de las 09:00 horas de (CET) del quinto día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente (previsto para el 8 de diciembre de 2020). Las Acciones Nuevas que resulten de la diferencia entre el número total de Acciones Nuevas del Aumento de Capital y la suma de las Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y en el Periodo de Asignación Adicional serán denominadas como las “**Acciones de Asignación Discrecional**”.

Se abrirá entonces un periodo en el que se procederá a la asignación discrecional de las Acciones de Asignación Discrecional (el “**Periodo de Asignación Discrecional**”), que está previsto que comience, en su caso, no más tarde de las 09:00 horas (CET) el sexto día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente (previsto para el 9 de diciembre de 2020) y que tenga una duración máxima de nueve días naturales (esto es, hasta el 17 de diciembre de 2020). Si se abriese el Periodo de Asignación Discrecional, la Sociedad lo pondrá en conocimiento de CNMV y del mercado mediante a publicación de la correspondiente “otra información relevante” en la página web de CNMV (www.cnmv.es) y en la página web de la Sociedad (www.ayco.es).

Procedimiento de solicitud y asignación de Acciones de Asignación Discrecional en el Periodo de Asignación Discrecional

Durante el Periodo de Asignación Discrecional, la Sociedad podrá dirigirse a accionistas o terceros a su discreción con el fin de colocar las Acciones de Asignación Discrecional en el Periodo de Asignación Discrecional, siempre que, de conformidad con la legislación aplicable en cada caso, la oferta, suscripción y pago de las Acciones de Asignación Discrecional no constituya una oferta “pública” conforme a lo previsto en el Reglamento (UE) 2017/1129 ni requiera registro ni autorización de ningún tipo en la correspondiente jurisdicción.

Durante el Periodo de Asignación Discrecional, (esto es entre las 9:00 horas del día 9 de diciembre de 2020 y las 12:00 horas del día 17 de diciembre de 2020) la Sociedad se pondrá en contacto con inversores cualificados o hasta un máximo de 150 personas físicas o jurídicas que no tengan condición de inversores cualificados, con el fin de obtener de dichos potenciales inversores, propuestas de suscripción sobre las Acciones de Asignación Discrecional y cursen las ordenes correspondientes a través las Entidades Participantes.

Las propuestas de suscripción sobre las Acciones de Asignación Discrecional serán firmes e irrevocables salvo que se publique un suplemento al presente Folleto e incluirán el número de Acciones de Asignación Discrecional que cada inversor esté dispuesto a suscribir al Precio de Suscripción.

Antes de las 18:00 horas del mismo día hábil bursátil correspondiente a la finalización del Período de Asignación Discrecional, las Entidades Participantes deberán informar a la Entidad Agente de las propuestas de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional que reciban por cuenta de sus ordenantes y del volumen total de propuestas de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional efectuadas ante ellas.

La Sociedad, evaluará las propuestas de suscripción recibidas, aplicando criterios de calidad y estabilidad de la inversión, pudiendo admitir, total o parcialmente, o rechazar cualquiera de dichas propuestas de suscripción, sin necesidad de motivación alguna, siempre que se actúe de buena fe y no se produzcan discriminaciones injustificadas entre propuestas del mismo rango y características.

En este sentido, una vez finalizado el Periodo de Asignación Discrecional, la Sociedad, previo acuerdo del Consejo de Administración, procederá, a la asignación definitiva de las Acciones de Asignación Discrecional. La Sociedad comunicará a la Entidad Agente las asignaciones definitivas de las Acciones de Asignación Discrecional, no más tarde de las 18:00 horas (CET) del mismo día de la finalización del Periodo de Asignación Discrecional (previsto para el 17 de diciembre de 2020). La Entidad Agente, a su vez, comunicará inmediatamente, ese mismo día, la asignación de Acciones de Asignación Discrecional a las Entidades

Participantes señaladas como liquidadoras por los inversores, quienes confirmarán a la Entidad Agente tal condición.

