



## DOCUMENTO DE REGISTRO

**Enero 2022**

*El presente Documento de Registro, redactado según el Anexo 3 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, ha sido aprobado e inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) con fecha 20 de enero de 2022 y tendrá un periodo de validez de 12 meses desde dicha fecha.*

*El presente Documento de Registro es solo una de las partes que componen un folleto a los efectos del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017. En caso de que la Sociedad utilice el presente Documento de Registro durante su vigencia para elaborar un folleto a los efectos del referido Reglamento, la Sociedad publicará el Documento de Registro, la correspondiente nota sobre valores y, en su caso, la nota de síntesis en su página web corporativa ([www.ayco.es](http://www.ayco.es))<sup>(\*)</sup> y en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es))<sup>(\*)</sup>.*

*(\*): La información contenida en este sitio web no forma parte del Documento de Registro y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia en el Documento de Registro.*

## ÍNDICE

Pág.

<b>I. FACTORES DE RIESGO .....</b>	<b>1</b>
<b>II. DOCUMENTO DE REGISTRO .....</b>	<b>10</b>
<b>1. PERSONAS RESPONSABLES, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, INFORMES DE EXPERTOS Y APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE.....</b>	<b>10</b>
1.1 Indicación de las personas responsables de la información ofrecida en el documento de registro .....	10
1.2 Declaración de los responsables del documento de registro sobre la información contenida en el documento de registro. ....	10
1.3 Declaraciones o informes atribuidos a personas en calidad de experto incluidos en el documento de registro. ....	10
1.4 Declaración sobre la información que proceda de un tercero incluida en el documento de registro .....	10
1.5 Declaración sobre la aprobación del documento de registro por parte de la autoridad competente.....	10
<b>2. AUDITORES LEGALES .....</b>	<b>11</b>
2.1 Nombre de los auditores del emisor durante el periodo cubierto por la información financiera histórica. ....	11
<b>3. FACTORES DE RIESGO.....</b>	<b>11</b>
<b>4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.....</b>	<b>11</b>
4.1 Nombre legal y comercial del emisor .....	11
4.2 Domicilio y forma jurídica del emisor, identificador de entidad jurídica (LEI), legislación conforme a la que opera, país de constitución, dirección, número de teléfono del domicilio social y sitio web del emisor. ....	11
<b>5. DESCRIPCIÓN EMPRESARIAL .....</b>	<b>12</b>
5.1 Principales actividades clave del emisor y cambios significativos que hayan afectado a las operaciones del emisor y a sus principales actividades desde el final del período al que correspondan los últimos estados financieros auditados publicados.....	12
5.2 Inversiones .....	14
<b>6. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS .....</b>	<b>15</b>
6.1 Tendencias recientes más significativas, cambios significativos en los resultados financieros del grupo desde el final del último ejercicio del que se haya publicado información financiera e información sobre cualquier tendencia. ....	15
<b>7. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS.....</b>	<b>16</b>
<b>8. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTA DIRECCIÓN.....</b>	<b>16</b>
8.1 Nombre, dirección profesional y funciones en el emisor, así como información adicional, de los miembros de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y de los altos directivos. ....	16
8.2 Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión y de la alta dirección. ....	18
<b>9. ACCIONISTAS PRINCIPALES.....</b>	<b>19</b>
9.1 Nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos de administración, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable en el capital o en los derechos de voto del emisor. ....	19
9.2 Explicación de si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto .....	19
9.3 Declaración relativa a si el emisor es propiedad o está bajo el control, directa o indirectamente de un tercero. ....	19
9.4 Descripción de todo acuerdo, conocido por el emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor. ....	19
<b>10. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS .....</b>	<b>19</b>
10.1 Detalle de las operaciones con partes vinculadas que el emisor haya realizado desde la fecha de los últimos estados financieros. ....	19
<b>11. INFORMACIÓN FINANCIERA SOBRE LOS ACTIVOS Y PASIVOS, LA POSICIÓN FINANCIERA Y LAS PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EMISOR.....</b>	<b>20</b>
11.1 Estados financieros.....	20
11.2 Auditoría de la información financiera anual .....	27
11.3 Procedimientos judiciales y de arbitraje .....	28
11.4 Cambio significativo en la posición financiera del emisor .....	28
11.5 Información financiera pro forma.....	29
11.6 Política de dividendos .....	29

<b>12. INFORMACIÓN ADICIONAL .....</b>	<b>29</b>
12.1 Capital social .....	29
<b>13. REVELACIÓN DE INFORMACIÓN REGLAMENTARIA .....</b>	<b>30</b>
13.1 Nota de síntesis de la información revelada de conformidad con el Reglamento (UE) nº 596/2014 durante los últimos 12 meses. ....	30
<b>14. CONTRATOS IMPORTANTES.....</b>	<b>30</b>
<b>15. DOCUMENTOS DISPONIBLES.....</b>	<b>31</b>
<b>16. DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA .....</b>	<b>31</b>

## I. FACTORES DE RIESGO

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

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

### A) RIESGOS RELACIONADOS CON LA ACTIVIDAD DEL GRUPO AYCO

- 1) *La Sociedad mantiene un alto nivel de endeudamiento a corto plazo, una parte sustancial del cual se encuentra vencido e impagado, y con un elevado tipo de interés, por lo que, en caso de no poder refinanciar o cancelar dicho endeudamiento en condiciones favorables, la viabilidad de la Sociedad podría verse comprometida.*

A 31 de octubre de 2021, la Sociedad tenía un pasivo corriente (vencimiento inferior a 1 año) por importe de 10.610.586,38 euros, que representaba un 82,40% del valor neto contable de las existencias a dicha fecha (12.876.322,10 euros). Adicionalmente, durante los 10 primeros meses del ejercicio 2021, el tipo de interés de financiación medio del Grupo Ayco fue del 11,80%. Por otro lado, la mayoría de los activos de los que es titular el Grupo Ayco se hallan a la fecha del presente Documento de Registro en una fase preliminar de construcción por lo que no generan ingresos para el Grupo.

Pese a las iniciativas encaminadas a reducir el nivel de endeudamiento de la Sociedad y a alargar los plazos de vencimiento de la deuda, a 31 de octubre de 2021, un 77,70% de la deuda financiera de la Sociedad estaba vencida e impagada (a excepción de los intereses de todos los préstamos salvo los intereses del préstamo otorgado por Varia Structured Opportunities, S.A. (“**Varia Structured**”). Por tanto, en caso de no lograr en el corto plazo la refinanciación o cancelación de la deuda en condiciones favorables, los acreedores podrían proceder a la ejecución de las garantías hipotecarias sobre los activos (véase el factor de riesgo núm. 2) o a la reclamación del pago de la misma—junto con los intereses de demora que pudieran aplicarse—por vía judicial, lo que podría tener un impacto sustancial negativo en el Grupo Ayco.

En este sentido, la Sociedad ha mantenido y mantiene conversaciones con los principales acreedores de la deuda de la Sociedad con el objetivo de alcanzar nuevos acuerdos consistentes en la cancelación, refinanciación o reducción de su importe. Tras dichas conversaciones, a la fecha del presente Documento de Registro, se ha reducido a un 72,74% la deuda financiera de la Sociedad vencida e impagada como consecuencia de las ampliaciones en las fechas de vencimiento de determinados préstamos (véase el apartado b) del punto 6.1 del presente Documento de Registro).

A estos efectos, tal y como se recoge en el punto 5.2.1 del presente Documento de Registro, la Sociedad ha suscrito compromisos de suscripción con determinados inversores en virtud de los cuales éstos se han comprometido de forma firme e irrevocable a invertir un importe total mínimo de 6.060.000 euros en el marco del aumento de capital mediante aportaciones dinerarias aprobado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad de 30 de noviembre de 2021. Los fondos obtenidos con el referido aumento de capital se destinarán, principalmente, a la refinanciación o cancelación de la deuda existente, con el objeto de fortalecer la estructura de capital y financiera a largo plazo de la Sociedad, de forma que le permita, entre otros, reducir el nivel de endeudamiento y hacer frente a los compromisos financieros.

No obstante, (i) el referido aumento de capital podría no ejecutarse por no haberse alcanzado el importe mínimo de suscripción fijado en 6 millones de euros, si bien existen compromisos firmes e irrevocables por un importe superior tal y como se indica en el párrafo anterior y, por tanto, no se prevé que el aumento de capital se revoque por dicha causa; (ii) podrían no alcanzarse acuerdos de refinanciación en términos favorables; así como (iii) no vender los activos titularidad de la Sociedad a tiempo o al precio necesario para atender los pagos de su deuda. En este sentido, si Ayco no tuviera suficientes recursos para satisfacer el pago de la deuda, cumplir sus obligaciones y cubrir las necesidades de liquidez, podría quedar obligado a llevar a cabo acciones tales como retrasar adicionalmente los pagos a sus acreedores, vender activos, o buscar recursos adicionales en el mercado. Estas medidas podrían conllevar un coste elevado o no tener éxito y, por tanto, no permitir al Grupo satisfacer el pago de la deuda. Además, Ayco no puede asegurar que ninguna de estas medidas, incluyendo la obtención de dispensas por parte de los acreedores, pudiese llegar a efectuarse y, en dicho caso, en condiciones razonables. Por todo ello, Ayco podría verse abocada a una situación general de insolvencia y, en última instancia, al concurso de acreedores y eventual disolución de Ayco.

- 2) *La mayor parte de los activos de la Sociedad se encuentran hipotecados y, por tanto, en caso de que la Sociedad no pudiese atender el pago de la deuda asociada a los mismos, las hipotecas podrían ejecutarse y la Sociedad podría perder los activos.*

Tal y como se indica a continuación, a 31 de octubre 2021 la práctica totalidad de los activos de la Sociedad y las sociedades de su Grupo eran objeto de garantía de los préstamos hipotecarios (véase el apartado a) del punto 5.1 del presente Documento de Registro):

ACTIVOS SUJETOS A GARANTÍA HIPOTECARIA (31/10/2021)							
ACTIVO POR LOCALIZACIÓN	IMPORTE DE VALORACIÓN (€)	DESCRIPCIÓN	PRESTAMISTA	FECHA DE VENCIMIENTO	IMPORTE (€)	INTERESES PENDIENTES DE PAGO (€)	TIPO INTERÉS (%)
Camas RBA05 (Sevilla)	4.264.068	Préstamo	D. Julio Harari <sup>(1)</sup>	01/07/2021 <sup>(2)</sup>	600.000	35.133,33 <sup>(3)</sup>	8
		Préstamo	CaixaBank, S.A.	01/03/2022 <sup>(4)</sup>	1.335.584,04	0	2,50
Calahonda (Málaga)	7.387.109	Préstamo	Latcom International LLC <sup>(1)</sup>	01/07/2021	400.000	10.488,89 <sup>(3)</sup>	8
		Préstamo	Fiduciam Nomines Ldt	20/08/2021	2.000.000	0	12
La Línea de la Concepción (Cádiz)	5.000.000	Préstamo	Varia Structured	20/03/2020	3.370.000	785.820,55	13,50
Paiporta (Valencia)	2.419.899	--	--	--	--	--	--
Vicario V (Málaga)	604.681	--	--	--	--	--	--
Edificio Balsain (Madrid)	--	--	--	--	--	--	--
Robledo de Chavela (Madrid)	--	--	--	--	--	--	--
<b>SUBTOTAL</b>					<b>7.705.584,04</b>	<b>831.442,77</b>	--
<b>TOTAL (PRINCIPAL + INTERESES)</b>					<b>8.537.026,81</b>	--	--

(1) Accionista de la Sociedad.

(2) En enero de 2022 se amplió el vencimiento del préstamo hasta el 10 de marzo de 2022.

(3) Intereses periodificados que se abonarán en el momento en el que se cancele la deuda.

(4) En diciembre de 2021 se amplió el vencimiento del préstamo hasta el 1 de junio de 2023.

Tal y como se indica en la tabla anterior, a 31 de octubre de 2021 el 77,70% de la deuda financiera de la Sociedad estaba vencida e impagada (a excepción de los intereses de todos los préstamos salvo los intereses del préstamo otorgado por Varia Structured). A estos efectos, la Sociedad ha mantenido y mantiene conversaciones con los principales acreedores de la deuda de la Sociedad con el objetivo de alcanzar nuevos acuerdos consistentes en la cancelación, refinanciación o reducción de su importe. Tras dichas conversaciones, y sin perjuicio de lo que se indica en el punto 11.3 del presente Documento de Registro, a la fecha del Documento de Registro no existe ninguna demanda de ejecución de la garantía hipotecaria. No obstante, la Sociedad únicamente ha firmado un acuerdo de no ejecución de la garantía hipotecaria con Varia Structured hasta marzo de 2022.

