



NOTA SOBRE VALORES

ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN DE 15.187.300 ACCIONES DE AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. MEDIANTE UN AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS POR UN IMPORTE EFECTIVO TOTAL DE 4.556.190 EUROS.

Noviembre 2024

Esta Nota de Valores, redactada según el Anexo 12 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, que incluye la Nota de Síntesis en su Título I, redactada de conformidad con el artículo 7 del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento y del Consejo, de 14 de junio de 2017, ha sido aprobada e inscrita en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 21 de noviembre de 2024.

La presente Nota de Valores es solo una de las partes que componen el Folleto elaborado por la Sociedad de conformidad con el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, y se complementa con la Nota de Síntesis incluida en el Título I de la Nota de Valores y con el Documento de Registro (según ha sido modificado por el suplemento de 13 de noviembre de 2024) de la Sociedad, inscrito en los registros oficiales de la CNMV el 11 de julio de 2024, que puede consultarse, junto con el suplemento, en la página web corporativa de la Sociedad (www.ayco.es) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es). La información contenida en estas páginas web no forma parte del folleto informativo y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV.

De conformidad con el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, el Folleto, compuesto por la presente Nota de Valores, la Nota de Síntesis incluida en el Título I de la Nota de Valores y el Documento de Registro (según ha sido modificado por el suplemento de 13 de noviembre de 2024 tendrá un periodo de validez de 12 meses desde la fecha de inscripción de la presente Nota de Valores en los registros oficiales de la CNMV. No obstante, al referirse la presente Nota de Valores a la admisión a negociación de acciones de la Sociedad, su periodo de validez terminará con su admisión a negociación. Se advierte de que la obligación de incorporar un suplemento a los folletos informativos elaborados de conformidad con el referido Reglamento (UE) 2017/1129, en el supuesto de que hayan tenido lugar nuevos factores significativos o se hayan detectado errores materiales o inexactitudes graves, no se aplicará en caso de que el folleto informativo ya no sea válido.

ÍNDICE

Pág.

I. NOTA DE SÍNTESIS DEL FOLLETO RELATIVO A LA ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN DE 15.187.300 ACCIONES DE AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. MEDIANTE UN AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS POR UN IMPORTE EFECTIVO TOTAL DE 4.556.190 EUROS.	4
II. FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES.....	8
III. INFORMACIÓN DE LOS VALORES (NOTA SOBRE VALORES PARA EMISIONES SECUNDARIAS DE VALORES PARTICIPATIVOS).....	11
1. PERSONAS RESPONSABLES, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, INFORMES DE EXPERTOS Y APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE.....	11
1.1 Identificación de las personas responsables.....	11
1.2 Declaración de las personas responsables confirmando la veracidad de la información contenida en la nota sobre valores.11	11
1.3 Declaraciones o informes atribuidos a personas en calidad de experto.....	11
1.4 Veracidad y exactitud de la información que proceda de un tercero.....	11
1.5 Aprobación por parte de la autoridad competente.....	11
2. FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES.....	11
3. INFORMACIÓN ESENCIAL.....	11
3.1 Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la admisión.....	11
3.2 Motivos de la oferta y destino de los ingresos.....	12
3.3 Declaración sobre el capital de explotación.....	13
3.4 Capitalización y endeudamiento.....	15
4. INFORMACIÓN SOBRE LOS VALORES QUE VAN A ADMITIRSE A NEGOCIACIÓN.....	16
4.1 Descripción del tipo, la clase y el volumen de los valores admitidos a negociación.....	16
4.2 Divisa de emisión de los valores.....	16
4.3 Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se emiten los valores.....	16
4.4 Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores.....	17
4.5 Consideraciones fiscales.....	17
4.6 Información sobre el oferente de los valores en caso de ser distinto del emisor.....	24
4.7 Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de esos derechos, y procedimiento para el ejercicio de los mismos.....	24
4.8 Derechos y obligaciones de los accionistas en caso de ofertas obligatorias de adquisición y/o normas de retirada y recompra.....	27
4.9 Ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el capital del emisor que se hayan producido durante el ejercicio anterior y el actual.....	27
5. CONDICIONES DE LA OFERTA.....	27
5.1 Condiciones, estadísticas, calendario previsto y procedimiento para la suscripción de la oferta.....	27
5.2 Plan de distribución y asignación.....	28
5.3 Fijación de precios.....	29
5.4 Colocación y aseguramiento.....	29

