



**SUPLEMENTO AL DOCUMENTO DE REGISTRO Y A LA NOTA DE VALORES DE AYCO
GRUPO INMOBILIARIO, S.A., INSCRITOS EN LOS REGISTROS OFICIALES DE LA
COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
EL 11 DE JULIO DE 2024**

Noviembre 2024

AVISO IMPORTANTE

De conformidad con el artículo 23 del Reglamento (UE) 2017/1129, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE, con motivo de la publicación del presente suplemento al folleto informativo, los accionistas e inversores que ya hubieran comunicado a las entidades participantes autorizadas por Iberclear correspondientes la orden de ejercitar sus derechos de suscripción de acciones antes de que se publicara este Suplemento podrán revocar dicha orden de suscripción, durante los 2 días hábiles bursátiles siguientes a la fecha de publicación del suplemento, esto es, podrán revocar las órdenes de suscripción durante los días 14 y 15 de noviembre de 2024, ambos incluidos.

La revocación de órdenes por parte de los accionistas e inversores se realizará de la misma forma y por los mismos medios que el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, esto es, deberán dirigirse a la entidad participante en la que tenían inscritos los derechos de suscripción preferente indicando su voluntad de revocar las órdenes de suscripción cursadas.

1. MOTIVO DEL SUPLEMENTO

El presente suplemento (el “**Suplemento**”) al documento de registro (el “**Documento de Registro**”), a la nota de síntesis (la “**Nota de Síntesis**”) y a la nota sobre los valores (la “**Nota de Valores**”, junto con el Documento de Registro y la Nota de Síntesis, el “**Folleto**”) de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. (“**Ayco**” o la “**Sociedad**” y junto con sus sociedades dependientes, el “**Grupo Ayco**” o el “**Grupo**”), inscritos el 11 de julio de 2024 en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”), se ha elaborado con el objeto de modificar algunos apartados del Folleto en los términos que se indican a continuación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 del Reglamento (UE) 2017/1129, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE (el “**Reglamento de Folletos**”).

Los términos utilizados en este Suplemento con su primera letra en mayúsculas que no estén expresamente definidos tendrán el significado que a dichos términos les atribuya el Folleto.

El presente Suplemento ha sido aprobado e inscrito en los registros oficiales de la CNMV el 13 de noviembre de 2024, en calidad de autoridad competente en virtud del Reglamento de Folletos, y debe leerse junto con el Folleto que puede consultarse en la página web corporativa (www.ayco.es)¹ y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es)¹ y, en su caso, con cualquier otro suplemento que la Sociedad publique en el futuro. La CNMV solo ha aprobado el Suplemento en cuanto ha alcanzado los niveles de exhaustividad, coherencia e inteligibilidad exigidos por el Reglamento de Folletos y, por tanto, dicha aprobación no deberá considerarse como un refrendo de la Sociedad al que se refiere el Suplemento.

1.1 Introducción

En relación con el aumento de capital de la Sociedad mediante aportaciones dinerarias por un importe efectivo total máximo de 11.999.999,70 euros (el “**Aumento Dinerario**”) objeto del Folleto, la Sociedad informó el 2 de agosto de 2024 mediante el correspondiente anuncio de “*información privilegiada*”, que una vez que habían finalizado el Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta), el Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta) y el Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta) de Acciones Nuevas, la Sociedad no esperaba alcanzar el importe de (al menos) 10 millones de euros en el Aumento Dinerario, que estaba previsto para el desarrollo del Plan de Negocio de la Sociedad. El motivo de esta previsión se debió fundamentalmente a que, de los tres compromisos de inversión que la Sociedad firmó con Nortia, Sentilia y D. Carlos Alberto Villareal Medina por un importe total de 10 millones de euros, únicamente Nortia cumplió su compromiso de inversión presentando una orden de suscripción de acciones de Ayco por un importe de 4,5 millones de euros durante el Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta).

A la vista de esta situación y con el propósito de obtener fondos adicionales en el Aumento Dinerario, la Sociedad decidió extender el Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta) hasta el 27 de septiembre de 2024. Durante el Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta), la Sociedad recibió órdenes de suscripción de acciones de la Sociedad por un importe efectivo total de 5.891.999,40 euros.

¹ La información disponible en estas páginas web, así como la información disponible en las páginas web a las que se pudiera hacer referencia en el Suplemento, no forma parte del Suplemento ni del Folleto y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV.

No obstante, el 17 de octubre de 2024, Nortia comunicó a la Sociedad y a la CNMV su decisión de revocar su orden de suscripción por importe 4,5 millones de euros en el Aumento Dinerario en la medida en que consideró que la Sociedad no cumplió con las condiciones previstas para el Aumento Dinerario comunicadas el 2 de agosto de 2024 mediante el correspondiente anuncio de “*información privilegiada*”. La Sociedad estima que dicha revocación se producirá durante los 2 días hábiles bursátiles siguientes a la fecha de publicación del presente Suplemento de conformidad con lo previsto en el artículo 23 del Reglamento de Folletos. Por tanto, en el caso de que la revocación por parte de Nortia de su orden de suscripción de Acciones Nuevas efectivamente se confirme tras la publicación de este Suplemento, la Sociedad prevé que el importe efectivo total del Aumento Dinerario sea de 1.464.179,40 euros, siempre que no se produzcan revocaciones adicionales de órdenes de suscripción de Acciones Nuevas durante los 2 días hábiles bursátiles siguientes a la fecha de publicación del presente Suplemento.

En la medida en que dicho importe es significativamente inferior a 10 millones de euros, cantidad prevista como el importe mínimo que se obtendría en el Aumento Dinerario, y que se utilizó para elaborar el contenido de determinados apartados del Folleto, la Sociedad considera necesario modificar estos apartados del Folleto actualizando la correspondiente información con el importe efectivo total del Aumento Dinerario que la Sociedad espera obtener, es decir, de 1.464.179,40 euros. Concretamente, se modifican (i) los factores de riesgo 1, 2 y 3 del Documento de Registro; (ii) los factores de riesgo 2, 3 y 8 de la Nota de Valores; (iii) los puntos 5.1, 5.2, 6.1.b), 7, 8, 9.1, 9.4, 12.1.2 y 14 del Documento de Registro; (iv) las Secciones 2 y 4 de la Nota de Síntesis; y (v) los puntos 3.2, 3.3, 3.4, 5.1.2(1), 5.1.2(3), 5.1.5(1.3), 5.1.10, 5.2.2, 6.1, 8.1 y 9.1 de la Nota de Valores.