Por tanto, en caso de que la Sociedad no pudiese atender el pago de la deuda asociada a los mismos, el resto de acreedores de los préstamos con garantía hipotecaria podrían ejecutar las garantías asociadas a los mismos, con la consiguiente pérdida de los activos por Ayco, comprometiendo así la viabilidad futura de Ayco.

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

El Grupo Ayco lleva a cabo sus actividades en el sector inmobiliario, el cual requiere un nivel importante de inversión, tanto para garantizar el desarrollo de sus proyectos, como para adquirir nuevos activos inmobiliarios y permitir el crecimiento de su negocio. En particular, a 31 de octubre de 2021, el pasivo corriente del Grupo se situó en 10.610.586,38 euros, que representaba un 82,40% del valor neto contable de las existencias a dicha fecha (12.876.322,10 euros).

La Sociedad presenta una capacidad muy limitada para acceder a financiación ajena (bancaria y de mercado de capitales) que le permita desarrollar su plan de negocio en la medida en que actualmente la Sociedad tiene muy restringido el acceso a las fuentes de financiación ajena. Por ello, las fuentes de financiación del Grupo podrían restringirse en el futuro únicamente a la obtención de capital entre los accionistas actuales o potenciales de la Sociedad. Esta circunstancia vincularía su viabilidad financiera al apoyo de sus accionistas actuales o potenciales, habida cuenta de la fase inicial de construcción en la que se encuentran los activos y la dificultad para la generación de recursos por parte de las actividades de negocio (véase el factor de riesgo núm. 5).

A pesar de que, tal y como se recoge en el punto 5.2.1 del presente Documento de Registro, la Sociedad ha suscrito compromisos de suscripción con determinados inversores en virtud de los cuales éstos se han comprometido de forma firme e irrevocable a invertir un importe total mínimo de 6.060.000 euros en el marco del aumento de capital mediante aportaciones dinerarias aprobado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad de 30 de noviembre de 2021, en caso de que el Grupo no tenga en el futuro acceso a financiación o de no conseguirla en términos favorables, la actividad ordinaria y la posibilidad de crecimiento del Grupo Ayco podría quedar todavía más limitada (véase apartado a) del punto 5.1 del presente Documento de Registro), lo que tendría un impacto sustancial negativo en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

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

La Sociedad presentó pérdidas consolidadas a 30 de junio de 2021 por importe de 583.994 euros, así como durante los últimos 3 ejercicios por importe de 827.168 euros, 3.758.470 euros y 1.744.488 euros, respectivamente. Las pérdidas se debieron en gran parte a las desinversiones realizadas en proyectos cuyo impacto en los costes financieros estaba resultando elevado, lo que aconsejaba su desinversión con el fin de sanear el balance.

A pesar de que, a la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad no se encuentra en causa obligatoria de reducción de capital o disolución, en el caso de que la Sociedad no obtuviese los fondos necesarios para el correcto desarrollo de su actividad e incurriese nuevamente en pérdidas en ejercicios posteriores, la Sociedad podría ver reducido su patrimonio neto por debajo del límite establecido en la normativa aplicable, lo que a su vez implicaría que la Sociedad incurriese en causa de disolución que, en última instancia, podría conllevar la extinción de la Sociedad.

5) ***Los activos cuya explotación constituye la principal fuente de ingresos del Grupo Ayco se encuentran en una fase preliminar de construcción y, por tanto, no generan ingresos.***

La mayoría de los activos de los que es titular el Grupo Ayco se hallan a la fecha del presente Documento de Registro en una fase preliminar de construcción. En este sentido, la mayoría de ellos está a la espera de obtener la licencia de obra (3 de 5 activos susceptibles de obtener licencia), en 1 de ellos (La Línea de la Concepción) se están realizando obras de urbanización (fase previa a la solicitud de la licencia de obra) y la Sociedad está negociando con el Ayuntamiento de la localidad el convenio urbanístico de otro activo (Vicario) (véase el apartado a) del punto 5.1 del presente Documento de Registro). Por tanto, dichos activos no generan actualmente ingresos para el Grupo Ayco.

La incapacidad del negocio del Grupo Ayco de generar recursos de capital circulante en un volumen suficiente plantea necesariamente un desacople entre los flujos de ingresos y gastos que deteriora la perspectiva financiera y, con ello, a su vez, la capacidad de acceder a financiación en condiciones favorables. Por tanto, sin perjuicio de la posibilidad del Grupo Ayco de vender los activos en la fase preliminar actual, una prolongación en el tiempo de la referida falta de generación de ingresos podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Ayco.

6) ***La actividad del Grupo Ayco depende de un número reducido de activos***

Durante el primer semestre del ejercicio 2021, el 100% de los ingresos totales de Ayco provinieron de la venta de 11 parcelas situadas en Sa Rápita (Mallorca). A la fecha del presente Documento de Registro, el Grupo Ayco es titular de 7 activos, de tal manera que la viabilidad del Grupo Ayco depende exclusivamente de dichos 7 activos.

Si, por cualquier razón: (i) alguno de estos activos no obtuviese la correspondiente licencia de obra; (ii) fuese destruido, inutilizado o dañado por cualquier causa, sin que las cuantías máximas de las correspondientes pólizas de seguros contratadas por el Grupo Ayco para estas circunstancias fueran suficientes, y el Grupo Ayco no pudiese sustituirlos por otros en condiciones similares; o (iii) el Grupo Ayco no sea capaz de vender todos o alguno de dichos activos en los plazos previstos y en condiciones favorables, podría producirse un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Ayco.

7) ***La actividad del Grupo Ayco podría verse afectada negativamente si no obtuviera, o si se produjesen retrasos importantes, en la obtención de los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para sus promociones en curso, o si las licencias y/o los permisos aprobados fueran impugnados posteriormente.***

Para iniciar la construcción de las promociones se deben obtener separadamente permisos de construcción, urbanización y medioambientales, licencias y otras autorizaciones de las autoridades administrativas competentes (los “**Permisos**”). La capacidad del Grupo para obtener los Permisos depende de su capacidad para cumplir con los requisitos normativos y de planificación oportunos. Sin perjuicio de lo anterior, la concesión de Permisos está regulada a nivel regional y municipal y puede estar sujeta a la discreción de las autoridades competentes. Dado que el Grupo es propietario de terrenos en 5 municipios diferentes de España, es posible que se tengan que cumplir distintos requisitos en cada municipio y que el Grupo esté sujeto a la discrecionalidad de las distintas autoridades a la hora de conceder los Permisos. Igualmente, el plazo para la obtención de los Permisos también varía según la región o el municipio. Este riesgo podría verse agravado por la actual crisis sanitaria del COVID-19 (véase el factor de riesgo núm. 10). En este sentido, a la fecha del presente Documento de Registro, los Permisos correspondientes a 3 activos del Grupo (de los 5 de los que es titular que son susceptibles de obtener licencia) no habían sido todavía concedidos, si bien se encuentran en una fase avanzada y con previsión de que sean concedidos en los próximos meses.

Si la Sociedad no obtuviese los Permisos requeridos, o no los obtuviese en condiciones favorables, así como cualquier retraso importante en la obtención de los mismos, podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Ayco.

Adicionalmente, para la explotación de sus activos inmobiliarios, el Grupo Ayco está obligado a obtener o renovar determinadas licencias de ocupación y de actividad por parte de las autoridades municipales, por lo que un retraso o la no de obtención de las mismas podría exponer al Grupo a reclamaciones o tener un impacto sustancial negativo en los ingresos del Grupo. Igualmente, los Permisos podrían ser impugnados dentro del periodo legal correspondiente, lo que podría provocar la imposibilidad de entregar las promociones en curso del Grupo, de

hacerlo en el plazo pactado o de entregarlas en las condiciones esperadas, lo que podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Ayco.

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

Tras la reestructuración de la Sociedad realizada en los últimos años, dirigida fundamentalmente al saneamiento financiero de la Sociedad, y que supuso, entre otras, una reducción significativa de los costes fijos con la reducción de los gastos de estructura, la plantilla de la Sociedad a la fecha del presente Documento Registro está compuesta únicamente por dos empleados (1 directivo y 1 persona en administración), así como por el primer ejecutivo de la Sociedad (D. José María de Arcas Castro, representante persona física del Consejero Alpha Luna LLC) al que se le han otorgado determinados poderes (véase el punto 8.1 del presente Documento de Registro).

A pesar de que la Sociedad cuenta con el asesoramiento de sociedades y profesionales que colaboran externamente en la gestión directa diaria y en la búsqueda y seguimiento de los proyectos, y que no descarta que si se incorporan futuros proyectos e inversiones que relancen la actividad del Grupo se proceda a incorporar nuevos directivos y/o empleados que amplíen las capacidades actuales de gestión, esta limitación relativa al número de empleados provoca que las capacidades y posibilidades de mantenimiento y expansión de sus actividades estén muy limitadas.

Adicionalmente, la salida de alguno de los empleados podría agravar aún más esta situación si la Sociedad no fuese capaz de reemplazarlos de forma rápida. Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Ayco.

**9) *La valoración de la cartera de activos del Grupo Ayco podría no reflejar el valor de mercado de los mismos en cada momento.***

El Grupo Ayco solicita, con carácter general, a expertos independientes una valoración anual sobre sus activos. En este sentido, de conformidad con las últimas valoraciones realizadas por dichos expertos, los activos del Grupo están valorados a la fecha del presente Documento de Registro en 18.158.913 euros (véase el detalle individualizado de la valoración de cada activo titularidad del Grupo en el apartado a) del punto 5.1 del presente Documento de Registro). Sin perjuicio de lo anterior, la estimación del valor futuro de los activos es intrínsecamente subjetiva debido a la naturaleza individual de cada uno de ellos y se ve muy afectada por las condiciones generales del mercado, que están fuera del control del Grupo Ayco. Factores como los cambios en los requisitos exigidos por la normativa aplicable (incluidos los relativos a la normativa sobre construcción y medio ambiente, la fiscalidad y la urbanización), los cambios en las políticas en materia de transporte e infraestructuras, la situación política y social, la situación de los mercados financieros, la situación financiera de los clientes finales, los regímenes fiscales aplicables, así como las fluctuaciones de los tipos de interés y de la inflación, que también incrementan la incertidumbre y la posible volatilidad de las valoraciones realizadas.

En este sentido, a pesar de que los expertos independientes valoran los activos del Grupo Ayco aplicando criterios objetivos y estándares de mercado de forma individualizada para cada activo de la cartera, las valoraciones se realizan sobre la base de una serie de asunciones e hipótesis sujetas a la subjetividad de los expertos independientes. Para realizar las valoraciones de los activos, los expertos independientes tienen en cuenta determinada información y estimaciones que, si resultasen incorrectas, harían que el importe del valor de la cartera del Grupo Ayco pudiera ser, consecuentemente, erróneo y no se correspondiera con el valor de mercado. Adicionalmente, cualquier revisión a la baja de estas valoraciones podría obligar al Grupo Ayco a incluir una pérdida en sus estados financieros, lo que podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Ayco.

**10) *La crisis sanitaria del COVID-19 y sus consecuencias económicas negativas a nivel global están afectando y podrían seguir afectando negativamente a las actividades y resultados del Grupo Ayco.***

Desde principios del año 2020 se está viviendo a nivel global una gran incertidumbre derivada de los acontecimientos en torno a la expansión del coronavirus SARS-CoV-2, causante de la enfermedad denominada COVID-19, declarada “pandemia” por la Organización Mundial de la Salud (OMS) en marzo de 2020.

Ante la rápida propagación del coronavirus a nivel mundial, fueron numerosos los Estados, incluido el español, cuyos gobiernos tomaron y continúan tomando decisiones sin precedentes para contener la propagación del

COVID-19, como la declaración de estados de alarma, que incluyen el establecimiento de restricciones de libertad de movimientos de los ciudadanos.

La incertidumbre generada por el COVID-19 provocó en 2020 el retraso y/o paralización de los proyectos del Grupo que se encontraban en fase de comercialización, así como de la tramitación de las licencias, lo que tuvo una relevante repercusión en los costes financieros generados durante esa fase. Asimismo, dichos retrasos y paralizaciones generaron un coste financiero respecto a los préstamos que se preveían amortizar.

A pesar de que la aprobación de múltiples vacunas y el proceso de vacunación en la mayoría de los países han suscitado la esperanza de un cambio de rumbo de la pandemia, un aumento en el número de contagios, la aparición de nuevas cepas del virus y las dificultades en el proceso de vacunación podrían prolongar las restricciones existentes o llevar a la imposición de restricciones adicionales que podrían alargar la crisis e incertidumbre económica derivada de la pandemia del COVID-19.