6.	ACUERDOS DE ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN Y MODALIDADES DE NEGOCIACIÓN	30
6.1	Solicitud de admisión a negociación	30
6.2	Mercados regulados en los que estén admitidos ya a cotización valores de la misma clase.....	30
6.3	Suscripción o colocación privada simultánea de valores de la misma clase o creación de valores de otras clases para su colocación pública o privada.	30
6.4	Entidades de liquidez	31
7.	TENEDORES VENDEDORES DE VALORES	31
7.1	Compromisos de no disposición (<i>lock-up agreements</i>).....	31
8.	GASTOS DE LA EMISIÓN	31
8.1	Ingresos netos totales y estimación de los gastos totales de la emisión.....	31
9.	DILUCIÓN.....	31
9.1	Oferta de suscripción a los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no suscriben la emisión.....	31
9.2	Dilución de los accionistas existentes en el supuesto de que ejerzan su derecho de suscripción	31
10.	INFORMACIÓN ADICIONAL	32
10.1	Personas y entidades asesoras en la admisión	32
10.2	Información adicional sobre los valores que haya sido auditada o revisada por los auditores y si los auditores han presentado un informe.....	32

I. NOTA DE SÍNTESIS DEL FOLLETO RELATIVO A LA ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN DE 15.187.300 ACCIONES DE AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. MEDIANTE UN AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS POR UN IMPORTE EFECTIVO TOTAL DE 4.556.190 EUROS.

La presente nota de síntesis (la “**Nota de Síntesis**”), redactada de conformidad con el artículo 7 del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento y del Consejo, de 14 de junio de 2017, es solo una de las partes del folleto elaborado por Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. (“**Ayco**”, el “**Emisor**” o la “**Sociedad**” y, conjuntamente con sus sociedades dependientes, el “**Grupo Ayco**” o el “**Grupo**”). En este sentido, la Nota de Síntesis se complementa con (i) el documento de registro de la Sociedad de 11 de julio de 2024, según ha sido modificado por el suplemento de 13 de noviembre de 2024 (conjuntamente, el “**Documento de Registro**”); (ii) la nota sobre valores para valores participativos de 21 de noviembre de 2024 (la “**Nota de Valores**”, junto con el Documento de Registro y la Nota de Síntesis, el “**Folleto**”), inscritos en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”). El Documento de Registro (y el suplemento de 13 de noviembre de 2024) y la Nota de Valores pueden consultarse a través de la página web corporativa de Ayco ([enlace](#))¹ y en la página web de la CNMV ([enlace](#))¹.

SECCIÓN 1—INTRODUCCIÓN
DENOMINACIÓN Y NÚMERO INTERNACIONAL DE IDENTIFICACIÓN DE LOS VALORES
Denominación del emisor: Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. o abreviadamente, y en el ámbito comercial, “Ayco”.
Número de identificación de los valores: las acciones de la Sociedad están actualmente admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao (en la modalidad de corros electrónicos) y su código ISIN es el ES0152960045.
IDENTIDAD Y DATOS DE CONTACTO DEL EMISOR
Identidad del emisor: el número de identificación fiscal (NIF) de Ayco es el A-28004240 y su identificador de entidad jurídica (código LEI) es el 95980049KFSE6UNLSJ86. Datos de contacto del emisor: los datos de contacto de Ayco son los siguientes: <ul style="list-style-type: none">- Calle Almagro 14, 28010 Madrid, España.- (+34) 91 781 27 75.- info@ayco.es.
IDENTIDAD Y DATOS DE CONTACTO DE LA AUTORIDAD COMPETENTE
Identidad de la autoridad competente que ha aprobado el folleto: CNMV. Datos de contacto de la autoridad competente: los datos de contacto de la CNMV son los siguientes: <ul style="list-style-type: none">- Calle Edison, 4, 28006 Madrid, España.- 900 535 015.
FECHA DE APROBACIÓN DEL FOLLETO
El Folleto ha sido inscrito en los registros oficiales de la CNMV el 21 de noviembre de 2024.
ADVERTENCIAS
(a) La Nota de Síntesis debe leerse como introducción a la Nota de Valores y al Documento de Registro de Ayco.
(b) Toda decisión de invertir en las Acciones Nuevas debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Folleto en su conjunto.
(c) El inversor podría perder total o parcialmente el capital invertido.
(d) Ante una eventual demanda sobre la información contenida en el Folleto que se presente en un tribunal, el inversor demandante podría, en virtud del Derecho nacional de un Estado Miembro del Espacio Económico Europeo (EEE), tener que soportar los gastos de la traducción del Folleto antes de que dé comienzo el procedimiento judicial.
(e) Sólo se exigirá responsabilidad civil a las personas que hayan presentado la Nota de Síntesis, incluida cualquier traducción del mismo, y únicamente cuando la Nota de Síntesis sea engañosa, inexacta o incoherente en relación con las demás partes del Folleto, o no aporte, leída junto con las otras partes del Folleto, información esencial para ayudar a los inversores a la hora de determinar si invierten o no en dichos valores.
SECCIÓN 2—INFORMACIÓN FUNDAMENTAL SOBRE EL EMISOR
¿QUIÉN ES EL EMISOR DE LOS VALORES?
Domicilio, forma jurídica, identificador de entidad jurídica, legislación y país de constitución: Ayco es una sociedad anónima constituida en España. La Sociedad opera bajo Derecho español y está sujeta principalmente al régimen jurídico establecido en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “ Ley de Sociedades de Capital ”). El identificador de entidad jurídica del Emisor (código LEI) es el 95980049KFSE6UNLSJ86, y su domicilio social es calle Almagro 14, 28010 Madrid, España.