En el supuesto de que no quedaran suscritas la totalidad de las Acciones de Asignación Discrecional una vez finalizado el Periodo de Asignación Discrecional, la Sociedad declararía la suscripción incompleta del Aumento de Capital, en cuyo caso se procederá al otorgamiento de la escritura pública de la Aumento de Capital y a su inscripción en el Registro Mercantil.

Publicación del resultado de la suscripción en el Aumento de Capital

El resultado de la suscripción correspondiente al Periodo de Asignación Discrecional será comunicado por la Entidad Agente a la Sociedad no más tarde de las 18:00 horas (CET) del noveno día natural siguiente al comienzo del Periodo de Asignación Discrecional (previsto para el 17 de diciembre de 2020), con el fin de que la Sociedad pueda, en su caso, comunicar dicho resultado junto con la suscripción definitiva total de Acciones Nuevas del Aumento de Capital, mediante la publicación de la correspondiente “otra información relevante” en la página web de CNMV (www.cnmv.es) y en la página web de la Sociedad (www.ayco.es).

(E) Cierre anticipado de la Ampliación de Capital

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

5.1.3. Descripción de cualquier posibilidad de reducir las suscripciones y la manera de devolver los importes abonados en exceso por los solicitantes

No se ha previsto la posibilidad de reducir las suscripciones. No obstante, a pesar de que las órdenes relativas a la solicitud de Acciones Adicionales y, en su caso, Acciones de Asignación Discrecional, no tendrán límite, el número máximo de Acciones Adicionales y, en su caso, Acciones de Asignación Discrecional, a ser suscritas efectivamente por los inversores dependerá del número de Acciones Sobrantes y de sus reglas de asignación y prorrateo indicadas con anterioridad

Asimismo, las Entidades Participantes pueden solicitar a los suscriptores una provisión de fondos por el importe correspondiente al Precio de Suscripción de las Acciones Adicionales y, en su caso, Acciones de Asignación Discrecional solicitadas, respectivamente.

En todo caso, si el número de Acciones Adicionales y, en su caso, Acciones de Asignación Discrecional, finalmente asignadas a cada peticionario fuera inferior al solicitado, la Entidad Participante estará obligada a devolverle, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente a la provisión de fondos por dichas acciones con fecha valor del día hábil siguiente a la finalización del periodo correspondiente conforme a los procedimientos que resulten de aplicación a esas Entidades Participantes. No se abonará interés alguno en el momento de la devolución de la provisión de fondos salvo el interés legal en el caso de que la cantidad a restituir se abone con retraso.

5.1.4. Detalles de la cantidad mínima y/o máxima de solicitud (ya sea en número de valores o en importe agregado de inversión)

La cantidad de acciones nuevas que durante el período de suscripción preferente podrán suscribir los Accionistas Legitimados y/o los inversores será la que resulte de aplicar la relación de 2 acciones nuevas por 5 derechos de suscripción preferente, correspondiendo 1 derecho de suscripción preferente por cada acción existente en la Compañía, es decir, a cada Accionista existente a la fecha de apertura del período de Suscripción preferente le corresponde un derecho de suscripción preferente por cada acción de la que sea titular. En caso de fracciones en la adjudicación, se redondeará a la baja hasta el número entero más cercano de forma que resulte un número entero de Acciones Nuevas a adjudicar a cada suscriptor.

Por cada 5 derechos de suscripción preferente se podrán suscribir 2 acciones nuevas

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

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

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

1. El método de pago se establece de la forma siguiente:

i) Desembolso por los inversores de las Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada una de las Acciones Nuevas suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente por los Accionistas y/o los Inversores se hará efectivo en el mismo momento de realizar la orden de suscripción a través de la correspondiente Entidad Participante que la haya cursado.

En el caso de que el Aumento de Capital se revocase o los suscriptores revocasen sus órdenes, las correspondientes Entidades Participantes procederán a restituir a los suscriptores los importes ya desembolsados o a consignarlos a su nombre en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos.