Por tanto, sin perjuicio de los avances en el proceso de vacunación contra el COVID-19, se desconoce el impacto final que tendrá la expansión de esta pandemia en determinados sectores de la economía como el sector inmobiliario en el que opera la Sociedad y, en particular, en las actividades y los resultados del Grupo en el futuro.

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

A la fecha del presente Documento de Registro, la localización geográfica de las actividades del Grupo Ayco se concentra totalmente en España (Madrid, Málaga, Cádiz, Sevilla y Valencia). Durante el primer semestre del ejercicio 2021, el 100% de los ingresos totales de Ayco provinieron de Mallorca, en particular, de la venta de 11 parcelas en Sa Rápita.

Como la actividad inmobiliaria es de naturaleza cíclica y sigue la evolución de la economía en general, la Sociedad está expuesta a cualquier factor que afecte negativamente a la economía española y, en particular, a las condiciones económicas en Madrid, Málaga, Cádiz, Sevilla y Valencia.

En el contexto de la crisis sanitaria del COVID-19 (véase el factor de riesgo núm. 10), y sin perjuicio de que su impacto negativo final en la economía española es todavía incierto, existe una creciente preocupación por una severa y prolongada recesión económica en las principales economías como consecuencia de la pandemia, incluida la de España. A estos efectos, el producto interior bruto (el “**PIB**”) sufrió un descenso del 10,8% en España durante el ejercicio 2020 (*fuentes*: INE). Por tanto, sin perjuicio de que el Fondo Monetario Internacional (el “**FMI**”) estima que las principales economías mundiales, incluida la española, volverán a crecer durante el ejercicio 2021 y 2022, se prevé que la incertidumbre de la situación económica se mantenga durante el ejercicio 2022 y que pueda dar lugar a una recuperación incierta y prolongada.

A estos efectos, el mercado inmobiliario y de la construcción de inmuebles en España podría verse afectado negativamente por, entre otros, los siguientes factores: (i) cambios en los tipos de interés a corto y largo plazo y en la tasa de inflación; (ii) los niveles de empleo y la evolución de la renta per cápita; (iii) la disminución en la demanda de inmuebles residenciales como consecuencia al descenso de la población, a los menores niveles de formación de nuevos hogares y a otros cambios demográficos; (iv) las tendencias de la inmigración local y extranjera; (v) la disponibilidad y asequibilidad de los préstamos hipotecarios y otras formas de crédito para los compradores de viviendas; (vi) la confianza de los consumidores en general, y de los compradores potenciales de inmuebles en particular; (vii) la estabilidad del sistema financiero y del mercado de crédito; (viii) la regulación, supervisión y las acciones legales relativas a las prácticas de préstamo, tasación y ejecución hipotecaria; (ix) el aumento de los tipos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, la disminución de la deducción de los pagos de los intereses de los préstamos hipotecarios y el aumento de los impuestos sobre los bienes inmuebles; (x) la oferta y los precios de los inmuebles residenciales nuevos o de segunda mano disponibles y de otras alternativas de vivienda, como el alquiler; (xi) el interés general de los consumidores por adquirir una vivienda en comparación con la elección de otras alternativas de vivienda; (xii) cambios en la normativa o las políticas del gobierno y de las autoridades locales, incluidas las políticas de infraestructuras y la normativa de planificación y medioambiental; y (xiii) las situaciones de incertidumbre política.

Por otro lado, en España, la inestabilidad política y social ha aumentado en los últimos años. Así, la incertidumbre generada por la situación política dado el alto nivel de fragmentación parlamentaria en España podría tener un impacto sustancial negativo en la economía española.

Cualquiera de dichas condiciones adversas, así como la incertidumbre inherente a las mismas, podrían tener un impacto negativo en la confianza de los inversores, en el consumo, en los niveles de desempleo, en el valor de los activos inmobiliarios o en los costes de financiación. Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Ayco.

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

A 30 de junio de 2021, el 28% del pasivo corriente total del Grupo estaba referenciado a tipos de interés variables, mientras que el 72% estaba cerrado a tipo de interés fijo. Por otro lado, durante el primer semestre del ejercicio 2021, el tipo de interés de financiación medio del Grupo Ayco fue del 11,80%.

La Sociedad no puede garantizar que, en un futuro, pueda mantener su nivel actual de endeudamiento a tipo fijo, en cuyo caso podría tener que aumentar su financiación a tipo de interés variable. Cualquier variación al alza de los tipos de interés incrementaría los costes de financiación asociados a la parte de su deuda referenciada a tipos variables y, en última instancia, afectaría a los resultados operativos de la Sociedad. Por tanto, en caso de que la Sociedad incremente significativamente su financiación referenciada a tipos de interés variable, podría producirse un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Ayco.

**13) *El número de miembros que componen actualmente la Comisión de Auditoría de la Sociedad no cumple con el mínimo previsto en la normativa aplicable.***

Tras la dimisión del Consejero D. Martín Federico Maslo como miembro de la Comisión de Auditoría, la Comisión está actualmente compuesta únicamente por 2 miembros. En este sentido, a la fecha del presente Documento de Registro, el número de miembros que componen la Comisión de Auditoría no cumple con el mínimo previsto en la normativa aplicable y en el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad. Como consecuencia de lo anterior, los acuerdos no pueden adoptarse por mayoría al estar compuesto únicamente por 2 miembros, lo cual podría afectar a su funcionamiento y a su capacidad de adoptar acuerdos.

Sin perjuicio de lo anterior, en el marco del aumento de capital mediante aportaciones dinerarias aprobado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 30 de noviembre de 2021, la Sociedad tiene previsto modificar la composición actual del Consejo de Administración de la Sociedad. En este sentido, una vez se produzcan dichos cambios en el seno del Consejo de Administración, la Sociedad tiene previsto designar a un tercer Consejero con la categoría de independiente como nuevo miembro de la Comisión de Auditoría.

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

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

El crecimiento del Grupo Ayco a medio y largo plazo depende, entre otros factores, de su capacidad para identificar y adquirir con éxito terrenos y activos que cuenten con todas las autorizaciones necesarias para la promoción inmobiliaria (entendiéndose como aquellos terrenos urbanizables en los que se ha aprobado la ordenación específica, los correspondientes instrumentos de ejecución urbanística, así como el proyecto de adjudicación), así como en las ubicaciones geográficas adecuadas y en las condiciones que cumplan los objetivos de rentabilidad del Grupo. Este riesgo es particularmente relevante para el Grupo Ayco en la medida en que, a la fecha del presente Documento de Registro, únicamente es titular de 7 activos, 5 de los cuales no generan ingresos para el Grupo Ayco. En este sentido, la mayoría de ellos está a la espera de obtener la licencia de obra (3 de 5 activos susceptibles de obtener licencia), en 1 de ellos (La Línea de la Concepción) se están realizando obras de urbanización (fase previa a la solicitud de la licencia de obra) y la Sociedad está negociando con el Ayuntamiento de la localidad el convenio urbanístico de otro activo (Vicario) (véase el apartado a) del punto 5.1 del presente Documento de Registro).

Sin embargo, la capacidad del Grupo para adquirir terrenos y activos en dichas condiciones y con esas características puede verse afectada negativamente por la voluntad de los propietarios de venderlos a precios comercialmente viables, la disponibilidad de financiación para adquirirlos, las restricciones de la normativa vigente y otras condiciones del mercado. Asimismo, una creciente recuperación del mercado inmobiliario en España, así como la aparición de competidores con un modelo de negocio y una estrategia similares a los del Grupo, podría provocar un aumento de la demanda de suelos y activos por parte de los promotores, lo que podría dificultar su adquisición a precios favorables, provocando de esta forma un aumento de los costes de adquisición para el Grupo Ayco. Si la disponibilidad de parcelas y activos adecuados para los intereses del Grupo se ve limitada, la capacidad de crecimiento de la Sociedad podría verse sustancialmente condicionada y, por tanto, el número de promociones que el Grupo podría desarrollar y vender podría reducirse, y los costes del Grupo podrían aumentar sustancialmente, lo que podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Ayco.

Por tanto, si en el futuro el Grupo Ayco no pudiese llevar a cabo adquisiciones de terrenos o activos debido, entre otras causas, a la escasez de financiación o a las dificultades en las negociaciones para su adquisición, o no pudiese adquirirlos en condiciones favorables, su crecimiento podría verse limitado.

Por otro lado, antes de adquirir nuevas propiedades, el Grupo Ayco lleva a cabo un estudio técnico y de revisión (*due diligence*) sobre la situación estructural de las mismas. Sin embargo, es posible que ciertos daños o defectos de calidad pudieran no identificarse, o que el alcance de este tipo de problemas no fuese totalmente evidente y/o que los defectos no se hiciesen evidentes hasta un momento posterior a su adquisición. Por tanto, las adquisiciones de empresas o de activos inmobiliarios, ya sean las completadas o las que pudieran realizarse en el futuro, implican una serie de riesgos. Así, por ejemplo, las sociedades del Grupo Ayco podrían encontrarse ante hechos imprevistos, pasivos, vicios o defectos de carácter material relacionados con los activos adquiridos o negocios desconocidos por el Grupo y que no hubieran sido revelados durante los procesos de *due diligence*, o dificultades en la asimilación de las operaciones adquiridas que podrían causar alteraciones o redundancias.

La materialización de cualquiera de estos riesgos podría, entre otras cuestiones, determinar la necesidad de incurrir en costes superiores a los estimados (que pudieran hacer necesario acometer ajustes en el negocio) y requerir un nivel de dedicación y atención por parte de la dirección y el personal del Grupo que reduzca sus recursos o impida que los mismos se destinen al desarrollo de otras actividades propias del negocio del Grupo Ayco, lo que podría generar posibles efectos adversos sobre los ingresos operativos del Grupo.

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

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

Las promociones inmobiliarias suelen requerir importantes inversiones de capital durante el periodo de construcción, y pueden pasar meses o años antes de que puedan generarse flujos de caja positivos, en el supuesto de que se generen finalmente. En este sentido, la mayoría de los activos de los que es titular el Grupo Ayco se hallan a la fecha del presente Documento de Registro en una fase preliminar de construcción por lo que no generan ingresos para el Grupo. En este sentido, la mayoría de ellos está a la espera de obtener la licencia de obra (3 de 5 activos susceptibles de obtener licencia), en 1 de ellos (La Línea de la Concepción) se están realizando obras de urbanización (fase previa a la solicitud de la licencia de obra) y la Sociedad está negociando con el Ayuntamiento de la localidad el convenio urbanístico de otro activo (Vicario) (véase el apartado a) del punto 5.1 del presente Documento de Registro).

Durante la construcción de los proyectos de promoción, el Grupo podría encontrarse con problemas operativos inesperados u otras dificultades, incluidas, entre otras, las relacionadas con cuestiones técnicas de ingeniería, cambios en la normativa aplicable, litigios con terceros contratistas, subcontratistas y proveedores, accidentes, catástrofes naturales (como inundaciones e incendios) y cambios en los requisitos de los compradores que podrían obligar al Grupo a modificar, retrasar o cancelar un proyecto de promoción.

El incumplimiento de los plazos pactados podría exponer al Grupo a costes adicionales y dar lugar a la rescisión de los contratos con clientes o a sanciones contractuales (o a la ejecución de las garantías bancarias por parte de un comprador), lo que, asimismo, podría afectar a la reputación del Grupo Ayco, que podría causar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

Una vez finalizada la construcción de una promoción inmobiliaria, es posible que el Grupo Ayco no sea capaz de vender todas o algunas de las unidades en los plazos previstos como consecuencia de, entre otros, fluctuaciones en la demanda de activos o por la falta de adecuación de los inmuebles a las necesidades específicas de los adquirientes. Este riesgo es particularmente relevante en situaciones de mercado adversas como las que se han generado en los últimos dos años a raíz, principalmente, de la crisis sanitaria del COVID-19 (véase el factor de riesgo núm. 10).

Por tanto, al igual que ocurrió en el año 2020 como consecuencia de la crisis sanitaria del COVID-19, el Grupo Ayco podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios y verse obligada a reducir su precio de realización o a mantenerlos en su cartera durante más tiempo del inicialmente previsto. En dichos supuestos, el inventario de unidades terminadas pero no vendidas del Grupo aumentaría, lo que daría lugar a costes adicionales, incluyendo, entre otros, el impuesto sobre bienes inmuebles y los gastos de comunidad correspondientes a las unidades no vendidas. Asimismo, es posible que en estos supuestos el Grupo tenga que vender unidades con márgenes significativamente más bajos o con pérdidas, lo que podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Ayco.

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

El sector inmobiliario en España es muy competitivo y está muy fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas. Entre los principales competidores del Grupo se encuentran los promotores inmobiliarios, con un profundo conocimiento de los mercados locales, así como empresas de gestión de carteras inmobiliarias, incluidos fondos, que invierten a nivel nacional e internacional, inversores institucionales, inversores extranjeros, instituciones financieras y la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), los cuales pueden tener mayor tamaño y/o recursos financieros.