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 Folleto, no forma parte del Folleto y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV.

Actividades principales: el objeto social de la Sociedad consiste, fundamentalmente, en “la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyéndose la actividad de promoción y rehabilitación de edificios”. En este sentido, la Sociedad es la cabecera del Grupo Ayco, cuya actividad principal consiste en la edificación y la promoción de inmuebles en España.

Accionistas significativos: la siguiente tabla incluyen los accionistas significativos de la Sociedad a la fecha de la presente Nota de Síntesis.

ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS ⁽¹⁾	Núm. derechos voto directos	Núm. derechos voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
José Antonio Castro Sousa.....	--	15.187.300 ⁽²⁾	45,72%
Joaquín Dulitzky.....	--	2.817.710 ⁽³⁾	8,48%
Mikael Gutiérrez Ruiz.....	--	2.655.417 ⁽⁴⁾	7,99%
Spain Real Estate Partners LLC.....	1.449.870	--	4,36%
José María de Arcas Castro.....	1.111.111	--	3,34%
Guy Azubel.....	--	1.083.333 ⁽⁵⁾	3,26%
Total.....	2.560.981	21.743.760	73,17%

(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 Shajme Capital Ltd (socio único de Rutaced LLC).

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

El 22 de junio de 2023, Eurofondo, S.A. (“**Eurofondo**”) y Varia Structured Opportunities, S.A. (“**Varia**”) formalizaron mediante un contrato la compraventa de 4.556.190 euros del importe total del crédito que Varia tenía frente a la Sociedad con el objetivo de que Eurofondo capitalizase posteriormente dicho importe del crédito en acciones de Ayco mediante la ejecución de un aumento de capital por compensación de créditos por un importe nominal de 4.556.190 euros (el “**Aumento por Compensación**”) (véase la sección 4 de la presente Nota de Síntesis). Tras la inscripción de la escritura pública relativa al Aumento por Compensación el 5 de julio de 2024, Eurofondo pasó a ser titular de una participación de un 49,40% de los derechos de voto de la Sociedad y, en consecuencia, pasó a ostentar una participación de control en Ayco a los efectos de lo dispuesto en el artículo 4 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores. No obstante, Eurofondo no estaba obligado a formular una oferta pública de adquisición sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad en la medida en que el 27 de junio de 2024 obtuvo la exención por parte de la CNMV de la obligación de formular una oferta pública de adquisición. Además, el 18 de noviembre de 2024, se ejecutó un aumento del capital social mediante aportaciones dinerarias con derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta (el “**Aumento Dinerario**”) por un importe efectivo de 1.114.179,75 euros y, por tanto, Eurofondo pasó a ser titular de un 45,72% de los derechos de voto de la Sociedad, manteniendo una participación de control en Ayco a los efectos previstos en el artículo 4 del RD de OPAS.

Consejo de Administración: la composición del Consejo de Administración de Ayco a la fecha de la presente Nota de Síntesis es la siguiente:

Nombre	Cargo	Carácter	Accionista que propuso nombramiento	Fecha último nombramiento
D. José María de Arcas Castro.....	Presidente ⁽¹⁾	Ejecutivo	Alpha Luna LLC	21/06/2024
D. Eduardo Javier Escayol.....	Consejero	Otro externo ⁽²⁾	--	30/11/2021
D. José Antonio Castro Sousa.....	Consejero	Dominical ⁽³⁾	Eurofondo, S.A.	26/06/2023
D. José Alejandro Castro Galvís.....	Consejero	Dominical ⁽³⁾	Eurofondo, S.A.	26/06/2023

(1) A la fecha de la presente Nota de Síntesis, 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”.