Por último, el punto 7 del Documento Registro incluye las previsiones de la Sociedad de determinadas magnitudes financieras a nivel consolidado para los ejercicios 2024, 2025 y 2026 (información no auditada). Estas previsiones se contenían en el Plan de Negocio, documento anexo de la Dispensa que fue publicada el 27 de junio de 2024 como “*información privilegiada*” con número de registro 2.296 en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

Estas previsiones de beneficios fueron elaboradas teniendo en cuenta, entre otros supuestos, que el Aumento Dinerario se suscribiría por un importe efectivo de al menos 10 millones de euros. En la medida en que la Sociedad prevé que el importe efectivo total del Aumento Dinerario sea de 1.464.179,40 euros como máximo en lugar de 10 millones de euros como estaba inicialmente previsto, las previsiones y los supuestos que se incluyen en el punto 7 del Documento Registro han dejado de ser válidas y, asimismo, el Plan de Negocio en el que se incluyen dichas previsiones ha quedado sin efecto en los términos que se contenían en la Dispensa.

2. PERSONAS RESPONSABLES

2.1 Identificación de las personas responsables

D. José María de Arcas Castro en nombre y representación de Ayco, con domicilio social en Madrid, en la calle Almagro 14, planta 5ª, en calidad de primer ejecutivo de la Sociedad en virtud de los poderes otorgados por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de 28 de mayo de 2018, asume la responsabilidad por el contenido del presente Suplemento.

2.2 Declaración de las personas responsables confirmando la veracidad de la información contenida en el Documento de Registro.

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

3. MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO DE REGISTRO

3.1 Modificación del factor de riesgo número 1 de la Sección 2 del Documento de Registro.

El factor de riesgo número 1 de la Sección 2 del Documento de Registro queda redactado como se incluye a continuación.

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

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

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

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

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

Estas condiciones ponen de manifiesto la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad del Grupo para continuar con sus operaciones como empresa en funcionamiento y por tanto sobre la posibilidad de recuperar sus activos y liquidar sus pasivos en los plazos y por los importes por los que figuran registrados en el balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2023 adjunto. La continuidad de la compañía está condicionada al cumplimiento del plan de negocio elaborado por el Grupo, en especial a la posibilidad de realizar nuevas inversiones y relanzar su actividad de promoción inmobiliaria, al éxito en el desarrollo de las operaciones

futuras sobre modificaciones estructurales y al apoyo financiero que reciba de sus accionistas o de terceros fundamentalmente a través de ampliaciones de capital y préstamos participativos. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.”

Asimismo, la Sociedad ha venido experimentando en el pasado dificultades significativas para la obtención de financiación, como por ejemplo la revocación en enero de 2022 de una ampliación de capital por importe efectivo total máximo de 40 millones de euros debido a la falta de inversores que, entre otras razones, provocó un procedimiento preconcursal entre junio de 2022 y junio de 2024 que finalmente no desembocó en el concurso de la Sociedad tras alcanzar un acuerdo de refinanciación con los principales acreedores que la Sociedad tenía en ese momento.

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

3.2 Modificación del factor de riesgo número 2 de la Sección 2 del Documento de Registro.

El factor de riesgo número 2 de la Sección 2 del Documento de Registro queda redactado como se incluye a continuación.

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

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

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

consideración de patrimonio neto a los efectos de reducción de capital y liquidación de sociedades de conformidad con el artículo 20.1.d) del Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio, sobre medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y liberalización de la actividad económica.

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

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

A pesar de que, a la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad no se encuentra en causa legal de reducción de capital o disolución y de que no prevé incurrir en pérdidas en el ejercicio 2024, y dado que la Sociedad prevé que el importe efectivo total del Aumento Dinerario sea de 1.464.179,40 euros como máximo en lugar del importe previsto inicialmente de 10 millones de euros, en el caso de que la Sociedad no obtuviese los fondos necesarios para el correcto desarrollo de su actividad e incurriese en pérdidas en 2025 y en ejercicios posteriores, el patrimonio neto de la Sociedad podría verse reducido por debajo del límite establecido en la normativa aplicable y, por tanto, incurrir en causa de disolución, una vez que finalice la moratoria prevista en el RDL 20/2022, es decir, transcurrido el ejercicio 2024, lo que, en última instancia, podría conllevar la extinción de la Sociedad.”

3.3 Manifestación en relación con el factor de riesgo número 3 de la Sección 2 del Documento de Registro.

El factor de riesgo número 3 de la Sección 2 del Documento de Registro (“*La viabilidad de la Sociedad podría verse comprometida por el incumplimiento de los objetivos del Plan de Negocio*”) advertía sobre la posibilidad de que la viabilidad de la Sociedad se viese comprometida si se incumplía el Plan de Negocio. En el medida en que el Plan de Negocio en los términos que se incluía en la Dispensa ha quedado sin efecto (véase punto 1.1 del presente Suplemento) debido a que el Aumento Dinerario se llevará cabo por un importe significativamente inferior a 10 millones de euros (i.e. 1.464.179,40 euros como máximo), los proyectos previstos en el Plan de Negocio podrían no llevarse a cabo en los plazos previstos, o incluso no llegar a ejecutarse, lo cual podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de Ayco, abocar a la Sociedad a una situación general de insolvencia que podría comprometer su viabilidad y, en última instancia, provocar el concurso de acreedores y su eventual disolución.

3.4 Modificación del punto 5.1 del Documento de Registro

El punto 5.1 del Documento de Registro incluía una tabla que recoge los activos que formaban parte de la cartera de activos del Grupo Ayco. En este sentido, durante los meses posteriores

al registro del Folleto, el Grupo Ayco incorporó dos activos nuevos situados en Móstoles (Madrid) y Sóller (Mallorca) que pertenecían a dos sociedades que fueron absorbidas por la Sociedad. No obstante, estos activos no fueron inventariados en los respectivos balances de fusión y, por tanto, nunca se llegaron a contabilizar ni a tener constancia de su propiedad hasta julio de 2024 (véase punto 3.6 del presente Suplemento).

A la fecha del presente Suplemento, dichos activos han sido vendidos por un importe de 890.000 euros y 111.000 euros, respectivamente, y, por tanto, ya no forman parte de la cartera de activos del Grupo Ayco.