(ii) Desembolso por los inversores de las Acciones Adicionales suscritas en el Periodo de Asignación Adicional y de las Acciones de Asignación Discrecional suscritas en el Periodo de Asignación Discrecional

En relación con las órdenes de suscripción de Acciones Adicionales para su asignación, en su caso, a los Accionistas Legitimados e Inversores Legitimados en el Periodo de Asignación Adicional y en relación con las órdenes de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional para su asignación a accionistas o terceros en el Periodo de Asignación Discrecional, las Entidades Participantes podrán solicitar en el momento de la solicitud de Acciones Nuevas una provisión de fondos no remunerada por el correspondiente importe solicitado de Acciones Nuevas para su desembolso posterior, para el caso de que éstas fueran adjudicadas a los accionistas o terceros por no haberse suscrito íntegramente el Aumento de Capital durante el Periodo de Suscripción Preferente o, en su caso, durante el Periodo de Asignación Adicional.

Si finalmente no se asignasen Acciones Nuevas algunas al peticionario o el número de Acciones Nuevas finalmente adjudicadas fueran inferior al número de Acciones Nuevas solicitadas por éste, la Entidad Participante estará obligada a devolver al peticionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente a la provisión de fondos, en caso de haberse solicitado, o el importe del exceso de Acciones Nuevas no adjudicadas, según el caso. Estos importes serán devueltos, en su caso, antes de las 11:00 horas (CET) del día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Asignación Adicional y, en su caso, del Periodo de Asignación Discrecional. Si por causas imputables a la Entidad Participante se produjera un retraso en la devolución de la provisión de fondos correspondiente, dicha Entidad Participante deberá abonar intereses de demora al tipo de interés legal vigente que se devengará desde la fecha en que hubiera debido efectuarse hasta el día de su devolución efectiva.

En el caso de que al accionista o tercero no se le hubiese solicitado provisión de fondos, éste deberá abonar el importe de la suscripción en el momento de la comunicación de la asignación o adjudicación definitiva de las Acciones Nuevas que le curse la correspondiente Entidad Participante ante la que hubiera tramitado su solicitud de Acciones Nuevas, de conformidad con el procedimiento concreto de abono que haya acordado la Entidad Participante con el correspondiente inversor como cliente. Las solicitudes de Acciones Nuevas que no sean desembolsadas por los accionistas o terceros en los términos previstos se tendrán por no efectuadas.

En el caso de que el Aumento de Capital se revocase o los suscriptores revocasen sus órdenes, las correspondientes Entidades Participantes procederán a restituir a los suscriptores los importes ya desembolsados o a consignarlos a su nombre en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos.

iii) Desembolso a la Sociedad de las Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y en el Periodo de Asignación Adicional, así como en el Periodo de Asignación Discrecional.

No más tarde de las 09:00 horas (CET) del segundo día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional (previsto para el 21 de diciembre de 2020) y a través de los sistemas de Iberclear, las Entidades Participantes ante las que se hayan cursado órdenes para suscribir Acciones Nuevas en el Periodo de Suscripción Preferente, en el Periodo de Asignación Adicional y, en su caso, en el Periodo de Asignación Discrecional, abonarán, con fecha valor del mismo día, los importes recibidos por la suscripción de Acciones Nuevas a la Sociedad a través de la Entidad Agente, de conformidad con la instrucción operativa enviada por la misma, todo ello sin perjuicio de que se diera el supuesto para el cierre anticipado del Aumento de Capital en cuyo caso se comunicará al mercado a través de los correspondientes anuncios. En este último caso (esto es, cierre anticipado del Aumento de Capital), el desembolso se producirá no más tarde de las 09:00 horas (CET) del segundo día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente y siguiendo el mismo procedimiento anteriormente descrito.