En estos últimos años: (i) la incorporación de nuevos actores en el sector como, por ejemplo, las compañías que se han incorporado a Bolsa en los últimos ejercicios o las compañías propiedad de grandes fondos de inversión que cuentan con gran capacidad financiera; (ii) la recuperación de la confianza de los fondos de inversión internacionales en el sector inmobiliario como inversión a largo plazo, en especial por los fondos soberanos; y (iii) el incremento de las inversiones realizadas en activos inmobiliarios, han incrementado el nivel de competencia en el sector inmobiliario en España. Asimismo, las empresas de inversión inmobiliaria, respaldadas tanto por inversores nacionales como internacionales, han comenzado a operar en el mercado español en los últimos años.

Cualquiera de estos competidores del mercado español puede ser de mayor tamaño y disponer de más recursos financieros que los del Grupo Ayco. Asimismo, un elevado número de competidores en el sector inmobiliario podría dificultar al Grupo Ayco, en determinados momentos y para algún proyecto concreto, la adquisición de nuevos terrenos para su promoción. Además, los competidores del Grupo Ayco podrían adoptar modelos de negocio de desarrollo de inmuebles similares a los del Grupo Ayco.

Asimismo, el Grupo, como actor del sector de la promoción inmobiliaria, también compite con los vendedores de inmuebles existentes, incluidos los embargados, y con los inmuebles de alquiler y, a su vez, por los terrenos adecuados, por la obtención de una financiación adecuada, la compra de materias primas a precios ventajosos y la contratación de mano de obra y contratistas cualificados, entre otros. Estas condiciones de competencia podrían reducir el número de unidades que el Grupo vende, repercutir negativamente en los precios de venta, reducir los márgenes de beneficio o provocar un deterioro del valor de las existencias u otros activos del Grupo.

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

## **II. DOCUMENTO DE REGISTRO**

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

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

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

D. José Palma García, en nombre y representación de Ayco, en su condición de Presidente del Consejo de Administración, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento de Registro. D. José Palma García fue nombrado Presidente del Consejo de Administración de Ayco en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el 27 de junio de 2018, elevado a público mediante escritura otorgada el 11 de julio de 2018, ante el Notario de Pozuelo de Alarcón D. Adolfo Pries Picardo con el número 1.650 de su protocolo.

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

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

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

En el presente Documento de Registro no se incluyen declaraciones o informes atribuidos a persona alguna en calidad de experto.

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

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

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

Se deja constancia de que:

- (a) El presente Documento de Registro ha sido aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV") en su condición de autoridad competente española conforme al Reglamento (UE) 2017/1129.
- (b) La CNMV únicamente aprueba el presente Documento de Registro en la medida en que alcanza los niveles de exhaustividad, coherencia e inteligibilidad exigidos por el Reglamento (UE) 2017/1129.
- (c) Dicha aprobación no debe considerarse como un refrendo del emisor al que se refiere el presente Documento de Registro.
- (d) El presente Documento de Registro ha sido elaborado como parte de un folleto simplificado de conformidad con el artículo 14 del Reglamento (UE) 2017/1129.

## **2. AUDITORES LEGALES**

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

Las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio 2020 fueron auditadas por Moore Stephens Ibérica de Auditoría, S.L.P. (“**Moore Stephens**”), con domicilio social en Paseo de la Castellana, 143, 7ª planta, Edificio Cuzco Uno, 28046 Madrid, e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0359.

## **3. FACTORES DE RIESGO**

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

## **4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR**

### **4.1 Nombre legal y comercial del emisor**

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

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

Ayco es una sociedad mercantil, constituida en España, con forma jurídica de sociedad anónima sometida a Derecho español y, en consecuencia, sujeta principalmente al régimen jurídico establecido en el *Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital* (la “**Ley de Sociedades de Capital**”) y demás normativa aplicable en el ámbito del mercado de valores.

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

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

El identificador de entidad jurídica (código L.E.I.) de la Sociedad es 95980049KFSE6UNLSJ86.

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

## 5. DESCRIPCIÓN EMPRESARIAL

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

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

#### (a) Principales actividades clave del emisor

El objeto social de la Sociedad consiste, fundamentalmente, en “la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyéndose la actividad de promoción y rehabilitación de edificios”. En este sentido, la Sociedad es la cabecera de un grupo de sociedades cuya actividad principal consiste en la edificación y la promoción de inmuebles en España.

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

Actualmente, la actividad del Grupo se circunscribe a la gestión de suelo y promoción de viviendas fundamentalmente en Andalucía y Valencia.

En particular, a la fecha del presente Documento de Registro, la cartera de activos de Ayco estaba compuesta por los siguientes activos:

ACTIVOS POR LOCALIZACIÓN	LOCALIDAD	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	USO	ESTADO	LICENCIA DE OBRA
Camas RBA05	Sevilla	10.600	Residencial (144 viviendas, 1ª residencia) <sup>(1)</sup>	Proyecto básico	Solicitada <sup>(4)</sup>
Calahonda	Mijas (Málaga)	10.116	Residencial (114 viviendas, 1ª residencia) <sup>(2)</sup>	Proyecto básico	Solicitada <sup>(4)</sup>
La Línea de la Concepción	Cádiz	13.000	Hotelero <sup>(3)</sup>	Obras de urbanización	No solicitada <sup>(4)</sup>
Paiporta	Valencia	9.292	Residencial (57 viviendas, 1ª residencia) <sup>(2)</sup>	Proyecto básico	Solicitada <sup>(4)</sup>
Vicario V	Ojén (Málaga)	4.000	Residencial	Reserva de suelo	No solicitada <sup>(4)</sup>
Edificio Balsain	Madrid	--	Plazas de garaje	En venta	--
Robledo de Chavela	Madrid	2.000	Suelo finalista para vivienda unifamiliar <sup>(5)</sup>	En venta	--

(1) La Sociedad tiene previsto lanzar un proyecto BTR (*build to rent*) en el proyecto RBA05 de Camas (Sevilla), que consiste en viviendas destinadas al alquiler, en virtud del cual la Sociedad se quedaría como promotor delegado.

(2) La Sociedad tiene previsto vender las viviendas una vez construidas o, alternativamente, vender la parcela en su estado actual.

(3) La Sociedad está explorando la posibilidad de desarrollar un proyecto de residencia de mayores o apartamentos tutelados o, alternativamente, la venta de la parcela en su estado actual.

(4) Se desconoce la fecha de inicio de obra.

(5) La Sociedad ha llegado a un acuerdo con el Ayuntamiento de Robledo (pendiente de ratificación por el mismo) en virtud del cual la Sociedad entregará la parcela al Ayuntamiento sin recibir contraprestación alguna. Por su parte, el Ayuntamiento de Robledo asumiría el coste de las obras de urbanización pendientes de realizar sobre la parcela.

A continuación se incluye el detalle de la valoración de los activos de la cartera de la Sociedad a la fecha del presente Documento de Registro según los últimos informes de tasación:

ACTIVOS POR LOCALIZACIÓN	VALOR NETO CONTABLE A 30/06/2021 (€)	IMPORTE DE LA VALORACIÓN (€) <sup>(1)</sup>	FECHA DE LA VALORACIÓN
Camas RBA05 (Sevilla)	3.273.526	4.264.068	13/10/2021
Calahonda (Mijas)	4.398.833	7.387.109	25/03/2021
La Línea de la Concepción (Cádiz)	4.108.238	5.000.000	15/03/2021
Paiporta (Valencia)	443.000	2.419.899	28/04/2021
Vicario V (Ojén)	573.697	604.681	20/11/2018
Edificio Balsain (Madrid)	0	--	--
Robledo de Chavela (Madrid)	17.841	--	--
<b>Total</b>	<b>12.815.135</b>	<b>18.158.913</b>	--

(1) Valoración realizada por una tasadora homologadas por el Banco de España.

Por otro lado, a continuación se incluye el detalle de la deuda financiera de la Sociedad a 31 de octubre de 2021:

31/10/2021						
DESCRIPCIÓN	PRESTAMISTA	GARANTÍA HIPOTECARIA	FECHA DE VENCIMIENTO	IMPORTE (€)	INTERESES PENDIENTES DE PAGO (€)	TIPO INTERÉS (%)
Préstamo	D. Julio Harari <sup>(1)</sup>	Sobre el activo en Camas RBA05	01/07/2021 <sup>(3)</sup>	600.000	35.133,33 <sup>(5)</sup>	8
Préstamo	CaixaBank, S.A.	Sobre el activo en Camas RBA05	01/03/2022 <sup>(4)</sup>	1.335.584,04	0	2,50
Préstamo	CaixaBank, S.A.	Sobre el activo en Camas RBA03 <sup>(2)</sup>	01/03/2022 <sup>(4)</sup>	450.612,52	0	2,50
Préstamo	Latcom Internacional LLC <sup>(1)</sup>	Sobre el activo en Calahonda	01/07/2021	400.000	10.488,89 <sup>(5)</sup>	8
Préstamo	Fiduciam Nomines Ldt	Sobre el activo en Calahonda	20/08/2021	2.000.000	0	12
Préstamo	Varia Structured Dña. Dolores Ureña <sup>(1)</sup>	Sobre el activo en La Línea de la Concepción	20/03/2020	3.370.000	785.820,55	13,50
Crédito	Ureña <sup>(1)</sup>	--	01/07/2021 <sup>(3)</sup>	90.000	7.200 <sup>(5)</sup>	8
Préstamo	Banco Sabadell <sup>(6)</sup>	--	30/09/2045	307.760,45 <sup>(7)</sup>	0	2,50
<b>SUBTOTAL</b>				<b>8.553.957,01</b>	<b>838.642,77</b>	--
<b>TOTAL (PRINCIPAL + INTERESES)</b>				<b>9.392.599,78</b>	--	--

(1) Accionista de la Sociedad.

(2) En octubre de 2021 se ejecutó la venta de la parcela RBA03 en Camas (Sevilla) por importe de 1,36 millones de euros. De dicho importe, la Sociedad recibió en el momento de la venta 450.000 euros, quedando pendiente el cobro del resto del importe de la venta (909.000 euros) hasta septiembre de 2022. El préstamo asociado a dicho activo no se cancelará hasta el momento del pago del importe total por parte del comprador en septiembre de 2022.

(3) En enero de 2022 se amplió el vencimiento del préstamo hasta el 10 de marzo de 2022.

(4) En diciembre de 2021 se amplió el vencimiento del préstamo hasta el 1 de junio de 2023.

(5) Intereses periodificados que se abonarán en el momento en el que se cancele la deuda.

(6) El préstamo se halla totalmente cancelado a la fecha del presente Documento de Registro.

(7) En julio de 2021 se canceló una parte de la deuda por importe de 310.777 euros.

El 8 de noviembre de 2021 quedó totalmente cancelado el préstamo otorgado por Banco de Sabadell, S.A. (el “**Banco Sabadell**”) por el importe pendiente de pago a dicha fecha (307.760,45 euros) (véase apartado b) del punto 6.1 del presente Documento de Registro). Por tanto, actualmente la totalidad de la deuda financiera de la Sociedad es a corto plazo, no existiendo otra deuda financiera distinta de las recogidas en la tabla anterior.

Tal y como se indica en la tabla anterior, a 31 de octubre de 2021, un 77,70% de la deuda financiera de la Sociedad estaba vencida e impagada (a excepción de los intereses de todos los préstamos salvo los intereses del préstamo otorgado por Varia Structured). Como consecuencia de dicha situación, la Sociedad ha mantenido y mantiene conversaciones con los principales acreedores de la deuda de la Sociedad con el objetivo de alcanzar nuevos acuerdos consistentes en la cancelación, refinanciación o reducción de su importe. Tras dichas conversaciones, a la fecha del presente Documento de Registro, la deuda financiera de la Sociedad vencida e impagada se ha reducido a un 72,74% como consecuencia de las ampliaciones en las fechas de vencimiento de determinados préstamos (véase el apartado b) del punto 6.1 del presente Documento de Registro). Sin perjuicio

de lo anterior, la Sociedad únicamente ha firmado un acuerdo de no ejecución de la garantía hipotecaria con Varia Structured hasta marzo de 2022.

La Sociedad prevé refinanciar o cancelar la deuda existente con los fondos obtenidos del aumento de capital mediante aportaciones dinerarias aprobado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 30 de noviembre de 2021.

Como consecuencia de lo anterior, el plan de negocio de la Sociedad para el periodo 2020-2024, comunicado al mercado a través del correspondiente anuncio de otra información relevante en octubre de 2020, ha quedado suspendido hasta que se ejecute el referido aumento de capital mediante aportaciones dinerarias. En este sentido, en función de los fondos finalmente obtenidos en el marco del aumento de capital, y tras la reestructuración de la deuda existente, se actualizará, en su caso, el plan de negocio de la Sociedad para ajustarlo a la situación de la misma en dicho momento.