3.5 Modificación del punto 5.2 del Documento de Registro

Dado que de los fondos que se prevén obtener en el Aumento Dinerario (i.e. 1.464.179,40 euros), una parte muy significativa se utilizará para amortizar el importe pendiente de pago del préstamo (i.e. 1.230.000 euros) que suscribió la Sociedad para la adquisición de los dos solares en Ribadesella, y cuyo plazo de vencimiento se extendió hasta noviembre de 2024, el importe remanente previsto en el Aumento Dinerario no será suficiente para atender los pagos pendientes del precio del terreno situado en Torrejón y del precio del terreno situado en Paiporta según se indicaba en el punto 5.2 del Documento de Registro y, por tanto, la Sociedad ha retrasado dichos pagos hasta la consecución de la liquidez necesaria.

En cuanto al terreno de Torrejón, la Sociedad acordó con el propietario, mediante un pago 60.000 euros, prorrogar el contrato de arras y, por tanto, ampliar el plazo para el otorgamiento de la escritura de compraventa hasta marzo de 2025. Este pago adicional por la prórroga del contrato de arras, junto con el importe total de la cantidad mensual de 3.500 euros que la Sociedad pagó desde 2022 hasta septiembre de 2024 (i.e. 140.000 euros) en concepto de arras, se descontarán del precio de compraventa inicialmente acordado (i.e. 1.800.000 euros). Por tanto, el importe que Ayco desembolsará en la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa (previsiblemente en marzo de 2025) será de 1.600.000 euros. No obstante, en caso de que finalmente no se ejecutase la compraventa, la Sociedad perdería el importe total desembolsado (i.e. 200.000 euros) en concepto de arras.

Respecto al terreno de Paiporta, a raíz de la expiración de la licencia de construcción, la Sociedad inició un nuevo procedimiento administrativo para la renovación de dicha licencia, que la Sociedad estima que se resolverá durante el primer semestre de 2025. Tras la obtención de la licencia, la Sociedad tiene previsto el otorgamiento de la escritura de compraventa por un precio de 2.250.000 euros, durante ese mismo primer semestre de 2025, del cual se descontará un importe total de 25.000 euros que la Sociedad ya ha desembolsado en concepto de arras y que perdería en caso de no llegar a ejecutarse la compraventa.

Por tanto, la Sociedad cuenta con un plazo adicional en relación con ambos activos para obtener fuentes de financiación alternativas para el pago de los importes pendientes, como por ejemplo la obtención de préstamos hipotecarios sobre activos libres de cargas del Grupo Ayco, y que la Sociedad ya está valorando a la fecha del presente Suplemento.

3.6 Modificación del punto 6.1.b) del Documento de Registro

En relación con los cambios significativos en los resultados financieros que se recogen en el apartado 6.1.b) del Documento de Registro, a continuación añaden los siguientes:

- En julio de 2024, la Sociedad suscribió un contrato de compraventa de una cuota del 43% de una finca situada en Móstoles (Madrid), de la que era propietaria General de Estudios e Inversiones, S.A., una sociedad del Grupo Ayco que fue adquirida por la Sociedad a finales de los años 80 y, posteriormente, absorbida en septiembre de 2001. Este activo no estaba inventariado en el balance de fusión, por lo que la Sociedad nunca llegó contabilizarlo ni a tener constancia de su propiedad hasta que, en julio de 2024, Ayco fue contactada por el comprador. El precio de la venta de dicha cuota del 43% de la finca fue de 890.000 euros, del que la Sociedad ya recibió 60.000 euros y el importe restante de 830.000 euros deberá desembolsarse por el comprador no más tarde del 30 de noviembre de 2024.
- En septiembre de 2024, Ayco vendió dos fincas para uso de aparcamiento situadas en Sóller (Mallorca) por un importe 111.000 euros que se desembolsaron en septiembre de 2024. El titular de las fincas era Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A., una sociedad absorbida en 1997 por una antigua sociedad (Royal Resort, S.A.) que igualmente fue absorbida por el Grupo Ayco. Asimismo, estas fincas no figuraban contabilizadas en los distintos balances de fusión, motivó por el que la Sociedad nunca contabilizó las fincas como activos de su propiedad. Una vez reconstruido el tracto sucesivo de las fincas en el Registe de Propiedad, la Sociedad procedió a su venta.

3.7 Modificación del punto 7 del Documento de Registro

Tal y como se indica en el punto 1.1 del presente Suplemento, las previsiones de beneficios de la Sociedad para los ejercicios 2024, 2025 y 2026 que se incluyen en el punto 7 del Documento Registro han dejado de ser válidas. Por tanto, el punto 7 del Documento Registro queda redactado como se incluye a continuación.

“7. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS

7.1 Previsiones o estimaciones de beneficios del emisor

El Plan de Negocio, documento anexo de la Dispensa que fue publicada el 27 de junio de 2024 como “información privilegiada” con número de registro 2.296 en la página web de la CNMV (www.cnmv.es), incluía unas previsiones de la Sociedad de determinadas magnitudes financieras a nivel consolidado para los ejercicios 2024, 2025 y 2026 (información no auditada).

Estas previsiones de beneficios fueron elaboradas teniendo en cuenta, entre otros supuestos, que el Aumento Dinerario se suscribiría por un importe efectivo de al menos 10 millones de euros. En la medida en que la Sociedad prevé que el importe efectivo total del Aumento Dinerario sea de 1.464.179,40 euros como máximo en lugar de 10 millones de euros inicialmente previstos, las previsiones de beneficios han dejado de ser válidas. En este sentido, la Sociedad ha optado por no incluir unas previsiones de beneficios actualizadas en el presente Documento de Registro.

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

No procede.

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

No procede.”

3.8 Modificación del punto 8 del Documento de Registro

En el punto 8 del Documento de Registro se incluyen tres tablas con la composición del Consejo de Administración de la Sociedad, del Comité de Auditoría y del Comité de Nombramientos y Retribuciones. Dado que el 17 de octubre de 2024, D. Ignacio Manzano García comunicó a la Sociedad su renuncia como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, así como de la Comité de Auditoría y del Comité de Nombramientos y Retribuciones, tanto el Consejo de Administración como dichos comités se han visto reducidos en un miembro. A continuación se recoge la composición actualizada del Consejo de Administración, del Comité de Auditoría y del Comité de Nombramientos y Retribuciones a la fecha del presente Suplemento.