Si alguna de las Entidades Participantes no efectúa, total o parcialmente, el desembolso de las cantidades correspondientes a las suscripciones de Acciones Nuevas dentro de los citados plazos, la Entidad Agente podrá no asignar las Acciones Nuevas a la correspondiente Entidad Participante, sin responsabilidad alguna por parte de la Entidad Agente o por parte de la Sociedad, y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes de suscripción de Acciones Nuevas presentadas en forma y plazo ante dicha Entidad Participante.

Por su parte, si alguna de las Entidades Participantes habiendo desembolsado las cantidades correspondientes a las suscripciones dentro de los citados plazos, no comunicara a la Entidad Agente la relación de los suscriptores en los términos previstos que ésta indique en la instrucción operativa, las Acciones Nuevas correspondientes a dichas suscripciones serán asignadas a la Entidad Participante correspondiente igualmente sin responsabilidad alguna por parte de la Entidad Agente o por parte de la Sociedad, y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes de suscripción de Acciones Nuevas adicionales presentadas en forma y plazo ante dicha Entidad Participante.

En el caso de que el Aumento de Capital se revocase o los suscriptores revocasen sus órdenes, las correspondientes Entidades Participantes procederán a restituir a los suscriptores los importes ya desembolsados o a consignarlos a su nombre en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos.

2. Entrega de las acciones.

Cada uno de los suscriptores de las Acciones Nuevas objeto del presente Aumento de Capital tendrá derecho a obtener de la Entidad Participante, ante la que haya tramitado la suscripción, una copia firmada del boletín de suscripción, según los términos establecidos en el artículo 309 de la LSC. Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que se asignen los saldos de valores correspondientes a las Acciones Nuevas suscritas, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios, en caso de potenciales reclamaciones o incidencias.

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

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

Al tratarse de valores representados por medio de anotaciones en cuenta, las acciones se crearán en virtud de su inscripción en el registro central a cargo de Iberclear, una vez efectuados los trámites descritos en el párrafo anterior. El mismo día de la inscripción en el registro central a cargo de Iberclear se practicarán por las

Entidades Participantes las correspondientes inscripciones en sus registros contables a favor de los suscriptores de las Acciones Nuevas objeto del Aumento de Capital.

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

Está previsto que el otorgamiento de la escritura pública de aumento de capital tenga lugar, como máximo, el día 21 de diciembre de 2020 (tal y como se indica en el apartado 5.1.3). En cualquier caso, se hace constar que estos plazos son estimativos y podrían no cumplirse, retrasando en consecuencia la realización de las operaciones descritas.

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

La Sociedad comunicará mediante la publicación de la correspondiente “otra información relevante” en la página web de la CNMV (www.cnmv.es), los siguientes eventos:

- i. La aprobación y registro del Documento de Registro y de esta Nota sobre las Acciones por la CNMV y la apertura del Periodo de Suscripción Preferente y de solicitud de Acciones Adicionales.
- ii. Tras el Periodo de Suscripción Preferente, el número de Acciones Nuevas suscritas durante dicho Periodo de Suscripción Preferente y, en su caso, el resultado del Periodo de Asignación de Acciones Adicionales, así como el inicio, en su caso, del Periodo de Asignación Discrecional.
- iii. Tras la finalización, en su caso, del Periodo de Asignación Discrecional, el resultado de la Ampliación de Capital, detallando el número de Acciones Nuevas.
- iv. La inscripción en el Registro Mercantil de Madrid de la escritura de la Ampliación de Capital.
- v. La supervisión de los requisitos de admisión por la CNMV y la admisión a cotización de las Acciones Nuevas.

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

Procedimiento para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente

Véase el apartado 5.1.2 de esta Nota sobre las Acciones.

Negociabilidad

Los derechos de suscripción preferente serán asignados por Iberclear a los accionistas de la Sociedad que aparezcan legitimados como tales en los registros contables de Iberclear o, que hayan adquirido acciones, hasta las 23:59 horas de Madrid del día de la publicación del anuncio de la Ampliación de Capital en el BORME, previsiblemente el día 16 de noviembre de 2020, y cuyas operaciones se hayan liquidado, en su caso, hasta dos días hábiles bursátiles posteriores, previsiblemente el día 18 de noviembre de 2020, en Iberclear y serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital y negociables en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao y en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE) entre el 17 de noviembre de 2020 y el 1 de diciembre de 2020.