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

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

Al margen de lo indicado en el punto 5.2.1 del presente Documento de Registro, no existen.

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

Al margen de lo indicado en el punto 5.2.1 del presente Documento de Registro, no existen.

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

No se han producido cambios importantes en el marco regulador de la Sociedad desde el 31 de diciembre de 2020.

## **5.2 Inversiones**

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

Salvo por lo que se indica a continuación, desde los últimos estados financieros publicados (30 de junio de 2021), no se han realizado inversiones importantes por parte de la Sociedad ni se han formalizado compromisos firmes de inversión.

En octubre de 2021 se ejecutó la venta de la parcela RBA03 en Camas (Sevilla), cuyo valor neto contable era a 30 de junio de 2021 de 1,087.674,81 euros, por importe de 1.359.235,50 euros, que ha supuesto un resultado positivo por importe de 271.560,69 euros. De dicho importe, la Sociedad recibió en el momento de la venta 450.000 euros, quedando pendiente el cobro del resto del importe de la venta (909.235,50 euros) hasta septiembre de 2022. El préstamo asociado a dicho activo, cuyo importe vivo ascendía a 31 de octubre de 2021 a 450.612,52 euros y cuyo tipo de interés es del 2,50%, no se cancelará hasta el momento del pago del importe total por parte del comprador en septiembre de 2022.

## 6. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

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

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

Salvo por lo que se indica a continuación, desde el 31 de diciembre de 2021 hasta la fecha del presente Documento de Registro, no se han producido variaciones significativas en la producción, ventas e inventario, así como en los costes y precios de venta del Grupo Ayco.

En el ejercicio 2021 ha tenido lugar la venta de 11 parcelas en Sa Rápita (Mallorca) por un importe total de 1.239.636,40 euros y la venta de la parcela RBA03 en Camas (Sevilla) por importe de 1.359.235,50 euros, no habiendo ninguna otra promoción en curso en venta a la fecha del presente Documento de Registro. Para más información, véase el punto 11.1.2 del presente Documento de Registro.

Durante el primer semestre de 2021, la Sociedad canceló la deuda por importe de 622.644 euros asociada a las mencionadas 11 parcelas en Sa Rápita.

Por otro lado, la Sociedad ha suscrito compromisos de suscripción con determinados inversores en virtud de los cuales éstos se han comprometido de forma firme e irrevocable a invertir un importe total mínimo de 6.060.000 euros, todo ello en el marco del aumento de capital mediante aportaciones dinerarias aprobado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 30 de noviembre de 2021.

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

Salvo por lo que se indica a continuación, desde el 31 de diciembre de 2020 hasta la fecha del presente Documento de Registro, no se han producido cambios significativos en los resultados financieros del Grupo Ayco.

En el ejercicio 2021 se ha reducido la totalidad de la deuda a largo plazo de la Sociedad tras la cancelación realizada entre julio de 2021 (310.777 euros) y noviembre de 2021 (307.760,45 euros) de los préstamos otorgados por Banco Sabadell por importe a 31 de diciembre de 2020 de 625.102,07 euros (en los meses de agosto, septiembre y octubre de 2021 se amortizó parcialmente el préstamo por importe total de 6.564,62 euros). Dichos préstamos se correspondían con la deuda asociada a 2 parcelas que fueron vendidas en el ejercicio 2019, y cuya subrogación en favor del comprador fue rechazada por Banco Sabadell. A solicitud de los auditores de la Sociedad, en el ejercicio 2020 se reclasificaron las cuentas para incorporar dicha deuda como deuda a largo plazo y se reconoció como clientes/deudores el importe que el comprador tenía pendiente de pago y que ascendía a 670.000 euros. Tanto la deuda a largo plazo como la deuda de clientes ha quedado cancelada entre los meses de julio y noviembre de 2021 tras la venta de las dos viviendas por parte del comprador.

En relación con los préstamos a corto plazo, en junio de 2021 se firmó la novación del vencimiento del préstamo otorgado por Fiduciam Nomines Ldt (“**Fiduciam**”) por importe de 2.000.000 euros hasta el 20 de agosto de 2021. Del mismo modo, se procedió a la novación del préstamo otorgado por Latcom International LLC (accionista de la Sociedad) por importe de 400.000 euros, ampliando su vencimiento al 1 de julio de 2021.

También se ampliaron en diciembre de 2021 los vencimientos por novación de los préstamos otorgados por CaixaBank, S.A. (“**CaixaBank**”) por importe total de 1.786.196,56 euros sobre las parcelas RBA05 y RBA03 en Camas (Sevilla), quedando su vencimiento final para el 1 de junio de 2023. Sin perjuicio de lo anterior, en octubre de 2021 se ejecutó la venta de la parcela RBA03, si bien el préstamo asociado a dicho activo, cuyo importe vivo ascendía a 31 de octubre de 2021 a 450.612,52 euros y cuyo tipo de interés es del 2,50%, no se cancelará hasta el momento del pago del importe total por parte del comprador en septiembre de 2022. Para más información, véase el punto 5.2.1 del presente Documento de Registro.

Por último, en enero de 2022 se firmó la novación del vencimiento de los préstamos otorgados por los accionistas de la Sociedad D. Julio Harari y Dña. Dolores Ureña (600.000 euros y 90.000 euros, respectivamente) hasta el 10 de marzo de 2022.

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

Los principales factores que podrían tener una incidencia en las perspectivas de Ayco son aquellos contenidos en la Sección I “Factores de Riesgo” del presente Documento de Registro.

## 7. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS

A la fecha del presente Documento de Registro, Ayco no tiene publicadas previsiones o estimaciones de beneficios pendientes vigentes y no vigentes. Asimismo, la Sociedad ha optado por no incluir previsiones o estimaciones de beneficios en el presente Documento de Registro.

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

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

#### *Consejo de Administración*

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

Nombre/Denominación social	Cargo	Carácter	Fecha último nombramiento	Accionista que propuso su nombramiento
D. José Palma García .....	Presidente	Independiente	27/06/2018	--
Alpha Luna LLC <sup>(1)</sup> .....	Consejero	Ejecutivo	27/12/2019	Alpha Luna LLC
D. Martín Federico Maslo .....	Consejero	Independiente	27/12/2019	--
Dña. Alba Barrena Valverde .....	Consejero	Otro externo <sup>(2)</sup>	27/12/2019	--
Dña. Mónica Nacimiento Ball .....	Consejero	Independiente	27/12/2019	--
D. Eduardo Javier Escayol .....	Consejero	Otro externo <sup>(3)</sup>	30/11/2021	--

(1) D. José María de Arcas Castro es su representante persona física.

(2) Fue nombrado Consejero con la categoría de “otro externo” en la medida en que en ejercicios anteriores representó en el Consejo de Administración de la Sociedad a Fgb Nostrum Advisors, S.L., accionista significativo de la Sociedad en dicho momento.

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

D. Emilio J. Carrera Rodríguez es el Secretario no Consejero del Consejo de Administración de Ayco.

Durante el ejercicio de 2021, el Consejo de Administración se reunió un total de 7 ocasiones. Por otro lado, durante el ejercicio 2022 y hasta la fecha del presente Documento de Registro, el Consejo de Administración de Ayco se ha reunido en 1 ocasión.

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

### **Comisión de Auditoría**

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

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Carácter</b>
D. José Palma García .....	Presidente	Independiente
Dña. Alba Barrena Valverde .....	Vocal	Otro externo

D. Emilio J. Carrera Rodríguez es el Secretario de la Comisión de Auditoría de Ayco.

Tras la dimisión del Consejero D. Martín Federico Maslo como miembro de la Comisión de Auditoría, la Sociedad tiene previsto designar a un tercer Consejero con la categoría de independiente como nuevo miembro de la Comisión de Auditoría, una vez se ejecute el aumento de capital mediante aportaciones dinerarias aprobado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 30 de noviembre de 2021.

Durante el ejercicio 2021, la Comisión de Auditoría se reunió un total de 3 ocasiones. Por otro lado, durante el ejercicio 2022 y hasta la fecha del presente Documento de Registro, la Comisión de Auditoría de Ayco no se ha reunido en ningún ocasión.

### **Comisión de Nombramientos y Retribuciones**

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

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Carácter</b>
D. Martín Federico Maslo .....	Presidente	Independiente
D. José Palma García .....	Vocal	Independiente
Dña. Alba Barrena Valverde .....	Vocal	Otro externo

D. Emilio J. Carrera Rodríguez es el Secretario de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de Ayco.

Durante el ejercicio de 2021, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunió en 3 ocasiones. Por otro lado, durante el ejercicio 2022 y hasta la fecha del presente Documento de Registro, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones no se ha reunido en ninguna ocasión.

### **Altos Directivos**

D. José María de Arcas Castro (representante persona física del consejero Alpha Luna LLC) es el primer ejecutivo de la Sociedad en virtud de determinados poderes otorgados a su favor por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 28 de mayo de 2018. Por otro lado, D. Carlos Cerón Bombín es el director general adjunto (ambos, los “**Altos Directivos**”).

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

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

De acuerdo con la información proporcionada a Ayco por los miembros del Consejo de Administración y por los Altos Directivos de Ayco, no existe relación familiar alguna entre las personas mencionadas en este punto 8.1.

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

autoridades estatutarias o reguladoras o descalificada por tribunal alguno por su actuación como miembro de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión de un emisor o por su actuación en la gestión de un emisor.

### **Información adicional**

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

<b>Nombre</b>	<b>Sociedad</b>	<b>Cargo</b>	<b>Vigencia</b>
D. José Palma García .....	--	--	--
Alpha Luna LLC .....	--	--	--
D. Martín Federico Maslo .....	Reeja SRL	Consejero	Vigente
Dña. Alba Barrena Valverde .....	Non Grata, S.L.	Socia y administradora	Vigente
Dña. Mónica Nacimiento Ball .....	Astra Investment Partners, BVI	Socia y consejera	Vigente
D. Eduardo Javier Escayol .....	Riverdale Consulting, S.L.	Miembro del Consejo de Administración	Vigente
	Alpha Luna LLC	Consejero y apoderado en Estados Unidos	Vigente
D. José María de Arcas Castro .....	Alpha Incubators LLC	Socio y directivo	Vigente
D. Carlos Cerón Bombín.....	--	--	--

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

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

Según la información que ha sido facilitada a la Sociedad, ninguna de las personas mencionadas en el punto 8.1 anterior tiene conflictos de interés entre sus deberes para con la Sociedad y sus intereses privados, ni realizan actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de cualquier otro modo, le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

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

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

Al margen del primer ejecutivo de la Sociedad D. José María de Arcas Castro (representante persona física del consejero Alpha Luna LLC) mencionado en el punto 8.1 anterior, ninguno de los miembros del Consejo de Administración de Ayco o de la Alta Dirección ha sido designado para su cargo en virtud de algún tipo de acuerdo o entendimiento con accionistas importantes, clientes, proveedores o cualquier otra persona.

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

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

## 9. ACCIONISTAS PRINCIPALES

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

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

ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS <sup>(1)</sup>	Núm. derechos de voto directos	Núm. derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
Joaquin Dulitzky.....	--	2.817.710 <sup>(2)</sup>	18,11
Mikael Gutiérrez Ruiz.....	--	2.655.417 <sup>(3)</sup>	17,07
Spain Real Estate Partners LLC.....	1.449.870	--	9,32
Guy Azubel.....	--	1.083.333 <sup>(4)</sup>	6,96
Latcom International LLC.....	925.000	--	5,95
Hereder de Jorge Aleman.....	--	833.333 <sup>(5)</sup>	5,36
Santiago da Rocha.....	--	666.666 <sup>(6)</sup>	4,29
Luis Domínguez Cortés.....	166.558	444.432 <sup>(7)</sup>	3,93
<b>Total.....</b>	<b>2.541.428</b>	<b>8.500.891</b>	<b>70,99</b>

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

(2) A través de Alpha Luna LLC, miembro del Consejo de Administración de la Sociedad.

(3) A través de Grupo Corporativo Laiman.

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

(5) A través de Fitalmex S.A. de C.V. (accionista mayoritario de Bejomi S.A. de C.V.)

(6) A través de Wakka Licensing LLC.

(7) A través de West End Inversiones, S.L.U.

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

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

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

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

A la fecha del presente Documento de Registro, Ayco no está bajo el control, aislada o concertadamente, ni directa o indirectamente, de ninguna persona física o jurídica.

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

De acuerdo con la información existente en la Sociedad, no existe ningún acuerdo cuya aplicación pueda, en una fecha ulterior, dar lugar a un cambio en el control de la Sociedad.