Consejo de Administración

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

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

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

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

Comité de Auditoría

Nombre	Cargo	Carácter
D. Jose María de Arcas Castro	Presidente	Ejecutivo
D. José Alejandro Castro Galvís	Vocal	Dominical

Comité de Nombramientos y Retribuciones

Nombre	Cargo	Carácter
D. Jose María de Arcas Castro	Presidente	Ejecutivo
D. José Alejandro Castro Galvís	Vocal	Dominical

El Consejo de Administración tiene previsto designar por cooptación un nuevo miembro del Consejo de Administración, así como del Comité de Auditoría y del Comité de Nombramientos

y Retribuciones en sustitución de D. Ignacio Manzano García antes de la finalización del ejercicio 2024 para su posterior ratificación, en su caso, por la junta general extraordinaria de accionistas, que la Sociedad tiene previsto celebrar en el plazo de 3 meses desde la fecha de inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública del Aumento Dinerario. Asimismo, la Sociedad tiene previsto, durante primer trimestre de 2025, nombrar a dos Consejeros nuevos con la categoría de independientes.

3.9 Modificación del punto 9.1 del Documento de Registro

Dado que la Sociedad prevé que el importe efectivo total del Aumento Dinerario sea como máximo de 1.464.179,40 euros en lugar de 10 millones de euros según indicaba el punto 9.1 del Documento de Registro, a continuación se incluye la tabla actualizada de los accionistas significativos de la Sociedad tras la ejecución del Aumento Dinerario por un importe previsto de 1.464.179,40 euros.

ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS ⁽¹⁾	Nº derechos voto directos	Nº derechos voto indirectos	Participación sobre total derechos voto tras Aumento Dinerario
José Antonio Castro Sousa	--	15.187.300 ⁽²⁾	44,67%
Joaquin Dulitzky	--	2.817.710 ⁽³⁾	8,29%
Mikael Gutiérrez Ruiz.....	--	2.655.417 ⁽⁴⁾	7,81%
Spain Real Estate Partners LLC.....	1.449.870	--	4,26%
Josep Batlle Pérez	--	1.222.222 ⁽⁵⁾	3,60%
José María de Arcas Castro.....	1.111.111	--	3,27%
Guy Azubel	--	1.083.333 ⁽⁶⁾	3,19%
Total	2.560.981	22.965.982	75,09%

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

(2) A través de Eurofondo, S.A.

(3) A través de Alpha Luna LLC.

(4) A través de Grupo Corporativo Laiman.

(5) A través de Star Capital Consulting, S.L.

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

3.10 Modificación del punto 9.4 del Documento de Registro

En el punto 9.4 del Documento de Registro se indica la participación accionarial de Eurofondo en la Sociedad asumiendo que el importe efectivo total del Aumento Dinerario iba a ser de 10 millones de euros. En la medida en que la Sociedad prevé que el importe efectivo total del Aumento Dinerario sea de 1.464.179,40 euros, Eurofondo será titular de un 44,67% de los derechos de voto de la Sociedad tras la ejecución del Aumento Dinerario y, por tanto, seguirá manteniendo una participación de control en Ayco a los efectos previstos en el artículo 4 del RD de OPAS.

3.11 Modificación del punto 12.1.2 del Documento de Registro

En el punto 12.1.2 del Documento de Registro se indicaba que, tras la ejecución del Aumento Dinerario, la Sociedad tenía previsto, de acuerdo con lo que se establecía en el Plan de Negocio, realizar durante el segundo semestre de 2024 un aumento de capital adicional mediante aportaciones dinerarias por un importe máximo de 20 millones de euros. Aunque el Plan de Negocio ha quedado sin efecto, según se indica en el punto 1.1 del presente

Suplemento, la Sociedad mantiene su previsión de que dicho aumento de capital adicional se realice durante el primer semestre de 2025 en la medida en que la ejecución del Aumento Dinerario se ha retrasado sustancialmente sobre el calendario inicialmente previsto.

3.12 Modificación del punto 14 del Documento de Registro

En el punto 14 del Documento de Registro se indica que la Sociedad firmó 3 compromisos de suscripción firmes e irrevocables con los Inversores con Compromiso para invertir un importe total de 10 millones de euros. Sin embargo, ni Sentilia ni D. Carlos Alberto Villareal Medina cursaron su orden de suscripción de Acciones Nuevas durante el Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta) y solamente Nortia presentó su orden de suscripción de Acciones Nuevas por un importe de 4,5 millones de euros. Asimismo, el 17 de octubre de 2024, Nortia comunicó a la Sociedad y a la CNMV su decisión de revocar dicha orden de suscripción de Acciones Nuevas y, por tanto, previsiblemente tampoco llevará a cabo su compromiso de suscripción.

4. MODIFICACIÓN DE LA NOTA DE SÍNTESIS

4.1 Modificación de la Sección 2 de la Nota de Síntesis

En el apartado “*Accionistas significativos*” de la Sección 2 de la Nota de Síntesis se indica la participación accionarial de Eurofondo en la Sociedad asumiendo que el importe efectivo total del Aumento Dinerario iba a ser 10 millones de euros. En la medida en que el importe efectivo total previsto del Aumento Dinerario es de 1.464.179,40 euros, Eurofondo será titular de un 44,67% de los derechos de voto de la Sociedad tras la ejecución del Aumento Dinerario y, por tanto, seguirá manteniendo una participación de control en Ayco a los efectos previstos en el artículo 4 del RD de OPAS.

4.2 Modificaciones de la Sección 4 de la Nota de Síntesis

En el apartado “*Calendario orientativo previsto*” de la Sección 4 de la Nota de Síntesis se incluye un calendario indicativo del Aumento Dinerario. Como consecuencia de la extensión del Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta) hasta el 27 de septiembre de 2024, a la fecha del presente Suplemento, los hitos y actuaciones pendientes del Aumento Dinerario y su fecha estimada son los siguientes:

Calendario orientativo previsto:
14/11/2024: inicio del periodo de 2 días hábiles bursátiles (i.e. 14 y 15 de noviembre) para poder revocar las órdenes de suscripción de Acciones Nuevas.
18/11/2024: desembolso de las Acciones Nuevas suscritas y otorgamiento de la escritura pública de ejecución del Aumento Dinerario. Verificación por la CNMV del cumplimiento de los requisitos para la admisión a negociación de las Acciones Nuevas en mercados regulados y registro de las Acciones Nuevas (alta de las acciones) en Iberclear.
19/11/2024: día estimado de inicio de negociación de las Acciones Nuevas e inscripción de la escritura pública de ejecución del Aumento Dinerario en el Registro Mercantil.