Derechos de suscripción no ejercidos

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

El Valor teórico del derecho de suscripción preferente.

La suscripción se realizará en la proporción de dos Acciones Nuevas por cada cinco acciones antiguas.

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

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

Donde:

VTD: Valor Teórico del Derecho

VAV: Valor de la acción previo a la ampliación (precio de cierre del día anterior al inicio del Período de Suscripción Preferente)

NV: Número de antiguas acciones previas al aumento

VAN: Precio de la emisión de las Acciones Nuevas

NN: Número de Acciones Nuevas a emitir.

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

Como ejemplo de la aplicación de dicha fórmula sobre el precio de cotización y tomando como referencia el valor de la acción a 11 de noviembre de 2020, en el que el valor de cotización de la acción se mantiene en 1,08 euros, resultaría el siguiente valor teórico de cada Derecho de Suscripción Preferente 0,12 euros:

$$VTD = 1,08 - \frac{(1,08 * 15.555.120) + (0,65 * 6.153.846)}{(15.555.120 + 6.153.846)} = 0,12$$

5.1.8. Importe total de la emisión

La Ampliación de Capital tiene por objeto la emisión de un máximo de 6.153.846 de Acciones Nuevas, que serán acciones ordinarias de la Sociedad, con un valor nominal de 0,3 euros y una prima de emisión de 0,35 euros cada una, por lo que su importe nominal total máximo es 3.999.999,90 euros.

En caso de que las Acciones Nuevas fueran íntegramente suscritas, el importe efectivo total de la Ampliación de Capital ascendería a la cantidad de 3.999.999,90 euros, sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta conforme a lo previsto en el apartado 5.1.9 siguiente de esta Nota sobre las Acciones.

Las Acciones Nuevas representarán un máximo del 28,35% del capital social de la Sociedad.

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

Una vez iniciada la Ampliación de Capital con la publicación del anuncio en el BORME, el proceso de ampliación no será revocado en ningún caso salvo en el de que no haya habido demanda de, al menos, 1.538.461 acciones, lo cual se traduce en un importe de suscripción efectivo igual o superior a 999.999,65 €. Si fuese este el caso, (no se alcanzase un importe superior a 999.999,65 €) la ampliación de capital quedaría revocada de acuerdo con la decisión del Consejo de Administración de 27 de octubre de 2020.

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

El Consejo de Administración ha estimado que en caso de que la suscripción no supere un importe mínimo efectivo superior a 999.999,65 € (1.538.461 acciones nuevas), los costes tanto económicos como de gestión y de recursos humanos harían desaconsejable seguir adelante con la emisión y, por lo tanto, con la Oferta Pública.

En caso de revocación total de la ampliación, se devolverá a los suscriptores las cantidades aportadas como tarde el día siguiente hábil de la decisión de revocación, libre de gastos y comisiones y que, en caso de retraso, se pagará el interés correspondiente.

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

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

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

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

Las suscripciones realizadas en la primera vuelta, las órdenes de suscripción realizadas en la segunda vuelta y las propuestas de suscripción realizadas en la tercera vuelta son irrevocables excepto cuando se publique un suplemento al Folleto, en cuyo caso los titulares que hayan ejercido sus Derechos de Suscripción para suscribir Nuevas Acciones o que hayan solicitado la asignación de Nuevas Acciones adicionales para ser asignadas durante el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales o, en su caso, el Periodo de Asignación Discrecional tendrán el derecho, que deberán ejercer en el plazo de dos días hábiles a partir de la publicación de dicho suplemento del folleto, de retirar sus suscripciones o solicitudes (sin gasto alguno), según corresponda, siempre y cuando el nuevo factor, error o inexactitud al que se refiera el suplemento del folleto aparezca antes del cierre de la oferta y sus desembolsos serán reembolsados. En caso de publicación de un suplemento del Folleto, los Accionistas Legitimados y/o Inversores que hayan adquirido Derechos de Suscripción en el mercado y anulen sus solicitudes de suscripción perderán dichos derechos.