## 10. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

El Grupo Ayco realiza todas sus operaciones vinculadas a valor de mercado. A continuación se recogen las operaciones con partes vinculadas del Grupo Ayco realizadas desde el 30 de junio de 2021, según se definen en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales:

El principal accionista de Non-Grata, S.L., sociedad que presta servicios a la Sociedad de asesoramiento inmobiliario consistentes en la búsqueda de activos, es la Consejera D. Alba Barrena Valverde. Las operaciones

realizadas con dicha sociedad durante el ejercicio 2021 y hasta la fecha del presente Documento de Registro han ascendido a 71.500 euros.

Por otro lado, la Sociedad ha recibido, directa o indirectamente, los siguientes préstamos de sus accionistas: (i) en agosto del ejercicio 2020, D. Julio Harari otorgó un préstamo a la Sociedad por importe de 400.000 euros. En diciembre de 2020, D. Julio Harari otorgó un segundo préstamo a la Sociedad por importe de 200.000 euros. Ambos préstamos se agruparon y renovaron en abril de 2021 por un importe total de 600.000 euros; (ii) en agosto del ejercicio 2020, Latcom International LLC otorgó un préstamo a la Sociedad por importe de 400.000 euros; y (iii) en diciembre del ejercicio 2020, Dña. Dolores Ureña otorgó un préstamo a la Sociedad por importe de 90.000. Los tres préstamos tienen un tipo de interés del 8%. Para más detalle, véase el apartado a) del punto 5.1 del presente Documento de Registro.

Por último, la Sociedad suscribió en enero de 2016 un contrato de prestación de servicios con la sociedad Alpha Incubators LLC, titularidad de D. José María de Arcas Castro (primer ejecutivo de la Sociedad). Los servicios a desempeñar por dicha sociedad en virtud del referido contrato consisten, principalmente, en prestar asesoramiento corporativo a la Sociedad en cuestiones estratégicas, así como en la búsqueda de oportunidades de inversión y de inversores, entre otros. Por dicho asesoramiento, la Sociedad abona a Alpha Incubators LLC 7.500 euros mensuales.

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

### 11.1 Estados financieros

#### 11.1.1 Estados financieros anuales

Al amparo de lo previsto en el artículo 19 del Reglamento (UE) 2017/1129, se incorporan por referencia al presente Documento de Registro las cuentas anuales auditadas individuales y consolidadas de Ayco correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020, así como sus correspondientes informes de auditoría. Dichas cuentas anuales fueron elaboradas según las NIIF (*Normas Internacionales de Información Financiera*).

Las cuentas anuales, así como los correspondientes informes de auditoría, pueden consultarse en la página web corporativa de Ayco ([www.ayco.es](http://www.ayco.es)) y en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

Sin perjuicio de lo anterior, a continuación se incluye información financiera consolidada seleccionada de Ayco correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020.

#### A. Balance de situación consolidado

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2020	Var. 20-19 (%)	31/12/2019
	Auditado (euros)		Auditado (euros)
Inmovilizado intangible.....	0	(100)	639,71
Inmovilizado material.....	0	(100)	5.971,72
Inversiones inmobiliarias.....	0	--	0
Inversiones financieras.....	6.993,68	--	6.993,68
Activos por impuestos diferidos.....	6.486,85	--	6.486,85
<b>Activo no corriente.....</b>	<b>13.480,53</b>	<b>(32,91)</b>	<b>20.091,96</b>
Existencias.....	14.915.536,57	(10,25)	16.618.936,55
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.....	1.620.917,20	117,24	746.148,69
Inversiones financieras.....	75.582,57	(43,68)	134.208,52
Efectivo y otros activos líquidos.....	80.065,17	(72,08)	286.743,92
<b>Activo corriente.....</b>	<b>16.692.101,51</b>	<b>(6,15)</b>	<b>17.786.037,68</b>
<b>TOTAL ACTIVO.....</b>	<b>16.705.582,04</b>	<b>(6,18)</b>	<b>17.806.129,64</b>

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2020	Var. 20-19	31/12/2019
	Auditado		Auditado
	(euros)	(%)	(euros)
Capital .....	4.666.536,00	--	4.666.536,00
Prima de emisión .....	6.072.041,92	--	6.072.041,92
Reservas de la Sociedad dominante .....	(2.218.716,07)	176,30	(803.021,96)
Reservas de la Sociedades consolidadas .....	(2.318.991,82)	(n.r.)	23.783,69
Acciones de la Sociedad dominante.....	(349,60)	--	(349,60)
Resultado del ejercicio.....	(1.744.488,50)	(53,59)	(3.758.469,62)
<b>Fondos propios.....</b>	<b>4.456.031,93</b>	<b>(28,13)</b>	<b>6.200.520,43</b>
Socios externos.....	(275.847,08)	0,25	(275.150,51)
<b>Patrimonio neto .....</b>	<b>4.180.184,85</b>	<b>(29,45)</b>	<b>5.925.369,92</b>
Provisiones a largo plazo .....	343.750,74	--	343.750,74
Deudas a largo plazo.....	625.703,08	n.r.	601,01
<b>Pasivo no corriente .....</b>	<b>969.453,82</b>	<b>181,53</b>	<b>344.351,75</b>
Provisiones a corto plazo .....	158.681,88	(31,04)	230.107,06
Deudas a corto plazo.....	9.547.067,51	8,07	8.834.306,49
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar .....	1.834.766,71	(21,65)	2.341.858,73
Anticipos de clientes.....	15.427,27	(88,15)	130.135,69
<b>Pasivo corriente .....</b>	<b>11.555.943,37</b>	<b>0,17</b>	<b>11.536.407,97</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO .....</b>	<b>16.705.582,04</b>	<b>(6,18)</b>	<b>17.806.129,64</b>

### Principales variaciones entre las partidas de los balances consolidados auditados de Ayco a 31 de diciembre de 2020 y 2019.

#### Activo

A continuación, se describen las principales variaciones entre las partidas del “activo” a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019:

El importe correspondiente a la partida “*activo corriente*” se situó a 31 de diciembre de 2020 en 16.692.101,51 euros, un 6,15% inferior con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2019 debido, principalmente, a la desinversión por venta de 5 parcelas y 1 vivienda en Sa Rápita (Mallorca) que tuvo lugar en el ejercicio 2020, así como de la parcela RBA07 de Camas (Sevilla) en marzo de 2020. En particular, se ha producido un descenso en la partida de “*existencias*” como consecuencia de las referidas ventas por importe de 1.703.400 euros. Por otro lado, se ha incrementado la cifra de “*Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar*” en aproximadamente 874.000 euros que se corresponden con la deuda que uno de los compradores de 3 parcelas de Sa Rápita (Mallorca) tenía pendiente de pago por importe de 669.000 euros (véase el apartado b) del punto 6.1), así como con la deuda de las Administraciones Públicas.

#### Patrimonio neto y pasivo

A continuación, se describen las principales variaciones de las partidas del “patrimonio neto” y “pasivo” entre los ejercicios 2020 y 2019:

- El importe correspondiente a la partida “*patrimonio neto*” se situó a 31 de diciembre de 2020 en 4.180.184,85 euros, un 29,45% inferior al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2019 como consecuencia de la pérdida generada en el ejercicio 2020.
- El importe correspondiente al pasivo no corriente se situó a 31 de diciembre de 2020 en 969.453,82 euros, representando un incremento sobre el importe a 31 de diciembre de 2019 de un 181,53%. Dicho incremento se corresponde con la deuda a largo plazo a 31 de diciembre de 2020 por importe de 625.102,07 euros

contraída por la Sociedad con el Banco Sabadell (véase la tabla del punto 11.1.2 del presente Documento de Registro).

- En la partida “*pasivo corriente*” no se ha producido una variación significativa entre el 31 de diciembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, si bien cabe destacar: (i) la partida de “*provisiones a corto plazo*” ha experimentado un descenso por importe de 75.000 euros tras retirar una provisión por dicho importe una vez obtenida una resolución favorable de los Tribunales en relación con un recurso de plusvalía recurrido; y (ii) la partida de “*deudas a corto plazo*” ha experimentado un incremento por importe de 1 millón de euros que se corresponden con los préstamos otorgados por 3 accionistas de la Sociedad (véase la tabla del punto 11.1.2 del presente Documento de Registro).

## B. Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (Según NIIF)	31/12/2020	Var. 20-19	31/12/2019
	Auditado		Auditado
	(euros)	(%)	(euros)
Importe neto de la cifra de negocios .....	2.104.636,83	(47,11)	3.979.271,80
Variación existencias .....	(555.304,69)	(114,51)	3.828.152,77
Aprovisionamientos .....	(1.351.885,65)	(81,44)	(7.282.120,29)
Gastos de personal .....	(165.782,46)	(16,07)	(197.529,41)
Otros gastos de explotación .....	(926.912,67)	(49,11)	(1.821.466,15)
Amortización inmovilizado .....	(6.611,43)	100	0
Deterioro y resultado por enajenaciones .....	0	(100)	(2.143.540,35)
Otros resultados .....	252.773,90	100	0
<b>Resultado de explotación.....</b>	<b>(649.086,17)</b>	<b>(82,15)</b>	<b>(3.637.231,63)</b>
Ingresos financieros .....	655,55	(99,83)	394.230,28
Gastos financieros .....	(1.096.754,45)	41,38	(775.758,41)
<b>Resultado financiero.....</b>	<b>(1.096.098,90)</b>	<b>187,29</b>	<b>(381.528,13)</b>
<b>Resultado antes de impuestos .....</b>	<b>(1.745.185,07)</b>	<b>(56,57)</b>	<b>(4.018.759,76)</b>
<b>Resultado consolidado del ejercicio.....</b>	<b>(1.745.185,07)</b>	<b>(56,57)</b>	<b>(4.018.759,76)</b>

### Evolución de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada auditada de Ayco entre los ejercicios 2020 y 2019.

A continuación, se describen las principales variaciones entre las partidas de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas auditadas de Ayco durante los ejercicios 2020 y 2019:

- El “*importe neto de la cifra de negocios*” ha experimentado un descenso en el ejercicio 2020 con relación al ejercicio 2019 con motivo de las ventas realizadas durante el ejercicio 2020 respecto al ejercicio 2019. En este sentido, en el ejercicio 2020 se vendió la parcela RBA07 de Camas (Sevilla) por importe de 1.114.084,20 euros, así como 5 parcelas y 1 vivienda en Sa Rápita (Mallorca) por importe total de 325.000 euros y 658.036 euros, respectivamente. Asimismo, la Sociedad generó otros ingresos por servicios por importe de 7.515,80 euros. Por su parte, en el ejercicio 2019 se vendieron las viviendas terminadas de la promoción Sa Rápita (Mallorca) por importe de 3.979.271,80 euros.
- El importe del “*resultado de explotación*” registró una menor pérdida en el ejercicio 2020 respecto al ejercicio 2019 en la medida en que en el ejercicio 2019 tuvo lugar la venta del Hotel Byblos (Costa del Sol), que tuvo un reflejo negativo en el resultado de explotación por importe de aproximadamente 3 millones de euros, mientras que en el ejercicio 2020 la pérdida en el resultado consolidado de la Sociedad fue de 1.745.185,07 euros. Por tanto, se redujeron las pérdidas en 2.273.574 euros.
- En cuanto al “*resultado financiero*”, éste se ha incrementado sustancialmente en el ejercicio 2020 respecto al ejercicio 2019 con motivo del elevado volumen de financiación y del elevado precio de la deuda.

## 11.1.2 Estados financieros semestrales

Al amparo de lo previsto en el artículo 19 del Reglamento (UE) 2017/1129, se incorporan por referencia al presente Documento de Registro los estados financieros intermedios no auditados consolidados de Ayco correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021. Dichos estados financieros fueron elaborados según las NIIF (*Normas Internacionales de Información Financiera*).

Los estados financieros intermedios pueden consultarse en la página web corporativa de Ayco ([www.ayco.es](http://www.ayco.es)) y en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

Sin perjuicio de lo anterior, a continuación se incluye información financiera consolidada seleccionada de Ayco correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021.