En el apartado “*Procedimiento de desembolso—Desembolso a la Sociedad de las Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y en el Periodo de Asignación Adicional, así como en el Periodo de Asignación Discrecional*” de la Sección 4 de la Nota de Síntesis, se indica que la fecha de desembolso del Aumento Dinerario estaba prevista para el 5 de agosto de 2024.

Como consecuencia de la extensión del Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta) hasta el 27 de septiembre de 2024, la fecha desembolso de las Acciones Nuevas se prevé no más tarde de la 9:00 horas (CET) del tercer día hábil bursátil siguiente a la fecha de publicación del presente Suplemento, es decir, el 18 de noviembre de 2024.

En el apartado “*Dilución inmediata resultante de la Oferta*” de la Sección 4 de la Nota de Síntesis se incluye la dilución que experimentaría el Accionista que no ejercite su derecho de preferencia. El porcentaje de dilución (i.e. 46,45%) se calculó sobre la hipótesis de que el Aumento Dinerario se suscribiría por su importe efectivo máximo total (i.e. 11.999.999,70 euros). Dado que la Sociedad prevé que el importe efectivo total del Aumento Dinerario sea de 1.464.179,40 euros, la dilución del Accionista sería del 9,57% con respecto a su participación en el capital de la Sociedad con anterioridad al Aumento Dinerario.

En el apartado “*Motivos del Aumento Dinerario y destino de los ingresos*” de la Sección 4 de la Nota de Síntesis se indica el destino de los fondos del Aumento Dinerario sobre la base de que su importe efectivo total iba ser de al menos 10 millones de euros, es decir, el importe total correspondiente a los Inversores con Compromiso. En la medida en que la Sociedad prevé que el importe efectivo total del Aumento Dinerario sea de 1.464.179,40 euros, la gran mayoría de los ingresos del Aumento Dinerario se destinará a amortizar el importe pendiente de pago del préstamo (i.e. 1.230.000 euros) que suscribió la Sociedad para la adquisición de los dos solares en Ribadesella y la cantidad restante a pagar parte de los gastos derivados del Aumento Dinerario.

En el apartado “*Importe neto estimado de los ingresos*” de la Sección 4 de la Nota de Síntesis se incluye un importe de 11.487.900 euros que se modifica por la cantidad de 1.252.079,40 euros.

5. MODIFICACIÓN DE LA NOTA DE VALORES

5.1 Materialización del factor de riesgo número 2 de la Sección 2 de la Nota de Valores

El factor de riesgo número 2 de la Sección 2 de la Nota de Valores (“*Los Inversores con Compromiso podrían no acudir al Aumento Dinerario*”) advertía sobre la posibilidad de que los Inversores con Compromiso (i.e. Sentilia, D. Carlos Alberto Villareal Medina y Nortia) no acudieran al Aumento Dinerario. En relación con este factor de riesgo número 2, la Sociedad manifiesta que dicho factor de riesgo se ha materializado en la medida en que los Inversores con Compromiso no van a acudir al Aumento Dinerario según se detalla en el punto 1.1 del presente Suplemento. Ello, ha provocado que el Plan de Negocio haya quedado sin efecto, lo que podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de Ayco, abocar a la Sociedad a una situación general de insolvencia que podría comprometer su viabilidad y, en última instancia, provocar el concurso de acreedores y su eventual disolución.

5.2 Modificación del factor de riesgo número 3 de la Sección 2 de la Nota de Valores

El factor de riesgo número 3 de la Sección 2 de la Nota de Valores queda redactado como se incluye a continuación.

“3. El precio de emisión de las Acciones Nuevas es superior al net asset value (NAV) por acción de la Sociedad, lo que podría dificultar la capacidad de los inversores de vender sus acciones a un precio igual o superior al de emisión.

El precio de emisión de las Acciones Nuevas es superior al net asset value (NAV)² por acción de la Sociedad. En este sentido, el precio de emisión se ha fijado en 0,45 euros por cada Acción Nueva (el “Precio de Suscripción”), mientras que el net asset value (NAV) a 30 de junio de 2024 era de -0,017 euros por acción. A estos efectos, el Precio de Suscripción de las Acciones Nuevas representa una prima sobre el net asset value (NAV) a 30 de junio de 2024 del 2.747,06%. Por tanto, los inversores podrían no recuperar su inversión y experimentar pérdidas en caso de que no puedan vender sus acciones a un precio igual o superior al Precio de Suscripción.”

5.3 Modificación del factor de riesgo número 8 de la Sección 2 de la Nota de Valores

En el factor de riesgo número 8 de la Nota de Valores indicaba la dilución que experimentarían aquellos Accionistas que no ejercitasen su derecho de preferencia. Por un lado, se indica el porcentaje de dilución (i.e. 86,74%) sobre la hipótesis de que el Aumento Dinerario se suscribiría por su importe efectivo máximo total (i.e. 11.999.999,70 euros). Por otro lado, se indica el porcentaje de dilución (i.e. 70,63%) sobre la base de que el Aumento Dinerario se suscribiría al menos por un importe de 10 millones de euros, es decir, el importe correspondiente a los Inversores con Compromiso. Dado que la Sociedad prevé que el importe efectivo total del Aumento Dinerario sea de 1.464.179,40 euros, la dilución de aquellos Accionistas que no ejercitaron su derecho de suscripción preferente en el Aumento Dinerario, o que revoquen sus órdenes de suscripción de Acciones Nuevas tras la publicación del Suplemento, sería como máximo del 9,57% con respecto a su participación en el capital de la Sociedad con anterioridad al Aumento Dinerario en la medida en que la dilución sería menor si hubiesen revocaciones adicionales.

5.4 Modificación del punto 3.2 de la Nota de Valores

En el punto 3.2 de la Nota de Valores se indicaba el destino de los ingresos del Aumento Dinerario sobre la base de que su importe efectivo total iba ser de al menos 10 millones de euros, es decir, el importe total correspondiente a los Inversores con Compromiso. En la medida en que la Sociedad prevé que el importe efectivo total del Aumento Dinerario sea de 1.464.179,40 euros como máximo, la gran mayoría de los ingresos netos totales del Aumento Dinerario, descontados los gastos previstos, se destinará a amortizar el importe pendiente de pago del préstamo (i.e. 1.230.000 euros) que suscribió la Sociedad para la adquisición de los dos solares en Ribadesella con el objetivo de poder iniciar dicho proyecto durante el último trimestre de 2024 (véase el punto 5.12 del presente Suplemento).