Auditores: las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023 han sido auditadas con informe favorable sin salvedades por Moore Ibérica de Auditoría, S.L.P., con domicilio social en Paseo de la Castellana, 143, 7ª Planta, Edificio Cuzco Uno, 28046 Madrid, sociedad inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0359.

¿CUÁL ES LA INFORMACIÓN FINANCIERA FUNDAMENTAL RELATIVA AL EMISOR?

Información financiera histórica: las siguientes tablas incluyen información financiera consolidada seleccionada de Ayco correspondiente a los ejercicios 2023 y 2022.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA SELECCIONADA (según NIIF)	31/12/2023		31/12/2022
	Auditado (euros)	Var. 23-22 (%)	Auditado (euros)
Importe neto de la cifra de negocios.....	0,00	(100)	8.508.517,72
Resultado de explotación.....	(1.368.433,77)	(277,93)	769.043,24
Resultado consolidado del ejercicio.....	(1.561.504,28)	(396,64)	(314.413,98)

BALANCE CONSOLIDADO SELECCIONADO (según NIIF)	31/12/2023	Var. 23-22 (%)	31/12/2022
	Auditado ⁽²⁾		Auditado
	(euros)		(euros)
Total activo.....	11.119.678,71	(2,77)	11.437.048,38
Patrimonio neto.....	217.528,85	(87,77)	1.779.033,13
Deuda financiera neta ⁽¹⁾	9.526.382,48	8,74	8.760.386,19

(1) Se calcula como el sumatorio de las partidas del balance “proveedores”, “otros acreedores”, “deuda con entidades de crédito” y “otros pasivos financieros a corto plazo”, menos “efectivo y otros activos líquidos equivalentes”.

(2) La deuda financiera neta no está auditada.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (según NIIF)	31/12/2023	Var. 23-22 (%)	31/12/2022
	Auditado		Auditado
	(euros)		(euros)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación.....	(1.036.660,03)	(57,70)	2.450.802,79
Flujos de efectivo de las actividades de inversión.....	--	--	--
Flujos de efectivo de las actividades de financiación.....	1.067.784,01	47,91	(2.050.045,95)

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

¿CUÁLES SON LOS PRINCIPALES RIESGOS ESPECÍFICOS DEL EMISOR?

A continuación, se incluye una selección de los riesgos específicos relacionados con el Emisor que se contienen en el Documento de Registro.

- (1) Existencia de una incertidumbre material en la opinión del auditor en relación con el principio de empresa en funcionamiento.
- (2) Si las pérdidas generadas en los últimos ejercicios se prolongasen en futuros ejercicios, la Sociedad podría verse inmersa en una causa de disolución.
- (3) Uno de los principales activos del Grupo se encuentra hipotecado y, por tanto, en caso de que la Sociedad no pudiese atender el pago de la deuda asociada al mismo, la hipoteca podría ejecutarse y la Sociedad podría perder este activo.
- (4) 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.
- (5) La actividad del Grupo Ayco depende de un número reducido de activos que no generan ingresos.
- (6) La actividad del Grupo Ayco podría verse afectada negativamente si no obtuviera los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para sus promociones en curso, o si se produjesen retrasos importantes para obtenerlos o una vez obtenidos fueran impugnados.
- (7) 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.

SECCIÓN 3—INFORMACIÓN FUNDAMENTAL SOBRE LOS VALORES

¿CUÁLES SON LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES?

Tipo, clase e ISIN: las acciones nuevas (las “Acciones Nuevas”) son acciones ordinarias de Ayco de 0,30 euros de valor nominal cada una de ellas, representadas mediante anotaciones en cuenta, de la misma clase y serie que las existentes, y otorgarán a sus titulares los mismos derechos que tienen atribuidos actualmente los titulares de las acciones de la Sociedad en circulación.

La Agencia Nacional de Codificación de Valores (ANCV) ha asignado el código ISIN provisional ES0152960102 a las Acciones Nuevas hasta que se equiparen a las acciones cotizadas de la Sociedad una vez que aquéllas sean admitidas a negociación.

Moneda, denominación, valor nominal y número de valores emitidos: la Sociedad tiene previsto admitir a negociación 15.187.300 Acciones Nuevas de 0,30 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación. Las Acciones Nuevas se emitieron en euros (€).