### A. Estado de situación consolidado

ESTADO DE SITUACIÓN CONSOLIDADO (según NIIF)	30/06/2021	Var. 21-20	31/12/2020
	No auditado		Auditado
	(euros)	(%)	(euros)
Inmovilizado intangible .....	0	--	0
Inmovilizado material .....	0	--	0
Inversiones inmobiliarias .....	0	--	0
Inversiones financieras .....	6.993,68	--	6.993,68
Activos por impuestos diferidos .....	6.486,85	--	6.486,85
<b>Activo no corriente .....</b>	<b>13.480,53</b>	<b>--</b>	<b>13.480,53</b>
Existencias .....	13.878.846,91	(6,95)	14.915.536,57
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar .....	1.127.670,67	(30,43)	1.620.917,20
Inversiones financieras .....	0	(100)	75.582,57
Efectivo y otros activos líquidos .....	380.973,39	375,83	80.065,17
<b>Activo corriente .....</b>	<b>15.387.490,97</b>	<b>(7,82)</b>	<b>16.692.101,51</b>
<b>TOTAL ACTIVO .....</b>	<b>15.400.971,50</b>	<b>(7,81)</b>	<b>16.705.582,04</b>

ESTADO DE SITUACIÓN CONSOLIDADO (según NIIF)	30/06/2021	Var. 21-20	31/12/2020
	No auditado		Auditado
	(euros)	(%)	(euros)
Capital .....	4.666.536,00	--	4.666.536,00
Prima de emisión .....	6.072.041,92	--	6.072.041,92
Reservas de la Sociedad dominante .....	(4.066.731,34)	83,29	(2.218.716,07)
Reservas de la Sociedades consolidadas .....	(2.324.927,40)	0,26	(2.318.991,82)
Acciones de la Sociedad dominante .....	(349,60)	--	(349,60)
Resultado del ejercicio .....	(583.994,17)	(66,52)	(1.744.488,50)
<b>Fondos propios .....</b>	<b>3.762.575,41</b>	<b>(15,56)</b>	<b>4.456.031,93</b>
Socios externos .....	(275.847,08)	--	(275.847,08)
<b>Patrimonio neto .....</b>	<b>3.486.728,33</b>	<b>(16,59)</b>	<b>4.180.184,85</b>
Provisiones a largo plazo .....	343.750,74	--	343.750,74
Deudas a largo plazo .....	625.703,08	--	625.703,08
<b>Pasivo no corriente .....</b>	<b>969.453,82</b>	<b>--</b>	<b>969.453,82</b>
Provisiones a corto plazo .....	158.681,88	--	158.681,88
Deudas a corto plazo .....	9.100.469,65	(4,68)	9.547.067,51

ESTADO DE SITUACIÓN CONSOLIDADO (según NIIF)	30/06/2021	Var. 21-20	31/12/2020
	No auditado		Auditado
	(euros)	(%)	(euros)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar .....	1.670.210,55	(8,97)	1.834.766,71
Anticipos de clientes.....	15.427,27	--	15.427,27
<b>Pasivo corriente .....</b>	<b>10.944.789,35</b>	<b>(5,29)</b>	<b>11.555.943,37</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO .....</b>	<b>15.400.971,50</b>	<b>(7,81)</b>	<b>16.705.582,04</b>

### Principales variaciones entre los estados de situación consolidados de Ayco a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020.

#### Activo

A continuación, se describen las principales variaciones entre las partidas del “activo” a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020:

- El importe correspondiente a la partida “*activo corriente*” se situó a 30 de junio de 2021 en 15.387.490,97 euros, un 7,82% inferior con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2020 debido, principalmente, a la desinversión por venta en el primer semestre de 2021 de 11 parcelas en Sa Rápita (Mallorca) por importe de 1.239.636,40 euros.

#### Patrimonio neto y pasivo

A continuación, se describen las principales variaciones de las partidas del “patrimonio neto” y “pasivo” entre el 30 de junio de 2021 y el 31 de diciembre de 2020:

- El importe correspondiente a la partida “*patrimonio neto*” se situó a 30 de junio de 2021 en 3.486.728,33 euros, un 16,59% inferior respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2020 como consecuencia de la pérdida generada en el primer semestre de 2021.
- En cuanto a la partida del “*pasivo corriente*”, se ha producido un ligero descenso entre el 31 de diciembre de 2020 y el 30 de junio de 2021 y que se corresponde con el diferencial de la deuda amortizada con la cancelación de las hipotecas de las parcelas vendidas en el primer semestre de 2021.
- El importe correspondiente a las deudas a corto plazo ha experimentado una reducción en el primer semestre de 2021 de un 4,68% respecto a 31 de diciembre de 2020. Esta reducción se ha debido a la cancelación de los préstamos que gravaban las parcelas de Sa Rápita y que fueron otorgados por Bankia, S.A. por un importe total de 601.240 euros. Por otro lado, se ha incorporado el importe de los gastos financieros generados en el semestre por el préstamo otorgado por Varia Structured y que ascendieron a 227.475 euros. A continuación se incluye el detalle:
  - A 30 de junio de 2021, la Sociedad mantenía una deuda con CaixaBank para financiar el proyecto RBA05 de Camas (Sevilla) por importe de 1.335.584,04 euros y de 450.612,52 euros para financiar el proyecto RBA03 de Camas (Sevilla). En octubre de 2021 se ejecutó la venta de dicha parcela RBA03 por importe de 1,36 millones de euros, si bien el préstamo asociado a dicho activo, cuyo importe vivo ascendía a 31 de octubre de 2021 a 450.612,52 euros y cuyo tipo de interés es del 2,50%, no se cancelará hasta el momento del pago del importe total por parte del comprador en septiembre de 2022.
  - Asimismo, mantenía una deuda con Varia Structured importe de 3.370.000 euros, que se incrementa con un coste financiero periodificado por un importe de 785.820,55 euros. Dicho préstamo está garantizado por el suelo del proyecto de La Línea de la Concepción. Además, la Sociedad mantenía otro préstamo con Fiduciam por importe de 2.000.000 euros y con garantía sobre el suelo de Calahonda (Málaga).
  - Por otro lado, la Sociedad había recibido financiación proveniente de sus accionistas por importe total de 1.090.000 euros.
  - Por último, habría un diferencial por importe de 78.000 euros que se corresponderían con intereses periodificados, cuya fecha de pago se realiza en el mes siguiente al del cierre de ejercicio, provenientes de los préstamos de Banco Sabadell, Fiduciam y CaixaBank.

- En cuanto a los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, éstos se han reducido en un 8,97% en el primer semestre de 2021 respecto a 31 de diciembre de 2020. Esta reducción se ha debido fundamentalmente a los pagos de gastos ordinarios realizados durante el periodo. A continuación se incluye el detalle de las principales magnitudes que componen la partida de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:
  - Por retenciones realizadas a la obra de Sa Rápita, ejecutada por Construcciones Ruesma, S.A., un importe de 114.555 euros. Esta deuda está reclamada judicialmente y recurrida por la Sociedad (véase el punto 11.3 del presente Documento de Registro).
  - Por operaciones de compra de la Sociedad Bellaunde Iberica, S.L., adquirida por la Sociedad en 2019, se mantiene una deuda por importe de 1.055.061 euros. Dichas adquisiciones fueron realizadas mediante compraventa a Costa Sun Sp. Investment LLC, Styledu LLC y D. Andrés Carlos Biscione por importe, gastos de adquisición incluidos, de 1.350.139,95 euros, 105.139,95 euros y 207.499,40 euros, respectivamente. La deuda pendiente de pago por este concepto a 31 de diciembre de 2020 y a 30 de junio de 2021 figura registrada dentro de la partida “Acreedores varios” del pasivo del balance de situación consolidado y ascendía a 1.055.000 euros.
  - Asimismo, la Sociedad mantiene una deuda con Colliers International Spain, S.L. en concepto de comisión de venta del Hotel Byblos por importe de 266.686 euros (véase el punto 11.3 del presente Documento de Registro).

Por otro lado, a continuación se incluye el detalle de la variación de la deuda financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, a 30 de junio de 2021 y a 31 de octubre de 2021:

DEUDA FINANCIERA	DESCRIPCIÓN	GARANTÍA HIPOTECARIA	TIPO INTERÉS (%)	31/12/2020		30/06/2021		31/10/2021	
				IMPORTE (€)	FECHA DE VENCIMIENTO	IMPORTE (€)	FECHA DE VENCIMIENTO	IMPORTE (€)	FECHA DE VENCIMIENTO
DEUDAS A C/P	Préstamo Julio Harari <sup>(1)</sup>	Camas RBA05	8	600.000	31/12/2020	600.000	01/07/2021	600.000	01/07/2021 <sup>(3)</sup>
	Préstamo CaixaBank	Camas RBA05	2,50	1.335.584,04	28/02/2021	1.335.584,04	28/08/2021	1.335.584,04	01/03/2022 <sup>(4)</sup>
	Préstamo CaixaBank <sup>(2)</sup>	Camas RBA03	2,50	450.612,52	28/02/2021	450.612,52	28/08/2021	450.612,52	01/03/2022 <sup>(4)</sup>
	Préstamo Latcom <sup>(1)</sup>	Calahonda	8	400.000	31/12/2020	400.000	01/07/2021	400.000	01/07/2021
	Préstamo Fiduciam	Calahonda	12	2.000.000	20/02/2021	2.000.000	20/08/2021	2.000.000	20/08/2021
	Préstamo Varia Structured	La Línea de la Concepción	13,50	3.370.000	20/03/2020	3.370.000	20/03/2020	3.370.000	20/03/2020
	Crédito Dolores Ureña <sup>(1)</sup>	--	8	90.000	31/12/2020	90.000	01/07/2021	90.000	01/07/2021 <sup>(3)</sup>
	Préstamo Bankia, S.A.	Sa Rápita	2,31	622.644	01/07/2021	0	--	0	--
SUBTOTAL DEUDAS A C/P	--	--	--	<b>8.868.840,56</b>	--	<b>8.246.196,56</b>	--	<b>8.246.196,56</b>	--
	Intereses periodificados	--	--	678.227,08	--	854.273,59	--	838.642,77	--
<b>TOTAL DEUDAS A C/P</b>	--	--	--	<b>9.547.067,61</b>	--	<b>9.100.469,65</b>	--	<b>9.084.839,33</b>	--
DEUDAS A L/P	Préstamo Sabadell	--	2,50	625.102,07	30/09/2045	625.102,07	30/09/2045	307.760,45	--
<b>TOTAL DEUDAS A L/P</b>	--	--	--	<b>625.102,07</b>	--	<b>625.102,07</b>	--	<b>307.760,45</b>	--
<b>TOTAL</b>				<b>10.172.169,68</b>	--	<b>9.725.571,69</b>	--	<b>9.392.599,78</b>	--

(1) Accionista de la Sociedad.

(2) En octubre de 2021 se ejecutó la venta de la parcela RBA03 en Camas (Sevilla) por importe de 1,36 millones de euros. De dicho importe, la Sociedad recibió en el momento de la venta 450.000 euros, quedando pendiente el cobro del resto del importe de la venta (909.000 euros) hasta septiembre de 2022. El préstamo asociado a dicho no se cancelará hasta el momento del pago del importe total por parte del comprador en septiembre de 2022.

(3) En enero de 2022 se amplió el vencimiento del préstamo hasta el 10 de marzo de 2022.

(4) En diciembre de 2021 se amplió el vencimiento del préstamo hasta el 1 de junio de 2023.

Durante el primer semestre de 2021, la Sociedad canceló la deuda por importe de 622.644 euros asociada a las 11 parcelas en Sa Rápita (véase el apartado B) del presente punto). Por otro lado, en el ejercicio 2021 se ha reducido la totalidad de la deuda a largo de la Sociedad tras la cancelación realizada entre julio de 2021 (310.777 euros) y noviembre de 2021 (307.760,45 euros) de los préstamos otorgados por Banco Sabadell por importe a 31 de diciembre de 2020 de 625.102,07 euros (en los meses de agosto, septiembre y octubre de 2021 se amortizó parcialmente el préstamo por importe total de 6.564,62 euros). Dichos préstamos se correspondían con la deuda asociada a 2 parcelas que fueron vendidas en el ejercicio 2019, y cuya subrogación en favor del comprador fue rechazada por Banco Sabadell. A solicitud de los auditores de la Sociedad, en el ejercicio 2020 se reclasificaron las cuentas para incorporar dicha deuda como deuda a largo plazo y se reconoció como clientes/deudores el importe que el comprador tenía pendiente de pago y que ascendía a 670.000 euros. Tanto la deuda a largo plazo como la deuda de clientes ha quedado cancelada en los meses de julio y noviembre de 2021 tras la venta de las dos viviendas por parte del comprador.