² Medida Alternativa de Rendimiento. Se calcula como el total activo a 30 de junio de 2024 (8.586.807,19 euros), menos el total del pasivo corriente (8.527.782,75 euros) y no corriente (323.638,66 euros), entre el número de acciones (15.555.120 acciones).

5.5 Modificación del punto 3.3 de la Nota de Valores

El punto 3.3 de la Nota de Valores queda redactado como se incluye a continuación.

“3.3. Declaración sobre el capital de explotación

Ayco considera que, a 30 de junio de 2024, no dispone del capital de explotación suficiente para hacer frente a sus actuales necesidades de negocio para, al menos, los próximos 12 meses y, por tanto, tendrá que optar por otras vías de financiación alternativas. Entre ellas, la Sociedad está valorando la emisión de distintos instrumentos financieros con la finalidad de obtener recursos financieros suficientes para continuar con su actividad.

Déficit y calendario

La Sociedad presentó pérdidas consolidadas a 31 de diciembre de 2023 por importe de 1.561.504,28 euros, así como durante los ejercicios 2022, 2021 y 2020 por importe de 314.413,98 euros, 1.654.531,01 euros y 1.744.488,50 euros, respectivamente.

Asimismo, a pesar las iniciativas encaminadas a reducir el nivel de endeudamiento, a 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tenía un pasivo corriente consolidado por importe de 10.566.511,20 euros, que representaba un 95,75% del valor neto contable del activo corriente a dicha fecha (11.035.302,01 euros). No obstante, a 30 de junio de 2024, la deuda financiera de la Sociedad era de 6.918.782,75 euros, que representaba el 81,19% del valor neto contable del activo corriente a 30 de junio de 2024 (8.520.921,06 euros).

El fondo de maniobra³ a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 era de -6.861,69 euros y 468.790,81 euros, respectivamente. Por tanto, el fondo de maniobra consolidado a 30 de junio de 2024 pasó a ser negativo debido fundamentalmente a las pérdidas del primer semestre de 2024 que produjeron una disminución de la tesorería.

³ Medida Alternativa de Rendimiento. En la tabla siguiente se incluye el desglose del fondo de maniobra.

La tabla siguiente recoge el fondo de maniobra a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023.

FONDO DE MANIOBRA	30/06/2024	31/12/2023
	No auditado (€)	Auditado (€)
Existencias	7.912.513,85	7.763.678,85
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	501.787,27	2.794.219,11
Inversiones financieras	0,00	0,00
Periodificaciones a corto plazo	0,00	0,00
Efectivo y otros activos líquidos	106.619,94	477.404,05
Activo corriente	8.520.921,06	11.035.302,01
Provisiones a corto plazo	0,00	0,00
Deudas a corto plazo	6.918.432,86	8.632.912,51
Pasivos por arrendamientos corrientes	40.078,56	40.078,56
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.....	1.569.271,33	1.893.520,13
Anticipos de clientes.....	0,00	0,00
Pasivo corriente	8.527.782,75	10.566.511,20
FONDO DE MANIOBRA	(6.861,69)	468.790,81

Plan de acción

La Sociedad tratará de hacer frente a sus necesidades de tesorería de los próximos meses, principalmente, mediante los fondos que obtenga del Aumento Dinerario, de la venta de los activos de Móstoles y Sóller y de la financiación ajena que pudiera obtener. Entre las diferentes vías de financiación ajena, la Sociedad valora la obtención de préstamos hipotecarios sobre activos libres de cargas del Grupo Ayco y la emisión de deuda corporativa por un importe total aproximado de 3,6 millones de euros durante el primer trimestre de 2025. No obstante, a 13 de noviembre de 2024, Ayco no ha suscrito compromiso alguno con ninguna entidad para llevar a cabo dicha emisión de deuda.

Implicaciones

Para el cumplimiento de los objetivos que se preveían en el Plan de Negocio, Ayco dependía de la ejecución del Aumento Dinerario para acometer los proyectos de inversión previstos en el Plan de Negocio, con el objetivo de estabilizar su situación financiera en la medida en que los mismos proyectos en curso son generadores de recursos propios adicionales. Sin embargo, debido al retraso en la ejecución del Aumento Dinerario y al importe efectivo que se prevé obtener en el mismo (i.e. 1.464.179,40 euros), significativamente menor al inicialmente previsto, el Plan de Negocio ha quedado sin efecto.

Que el Plan de Negocio haya quedado sin efecto podría implicar que los proyectos recogidos en el mismo no se llevasen a cabo en los plazos previstos, o incluso que no llegasen a ejecutarse, lo cual podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de Ayco. Todo ello, junto con la no obtención de los fondos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago de los próximos 12 meses, podría abocar a la Sociedad a una situación general de insolvencia que podría comprometer su viabilidad y, en última instancia, provocar el concurso de acreedores y su eventual disolución.”

5.6 Modificación del punto 3.4 de la Nota de Valores

En el punto 3.4 de la Nota de Valores se incluye una tabla que muestra la capitalización consolidada de Ayco a 31 de mayo de 2024 y una tabla que recoge el endeudamiento consolidado de Ayco a 31 de mayo de 2024. Las cifras de la columna denominada “*Post-Aumento Dinerario*” se calcularon sobre la hipótesis de que el Aumento Dinerario se suscribían Acciones Nuevas por importe de 10 millones de euros. Dado que el importe efectivo total previsto del Aumento Dinerario es de 1.464.179,40 euros, a continuación se incluyen actualizadas estas tablas de capitalización y endeudamiento a 30 de septiembre de 2024 y sobre la base de dicho importe efectivo total previsto en el Aumento Dinerario.