En caso de revocación de la oferta de suscripción de acciones, por no alcanzarse el importe mínimo establecido, todas las órdenes de suscripción realizadas en la primera y segunda vuelta y las propuestas de suscripción quedarían revocadas automáticamente.

5.2 Plan de distribución y asignación

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

Véase el apartado 5.1.4 de esta Nota sobre las Acciones.

5.2.2 En la medida en que tenga conocimiento de ello el Emisor, indicación de si los accionistas principales o los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del Emisor se han propuesto acudir a la Ampliación de Capital o si alguna persona se propone suscribir más del cinco por ciento de la emisión

No existe ningún compromiso de suscripción por más del 5% de la oferta. Asimismo, a la fecha, no existe compromiso ni intención por parte de los accionistas principales, con presencia o no en el Consejo de Administración, o los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del Emisor de acudir a la ampliación de capital.

5.3 Fijación de precios

5.3.1 Indicación del precio al que se emiten los valores e importe de los gastos e impuestos a cargo del suscriptor

El Consejo de Administración en su reunión de 27 de octubre de 2020, ha acordado que el precio de emisión de las Acciones Nuevas será de 0,65 € descompuesto en un valor nominal de 0,3 euros por acción y de una prima de emisión de 0,35 euros por acción.

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

No obstante, las Entidades Participantes a través de las cuales se realice la suscripción de las Acciones Nuevas podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente y sus tarifas publicadas, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración que libremente determinen derivados del mantenimiento de los valores en los registros contables.

Asimismo, las Entidades Participantes a través de las cuales se realice la suscripción podrán 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 de la emisión

Véase el apartado 5.3.1 anterior de esta Nota sobre las Acciones.

5.3.3 Limitación o supresión del derecho de suscripción preferente de los accionistas; precio de emisión de los valores

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

5.4 Colocación y aseguramiento

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, de los colocadores en los diversos países donde tiene lugar la oferta

No procede.

5.4.2 Entidad Agente

La Entidad Agente de la ampliación de capital es Renta 4 Banco, S.A., sociedad de nacionalidad española, con domicilio en Paseo de la Habana 74, CIF A-82473018 (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 un compromiso firme o con un acuerdo de «mejores esfuerzos». Indicación de las características importantes de los acuerdos, incluidas las cuotas. Cuando no se asegure 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 Fecha del acuerdo de aseguramiento

No procede.

6. ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y MODALIDADES DE NEGOCIACIÓN

6.1 Admisión a cotización de los valores

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de julio de 2020 acordó facultar al Consejo de Administración para solicitar la admisión a negociación de la totalidad de las Acciones Nuevas o, en caso de suscripción incompleta, de aquellas acciones suscritas en las que final-mente haya quedado aumentado el capital social, en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao, así como su contratación a través del Mercado de Corros.

Por su parte, el Consejo de Administración de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. en su reunión del día 27 de octubre de 2020, en ejecución y desarrollo de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas referida en el párrafo anterior, adoptó el acuerdo de delegar en el presidente del Consejo de Administración la decisión relativa a la solicitud de la admisión a negociación de la totalidad de las Acciones Nuevas suscritas en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao, así como su contratación en el Mercado de Corros.

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

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

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

Es intención de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. que las Acciones Nuevas puedan comenzar a cotizar a la mayor brevedad, una vez suscrito y cerrado, en su caso de forma incompleta, el Aumento de Capital objeto del presente Folleto, para lo cual Ayco realizará todas las actuaciones precisas. En este sentido, la Sociedad estima que las Acciones Nuevas serán admitidas a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao, así como su contratación a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE), el día 5 de enero de 2021. En el caso de que se produjesen retrasos en la admisión a cotización en el plazo señalado, la Sociedad se compromete a dar publicidad de forma inmediata de los motivos del retraso en los boletines de cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao, así como a comunicar dicha circunstancia mediante la difusión de la correspondiente otra información relevante, sin perjuicio de la posible responsabilidad en que pueda incurrir la Sociedad.