En relación con los préstamos a corto plazo, en junio de 2021 se firmó la novación del vencimiento del préstamo otorgado por Fiduciam por importe de 2.000.000 euros hasta el 20 de agosto de 2021. Del mismo modo, se procedió a la novación del préstamo otorgado por Latcom International LLC (accionista de la Sociedad) por importe de 400.000 euros, ampliando su vencimiento al 1 de julio de 2021. También se ampliaron en diciembre de 2021 los vencimientos por novación de los préstamos otorgados por CaixaBank por importe total de 1.786.196,56 euros sobre las parcelas RBA05 y RBA03 en Camas (Sevilla), quedando su vencimiento final para el 1 de junio de 2023. Sin perjuicio de lo anterior, en octubre de 2021 se ejecutó la venta de la parcela RBA03, si bien el préstamo asociado a dicho activo, cuyo importe vivo ascendía a 31 de octubre de 2021 a 450.612,52 euros y cuyo tipo de interés es del 2,50%, no se cancelará hasta el momento del pago del importe total por parte del comprador en septiembre de 2022 (véase el punto 5.2.1 del presente Documento de Registro). Por último, en enero de 2022 se firmó la novación del vencimiento de los préstamos otorgados por los accionistas de la Sociedad D. Julio Harari y Dña. Dolores Ureña (600.000 euros y 90.000 euros, respectivamente) hasta el 10 de marzo de 2022.

## B. Estado de resultados consolidado

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO (Según NIIF)	30/06/2021	Var. 21-20	30/06/2020
	No auditado		No auditado
	(euros)	(%)	(euros)
Importe neto de la cifra de negocios .....	1.239.636,40	(30,05)	1.772.120,20
Variación existencias .....	0	(100)	14.456,80
Aprovisionamientos .....	(1.044.189,66)	(28,09)	(1.452.149,46)
Gastos de personal .....	(54.741,24)	(35,88)	(85.368,73)
Otros gastos de explotación .....	(354.634,05)	(6,95)	(381.107,56)
Amortización inmovilizado .....	0	--	0
Deterioro y resultado por enajenaciones .....	(563,25)	(100,79)	71.425,18
Otros resultados .....	0	--	0
<b>Resultado de explotación.....</b>	<b>(214.491,80)</b>	<b>253,81</b>	<b>(60.623,57)</b>
Ingresos financieros .....	14.221,45	100	0
Gastos financieros .....	(383.723,82)	(11,74)	(434.779,41)
<b>Resultado financiero.....</b>	<b>(369.502,37)</b>	<b>(15,01)</b>	<b>(434.779,41)</b>
<b>Resultado antes de impuestos .....</b>	<b>(583.994,17)</b>	<b>17,88</b>	<b>(495.402,98)</b>
<b>Resultado consolidado del ejercicio.....</b>	<b>(583.994,17)</b>	<b>17,88</b>	<b>(495.402,98)</b>

### Evolución de los estados de resultados consolidados de Ayco entre el primer semestre del ejercicio 2021 y el primer semestre del ejercicio 2020.

A continuación, se describen las principales variaciones entre los estados de resultados consolidados de Ayco entre el primer semestre del ejercicio 2021 y el primer semestre del ejercicio 2020:

- La partida “importe neto de la cifra de negocios” ha experimentado un ligero descenso en el primer semestre del ejercicio 2021 con relación al ejercicio 2020 con motivo de la reducida actividad inmobiliaria del periodo, en la medida en que en el primer semestre de 2021 únicamente se ha formalizado la venta de las 11 parcelas de Sa Rápita (Mallorca) por importe de 1.239.636,40 euros, que ha supuesto un resultado positivo por importe de 195.447 euros.
- Las partidas “variación de existencias” y “aprovisionamientos” han experimentado un descenso en el ejercicio 2021 como consecuencia de la baja realizada en las “Existencias” con motivo de la venta en el periodo de 11 parcelas de Sa Rápita por un importe total de 1.239.636,40 euros.
- El resultado financiero ha sufrido un descenso en el primer semestre del ejercicio 2021 con respecto al mismo periodo del ejercicio 2020 en la medida en que se han reducido los costes incurridos en el primer semestre de 2021 en el marco de ciertas refinanciaciones de la deuda, y se han cancelado los préstamos hipotecarios asociados a la vivienda de Sa Rápita (Mallorca) y a la parcela de RBA07 de Camas (Sevilla) que fueron objeto de venta en el primer semestre de 2020.

## 11.2 Auditoría de la información financiera anual

### 11.2.1 Declaración de que se ha auditado la información financiera anual

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Ayco correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020 han sido auditadas por Moore Stephens con informe favorable sin salvedades.

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

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

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

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

### **11.3 Procedimientos judiciales y de arbitraje**

Salvo por lo que se indica a continuación, ninguna sociedad del Grupo Ayco se encuentra o se ha encontrado en los últimos 12 meses anteriores a la fecha del presente Documento de Registro incurso en ningún procedimiento gubernamental, judicial o de arbitraje, incluidos aquellos procedimientos que aún están pendientes de resolución o que podrían iniciarse según conocimiento de la Sociedad, que hayan tenido o pudieran tener efectos significativos en el Grupo Ayco o en su posición o rentabilidad financiera.

La Sociedad se encuentra actualmente incurso en los siguientes procedimientos que podrían tener efectos significativos en el Grupo Ayco o en su posición o rentabilidad financiera:

- Ayco mantiene una deuda con Varia Structured por importe de 3.370.000 euros en concepto de préstamo y de 785.820,55 euros en concepto de intereses financieros pendientes de pago (véase el apartado a) del punto 5.1 del presente Documento de Registro).

En noviembre de 2021 Varia Structured presentó ante el Juzgado de Primera Instancia una reclamación a Ayco por importe de 618.094,96 euros en relación con el referido préstamo otorgado a la Sociedad sobre el activo en La Línea de la Concepción. Posteriormente, Varia Structured presentó también ante el Juzgado de Primera Instancia, una reclamación a Ayco de ejecución hipotecaria del activo en La Línea de la Concepción por importe total de 4.575.762,20 euros. Por tanto, Varia Structured solicitó el importe debido por Ayco (4.155.820,55 euros), así como los importes que le corresponderían en concepto de intereses de demora y costas procesales (1.038.036,61 euros).

En enero de 2022, la Sociedad ha alcanzado un acuerdo con Varia Structured en virtud del cual ésta se ha comprometido a desistir de las demandas presentadas y a no ejecutar la garantía hipotecaria hasta marzo de 2022.

- Ante el Juzgado de Primera Instancia, procedimiento consistente en la reclamación a Ayco por Colliers International Spain, S.L. de 266.686,74 euros (242.000 euros de principal y 24.686,74 euros de intereses). El demandante reclama el pago de la comisión de venta por importe de 266.686 euros adeudada por Byblos Costa del Sol, S.L. (filial de la Sociedad en el momento de la venta) y en relación con la que la Sociedad actúa como responsable subsidiaria. La Sociedad contestó a la demanda y en octubre de 2021 se celebró la Audiencia Previa. La Sociedad tiene reconocida la deuda en la cuenta de acreedores comerciales, habiendo sido imputada en la cuenta de resultados consolidada de la Sociedad en el ejercicio 2019 y 2020.
- Ante el Juzgado de Primera Instancia, procedimiento consistente en la reclamación a Ayco por Construcciones Ruesma, S.A. de 114.555,54 euros de principal (más los intereses resultantes). El demandante reclama el pago de las retenciones practicadas por obras realizadas en Sa Rápita (Mallorca). Ayco ha solicitado que se desestime la demanda, habiendo planteado una reconvencción por importe de 54.204,07 euros. La Sociedad reclama 54.204,07 euros en concepto de reembolso por el coste de las obras realizadas para subsanar las deficiencias y fallos de construcción observados. Se ha señalado la Audiencia Previa para finales de diciembre de 2021. No procede provisionar el importe de la reclamación de Construcciones Ruesma, S.A. en la medida en que fue contabilizado en su momento como gasto.

### **11.4 Cambio significativo en la posición financiera del emisor**

Salvo por la venta de la parcela RBA03 sita en Camas (Sevilla) en octubre de 2021, referida en el punto 5.2.1 del presente Documento de Registro, desde el 30 de junio de 2021 hasta la fecha del presente Documento de Registro, no se ha producido ningún cambio significativo en la posición financiera de la Sociedad distinto de los incluidos en el presente Documento de Registro.

## **11.5 Información financiera *pro forma***

No procede.

## **11.6 Política de dividendos**

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

### **11.6.1 Importe de los dividendos por acción durante el último ejercicio**

La Sociedad no ha acordado repartir beneficios y/o dividendos por acción u otra forma de remuneración a los accionistas durante el ejercicio 2021.

## **12. INFORMACIÓN ADICIONAL**

### **12.1 Capital social**

A la fecha del presente Documento de Registro, el capital social de Ayco es de 4.666.536,00 euros, dividido en 15.555.120 acciones ordinarias representadas por medio de anotaciones en cuenta de una única clase y serie y de un valor nominal de 0,30 euros cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

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

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

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 30 de noviembre de 2021 aprobó un aumento del capital social mediante aportaciones dinerarias por un importe efectivo (nominal más prima) de 40 millones de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones ordinarias de 0,30 euros de valor nominal cada una de ellas, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y previsión de suscripción incompleta. Se facultó al Consejo de Administración de la Sociedad para que fijase libremente, en todo lo no previsto, las condiciones del aumento del capital social de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1 a) de la Ley de Sociedades de Capital.

Posteriormente, con fecha 13 de enero de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado ejecutar el referido aumento de capital por un importe nominal máximo de 19.047.607,80 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 63.492.026 acciones de 0,30 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, y con una prima de emisión de 0,33 euros por cada una de las acciones emitidas.

### **13. REVELACIÓN DE INFORMACIÓN REGLAMENTARIA**

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

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

- En diciembre de 2021, la Sociedad comunicó al mercado, a través del correspondiente anuncio de otra información relevante, la aprobación de la totalidad de las propuestas de acuerdo sometidas a aprobación a la Junta General Extraordinaria de Accionistas.
- En octubre de 2021, la Sociedad comunicó al mercado, a través del correspondiente anuncio de otra información relevante, la convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas.
- En septiembre de 2021, la Sociedad comunicó al mercado, a través del correspondiente anuncio de otra información relevante, una ampliación/modificación de la información financiera del primer semestre de 2021.
- En agosto de 2021, la Sociedad comunicó al mercado, a través del correspondiente anuncio de otra información relevante, la publicación de la información financiera correspondiente al primer semestre de 2021.
- En julio de 2021, la Sociedad comunicó al mercado, a través del correspondiente anuncio de otra información relevante, la aprobación de la totalidad de las propuestas de acuerdo sometidas a aprobación a la Junta General Ordinaria de Accionistas.
- En mayo de 2021, la Sociedad comunicó al mercado, a través del correspondiente anuncio de otra información relevante, la dimisión del Consejero D. Martín Federico Maslo como miembro de la Comisión de Auditoría.
- En mayo de 2021, la Sociedad comunicó al mercado, a través del correspondiente anuncio de otra información relevante, la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas.
- En febrero de 2021, la Sociedad comunicó al mercado, a través del correspondiente anuncio de otra información relevante, la publicación de la información financiera correspondiente al segundo semestre de 2020.

### **14. CONTRATOS IMPORTANTES**

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

La Sociedad ha suscrito compromisos de suscripción con determinados inversores en virtud de los cuales éstos se han comprometido de forma firme e irrevocable a invertir un importe total mínimo de 6.060.000 euros, todo ello en el marco de un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias aprobado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 30 de noviembre de 2021.

## 15. DOCUMENTOS DISPONIBLES

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

Documento	Página web Ayco <sup>(1)</sup>	Página web CNMV <sup>(2)</sup>
Estatutos Sociales.....	<a href="#">(enlace)</a>	No
Reglamento de la Junta General de Accionistas.....	<a href="#">(enlace)</a>	Sí
Reglamento del Consejo de Administración.....	<a href="#">(enlace)</a>	Sí

(1) [www.ayco.es](http://www.ayco.es)

(2) [www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)

La escritura de constitución de la Sociedad está disponible en el Registro Mercantil de Madrid.

## 16. DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA

A continuación se indican los documentos incorporados por referencia al presente Documento de Registro, con el enlace correspondiente para acceder a dichos documentos.

DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA	Página web Ayco <sup>(1)</sup>
Estados financieros intermedios no auditados consolidados correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021 <a href="#">(enlace)</a> .....	Sí
Informe de gestión correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021 <a href="#">(enlace)</a> .....	Sí
Cuentas anuales individuales, informe de gestión e informe de auditoría correspondientes al ejercicio 2020 <a href="#">(enlace)</a> .....	Sí
Cuentas anuales consolidadas, informe de gestión consolidado e informe de auditoría correspondientes al ejercicio 2020 <a href="#">(enlace)</a> .....	Sí
Informe anual de gobierno corporativo de las sociedades anónimas cotizadas correspondiente al ejercicio 2020 <a href="#">(enlace)</a> .....	Sí
Informe anual sobre remuneraciones de los consejeros de sociedades anónimas cotizadas correspondiente a al ejercicio 2020 <a href="#">(enlace)</a> .....	Sí

En Madrid, a 19 de enero de 2022.

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

\_\_\_\_\_  
D. José Palma García  
Presidente del Consejo de Administración