	30/09/2024	
	Previo Aumento Dinerario (real)	Post-Aumento Dinerario (proforma) ⁽¹⁾
	No auditado (euros)	
CAPITALIZACIÓN CONSOLIDADA		
Total deuda corriente (incluida la parte actual de la deuda no corriente)	4.267.878,52⁽²⁾	4.267.878,52
Deuda garantizada con garantía real.....	1.360.562,58	1.360.562,58
Deuda garantizada sin garantía real.....	1.086.625,88	1.086.625,88
Deuda no garantizada/no asegurada	1.820.690,06	1.820.690,06
Total deuda no corriente (excluida la parte actual de la deuda no corriente)	200.000,00	200.000,00
Deuda garantizada con garantía real.....	--	--
Deuda garantizada sin garantía real.....	200.000,00	200.000,00
Deuda no garantizada/no asegurada	--	--
Fondos propios.....	4.542.212,51	6.006.391,91
Capital social	9.222.726,00	10.198.845,60
Reservas legales	100.148,20	100.148,20
Otras reservas.....	(4.780.661,69)	(4.292.602,10)
Total	9.010.091,03	10.474.270,43

(1) Bajo la hipótesis de que el importe total efectivo del Aumento Dinerario es de 1.464.179,40 euros y asumiendo que el importe del Aumento Dinerario no se ha aplicado todavía a los destinos que se indican en el punto 3.2 de la Nota de Valores y se encuentra en cuentas en efectivo.

(2) Esta partida se reduce respecto de lo recogido en la columna “*Post-Aumento por Compensación*” a 31 de mayo de 2024 de la Nota de Valores dado que la Sociedad recibió en junio de 2024 un importe pendiente de cobro de 1.6 millones de euros por la venta de las parcelas de Calahonda realizada en 2022 y, simultáneamente, canceló el préstamo hipotecario con Fiduciam Nomines Ltd por el mismo importe.

A continuación se desglosa el endeudamiento consolidado del Grupo Ayco a 30 de septiembre de 2024 previo (real) y posterior (proforma) al Aumento Dinerario.

	30/09/2024	
	Previo Aumento Dinerario (real)	Post-Aumento Dinerario (proforma) ⁽¹⁾
ENDEUDAMIENTO CONSOLIDADO	No auditado (euros)	
Efectivo	163.213,32	1.627.392,72
Equivalentes al efectivo	--	--
Otros activos financieros corrientes	479.158,95 ⁽²⁾	479.158,95
Liquidez	642.372,27	2.106.551,67
Deuda financiera actual (incluidos los instrumentos de deuda, pero excluida la parte actual de la deuda financiera no corriente)	4.267.878,52 ⁽³⁾	4.267.878,52
Parte actual de la deuda financiera no corriente	--	--
Endeudamiento financiero corriente	4.267.878,52⁽⁴⁾	4.267.878,52
Endeudamiento financiero corriente neto	3.625.506,25	2.161.526,85
Deuda financiera no corriente (excluida la parte actual y los instrumentos de deuda)	200.000,00 ⁽⁵⁾	200.000,00
Instrumentos de deuda	--	--
Cuentas comerciales no corrientes y otras cuentas por pagar	--	--
Endeudamiento no corriente financiero	200.000,00	200.000,00
Deuda financiera total	3.825.506,25	2.361.326,85

(1) Datos calculados a partir de la información financiera de 30 de septiembre de 2024 y asumiendo que el importe total efectivo del Aumento Dinerario sea de 1.464.179,40 euros.

(2) Incluye un importe de 287.110,04 euros que el Grupo Ayco ha recibido de la Agencia Tributaria por el IVA soportado por la Sociedad durante el ejercicio 2023 y un importe de 192.048,91 euros que corresponde a IVA soportado por el Grupo Ayco pendiente de cobro y del que ya se ha solicitado compensación a la Agencia Tributaria.

(3) Incluye 1.820.690,06 euros correspondientes a una deuda que ha dejado de estar sujeta a una fecha de vencimiento concreta.

(4) El importe de esta partida ha disminuido respecto de lo reflejado en la columna "Post-Aumento por Compensación" de la Nota de Valores dado que la Sociedad recibió en junio de 2024 un importe pendiente de cobro de 1,6 millones de euros por la venta de las parcelas de Calahonda realizada en 2022 y, simultáneamente, canceló el préstamo hipotecario con Fiduciam Nomines Ltd por el mismo importe.

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

5.7 Modificación del punto 5.1.2(1) de la Nota de Valores

En el punto 5.1.2(1) de la Nota de Valores se incluye un calendario un indicativo del Aumento Dinerario. Como consecuencia de la extensión del Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta) hasta el 27 de septiembre de 2024, a la fecha del presente Suplemento, los hitos y actuaciones pendientes del Aumento Dinerario y su fecha estimada son los siguientes:

FECHA ESTIMADA	PRINCIPALES HITOS Y ACTUACIONES PENDIENTES
14/11/2024	<ul style="list-style-type: none">▪ Inicio del periodo de 2 días hábiles bursátiles (i.e. 14 y 15 de noviembre) para poder revocar las órdenes de suscripción de Acciones Nuevas.
18/11/2024	<ul style="list-style-type: none">▪ Desembolso de las Acciones Nuevas suscritas y otorgamiento de la escritura pública de ejecución del Aumento Dinerario. Verificación por la CNMV del cumplimiento de los requisitos para la admisión a negociación de las Acciones Nuevas en mercados regulados y registro de las Acciones Nuevas (alta de las acciones) en Iberclear. Desembolso por las Entidades Participantes a la Entidad Agente del Aumento Dinerario de las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente, el Periodo de Asignación Adicional y el Periodo de Asignación Discrecional.▪ Otorgamiento de la escritura pública de ejecución del Aumento Dinerario.▪ Verificación por la CNMV del cumplimiento de los requisitos para la admisión a negociación de las Acciones Nuevas en mercados regulados.▪ Registro de las Acciones Nuevas (alta de las acciones) en Iberclear.▪ Publicación del anuncio de “<i>otra información relevante</i>” en CNMV comunicando la admisión a negociación de las Acciones Nuevas.
19/11/2024	<ul style="list-style-type: none">▪ Día estimado de inicio de negociación de las Acciones Nuevas.▪ Inscripción de la escritura pública de ejecución del Aumento Dinerario en el Registro Mercantil.▪ Publicación del anuncio de “<i>otra información relevante</i>” en CNMV informando de la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública de ejecución del Aumento Dinerario.

5.8 Modificación del punto 5.1.2(3) de la Nota de Valores

En el punto 5.1.2(3) de la Nota de Valores se indicaba que la fecha de emisión de las Acciones Nuevas estaba prevista para el 5 de agosto de 2024. Como consecuencia de la extensión del Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta) hasta el 27 de septiembre de 2024, la fecha de emisión de las Acciones Nuevas se prevé que sea el 18 de noviembre de 2024.