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

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

6.2 Mercados de cotización de valores de la misma clase y series

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 de la misma clase o serie

No procede.

6.4 Entidades de liquidez

No procede.

7. TENEDORES VENEDORES DE VALORES

7.1 Acuerdos de no enajenación

No aplican.

8. GASTOS DE LA EMISIÓN

8.1 Ingresos netos totales y estimación de los gastos totales de la emisión

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

<i>Gastos</i>	<i>Importe estimado (euros)</i>
Otros gastos (legales, imprenta y otros asesores)	45.000 euros
ITP y AJD (modalidades societarias), aranceles del Registro Mercantil y Notariales y anuncios	25.000 euros
Tarifas y cánones de la Bolsa de Madrid	10.000 euros
Tasa CNMV	4.000 euros
TOTAL	84.000 euros

Conforme a las anteriores estimaciones, los gastos estimados de la emisión representan, aproximadamente, el 2,1% del importe bruto que obtendría la Sociedad como consecuencia de la emisión de las Acciones Nuevas.

9. DILUCIÓN

9.1 Comparación de: a) la participación en el capital social y de los derechos de voto de los accionistas existentes antes y después de las Ampliaciones de Capital, en el supuesto de que los accionistas existentes no suscriban nuevas acciones; y b) el valor neto del activo por acción en la fecha del balance más reciente antes de la emisión y el precio de oferta por acción en la emisión

Para el caso de que se suscriba la totalidad de la ampliación, aquellos accionistas de Ayco que no suscriban las nuevas acciones en el porcentaje que les corresponda por su derecho de suscripción preferente, verán diluirse su participación en un 28,35% del capital post-ampliación.

El valor neto patrimonial consolidado por acción en la fecha del balance más reciente antes de la Ampliación de Capital (calculado con base en las cifras de los estados financieros de la Sociedad a 30 junio de 2020) era de 0,51 euros y el precio de oferta por acción en la Ampliación de Capital ha sido de 0,30 euros de valor nominal con una prima de emisión de 0,35€ por acción, lo que supone un precio de suscripción de 0,65 euros por acción.

9.2 Cuando la participación de los accionistas existentes se diluya con independencia de que ejerzan su derecho de suscripción, porque parte de las acciones emitidas se reserven a determinados inversores, indicación de la dilución que experimentará la participación de los accionistas existentes en el supuesto de que ejerzan su derecho

No procede.

10. INFORMACIÓN ADICIONAL

10.1 Si en la Nota sobre las Acciones se menciona a los consejeros relacionados con una emisión, declaración de la calidad en que han actuado dichos consejeros

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

- Emilio Javier Carrera Rodriguez, ha prestado servicios de asesoramiento legal a Ayco en relación con la Ampliación de Capital.
- Moore Stephens auditores con domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana 147, 28020 con C.I.F B 79104469 y núm. S0692 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC), ha sido la sociedad encargada de auditar las cuentas anuales individuales de la Sociedad y consolidadas del Ayco correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019.
- Renta 4 Corporate, S.A. con domicilio en Madrid, Paseo de la Habana 74, 28036 con C.I.F. A 62585849 ha prestado servicios de asesoramiento financiero en relación con la Ampliación de Capital.

10.2 Indicación de otra información de la Nota sobre las Acciones que haya sido auditada o revisada por los auditores legales y de si los auditores han presentado un informe. Reproducción del informe o, con el permiso de la autoridad competente, un resumen del mismo

No procede

Esta Nota sobre las Acciones está visada en todas sus páginas y firmado en Madrid, a 12 de noviembre de 2020

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

D. José Palma

Presidente de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.