5.9 Modificación del punto 5.1.5(1.3) de la Nota de Valores

En el punto 5.1.5(1.3) de la Nota de Valores se indicaba que la fecha de desembolso del Aumento Dinerario estaba prevista para el 5 de agosto de 2024. Como consecuencia de la extensión del Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta) hasta el 27 de septiembre de 2024, la fecha desembolso de las Acciones Nuevas se prevé no más tarde de la 9:00 horas (CET) del tercer día hábil bursátil siguiente a la fecha de publicación del presente Suplemento, es decir, el 18 de noviembre de 2024.

5.10 Modificación del punto 5.2.2 de la Nota de Valores

En el punto 5.2.2 de la Nota de Valores se incluía una tabla con los accionistas significativos y su participación accionarial en Ayco tras el Aumento Dinerario bajo la hipótesis de que el importe efectivo total del Aumento Dinerario iba a ser de al menos 10 millones de euros.

Dado que la Sociedad prevé que el importe efectivo total del Aumento Dinerario sea como máximo de 1.464.179,40 euros, a continuación se incluye la tabla actualizada de los accionistas significativos de la Sociedad tras la ejecución del Aumento Dinerario por dicho importe previsto.

ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS⁽¹⁾	Nº derechos voto directos	Nº derechos voto indirectos	Participación sobre total derechos voto tras Aumento Dinerario
José Antonio Castro Sousa	--	15.187.300 ⁽²⁾	44,67%
Joaquin Dulitzky	--	2.817.710 ⁽³⁾	8,29%
Mikael Gutiérrez Ruiz	--	2.655.417 ⁽⁴⁾	7,81%
Spain Real Estate Partners LLC.....	1.449.870	--	4,26%
Josep Batlle Pérez	--	1.222.222 ⁽⁵⁾	3,60%
José María de Arcas Castro.....	1.111.111	--	3,27%
Guy Azubel	--	1.083.333 ⁽⁶⁾	3,19%
Total	2.560.981	22.965.982	75,09%

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

(2) A través de Eurofondo, S.A.

(3) A través de Alpha Luna LLC.

(4) A través de Grupo Corporativo Laiman.

(5) A través de Star Capital Consulting, S.L.

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

5.11 Modificación del punto 6.1 de la Nota de Valores

En el punto 6.1 de la Nota de Valores se recogía que el inicio de negociación de las Acciones Nuevas iba a tener lugar en torno el 6 de agosto de 2024. Como consecuencia de la extensión del Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta) hasta el 27 de septiembre de 2024, el inicio de negociación de las Acciones Nuevas está previsto que sea en torno al 19 de noviembre de 2024.

5.12 Modificación del punto 8.1 de la Nota de Valores

En el punto 8.1 de la Nota de Valores se incluía una tabla que desglosaba los gastos totales estimados derivados asumiendo que el Aumento Dinerario iba a ser por un importe de, al menos, 10 millones de euros. En la medida en que la Sociedad prevé que el importe efectivo total del Aumento Dinerario sea de 1.464.179,40 euros como máximo, a la fecha del presente Suplemento, los gastos totales estimados derivados del Aumento Dinerario y de la admisión a negociación de las Acciones Nuevas son los siguientes:

Concepto	Importe estimado⁽¹⁾ (euros)
Tarifas y cánones de las Bolsas de Valores	7.500
Tasas de Iberclear	600
Tasas CNMV	4.000
Otros gastos ⁽²⁾	200.000
Total	212.100

(1): Bajo la hipótesis de que el Aumento Dinerario se haya suscrito íntegramente.

(2): Incluyen gastos de notaría, registro mercantil, agencia, asesoramiento legal y financiero, publicidad, etc.

Conforme a las estimaciones anteriores, los gastos totales derivados del Aumento Dinerario y de la admisión a negociación de las Acciones Nuevas representarían, aproximadamente, el 14,49% en caso de que, según prevé la Sociedad, el importe efectivo total del Aumento Dinerario sea de 1.464.179,40 euros. En este sentido, los ingresos estimados netos totales para Ayco, descontados los gastos previstos, ascenderían a, aproximadamente, 1.252.079,40 euros.

5.13 Modificación del punto 9.1 de la Nota de Valores

En el punto 9.1 de la Nota de Valores se indicaba la dilución que experimentaría el Accionista que no ejercitase su derecho de preferencia. El porcentaje de dilución (i.e. 46,45%) se calculó sobre la hipótesis de que el Aumento Dinerario se suscribiría por su importe efectivo máximo total (i.e. 11.999.999,70 euros). Dado que la Sociedad prevé que el importe efectivo total del Aumento Dinerario sea de 1.464.179,40 euros como máximo, la dilución del Accionista sería del 9,57% con respecto a su participación en el capital de la Sociedad con anterioridad al Aumento Dinerario.

Asimismo, en el punto 9.1 de la Nota de Valores se indicaba el valor neto patrimonial contable consolidado por acción a 31 de mayo de 2024 (teniendo en cuenta el Aumento por Compensación). A 30 de junio de 2024, el valor neto patrimonial contable consolidado de la Sociedad era de 0,00075 euros por acción.

6. PLAZO DE REVOCACIÓN DE ÓRDENES—MODIFICACIÓN DEL PUNTO 5.1.10 DE LA NOTA DE VALORES.

En relación con lo previsto en el punto 5.1.10 de la Nota de Valores sobre la irrevocabilidad de las solicitudes de suscripción de Acciones Nuevas y sus excepciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 23.2 del Reglamento de Folletos, se habilita un plazo de revocación de órdenes de suscripción de Acciones Nuevas, durante los 2 días hábiles bursátiles siguientes a la fecha de publicación del presente Suplemento, a todos aquellos inversores que con anterioridad a la fecha de publicación del presente Suplemento en la página web de la CNMV (www.cnmv.es) hayan presentado órdenes de suscripción de Acciones Nuevas.

Por tanto, **la revocación de las solicitudes de suscripción de Acciones Nuevas podrá realizarse los días 14 y 15 de noviembre de 2024**, para lo cual los inversores deberán dirigirse a la correspondiente Entidad Participante en la cursaron su solicitud de suscripción de Acciones Nuevas, indicando su voluntad de revocar dicha solicitud de suscripción.

7. VALIDEZ DEL FOLLETO

El contenido del Folleto será válido en todo aquello que no haya sido expresamente modificado mediante el presente Suplemento.

En Madrid, a 13 de noviembre de 2024.

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

José María de Arcas Castro