<p>Derechos inherentes a los valores: las Acciones Nuevas otorgarán a sus titulares los derechos previstos para los accionistas en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de Ayco, tales como: (i) a dividendos; (ii) de asistencia y voto en las Juntas Generales de Accionistas; (iii) de suscripción preferente y asignación gratuita en la oferta de suscripción de valores de la misma clase; (iv) de participación en los beneficios del Emisor; (v) de participación en cualquier excedente en caso de liquidación; y (vi) de información.</p>
<p>Prelación de valores: las Acciones Nuevas otorgarán el derecho a participar en el patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad en los mismos términos que las restantes acciones de la Sociedad, una vez satisfechos los derechos correspondientes a sus acreedores, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.</p>
<p>Restricciones a la libre negociabilidad de los valores: no existe restricción alguna a la libre transmisibilidad de las Acciones Nuevas.</p>
<p>Política de dividendos y de distribución de resultados: Ayco 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. Adicionalmente, Ayco no ha repartido dividendos durante los últimos ejercicios ni prevé repartir dividendos en el corto plazo. La Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su reunión celebrada el 17 de junio de 2024, aprobó la aplicación del resultado propuesta por el Consejo de Administración, integrando las pérdidas del ejercicio en la partida de resultados negativos de ejercicios anteriores.</p>
<p>¿DÓNDE SE NEGOCIARÁN LOS VALORES?</p>
<p>La Sociedad ha solicitado la admisión a negociación de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao (en la modalidad de corros electrónicos). Adicionalmente, como parte del plan de crecimiento de la Sociedad, Ayco contempla la posibilidad de solicitar la admisión a negociación de la totalidad de las acciones en el Mercado Continuo durante los 18 meses siguientes al cierre del proceso de capitalización actual.</p>
<p>¿CUÁLES SON LOS PRINCIPALES RIESGOS ESPECÍFICOS DE LOS VALORES?</p>
<p>A continuación, se incluye una selección de los riesgos específicos relacionados con las Acciones Nuevas que se contienen en la Nota de Valores.</p>
<p>(1) La iliquidez de las acciones de la Sociedad y de los derechos de suscripción preferente podría dificultar su venta en el mercado. Adicionalmente, las acciones de Ayco han estado suspendidas de negociación desde el 30 de junio de 2022 hasta el 28 de junio de 2024.</p> <p>(2) El precio de cotización de las acciones de Ayco puede ser volátil, lo que podría ocasionar que los inversores no pudiesen vender sus acciones a un precio igual o superior al que se emiten las Acciones Nuevas.</p>
<p style="text-align: center;">SECCIÓN 4—INFORMACIÓN FUNDAMENTAL SOBRE LA ADMISIÓN</p>
<p>¿EN QUÉ CONDICIONES Y PLAZOS PUEDO INVERTIR EN ESTE VALOR?</p>
<p>Importe total: el Aumento por Compensación se realizó por un importe nominal total de 4.556.190 euros. Las Acciones Nuevas se emitieron sin prima de emisión y, por tanto, el precio de emisión unitario es de 0,30 euros por cada Acción Nueva (el “Precio de Suscripción”). Las Acciones Nuevas representaban un 97,64% del capital de Ayco antes del Aumento por Compensación, un 49,40% del capital social después de su ejecución e inscripción de la escritura pública el 5 de julio de 2024 y un 45,72% del capital social tras ejecutarse el Aumento Dinerario.</p>
<p>Inicio de negociación de las Acciones Nuevas: El 22 de noviembre de 2024 está estimado que sea el día de inicio de negociación de las Acciones Nuevas.</p>
<p>Gastos: está previsto que los gastos derivados del Aumento por Compensación y de la admisión a negociación de las Acciones Nuevas asciendan a un total de, aproximadamente, 72.100 euros, representativos de, aproximadamente, el 1,58% del importe bruto del Aumento por Compensación.</p>
<p>¿POR QUÉ SE HA ELABORADO ESTE FOLLETO?</p>
<p>Motivos del Aumento por Compensación: el objetivo del Aumento por Compensación fue, principalmente, la cancelación de la deuda existente con el objeto de fortalecer la estructura de capital y financiera a largo plazo de la Sociedad, de forma que le permitiese, entre otros, reducir el nivel de endeudamiento y, junto con el Aumento Dinerario, hacer frente a los compromisos financieros, así como continuar con la reestructuración de la Sociedad, financiar el desarrollo de los proyectos en cartera y acometer nuevos proyectos o inversiones.</p>
<p>Importe neto estimado de los ingresos: no aplicable. En la medida en que el Aumento por Compensación se ha llevado a cabo mediante la capitalización del crédito que Eurofondo tenía frente a la Sociedad, no se han generado ingresos a favor de Ayco.</p>
<p>Aseguramiento: no aplicable.</p>
<p>Posibles conflictos de intereses importantes para la admisión: no existen.</p>

II. FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES

Antes de tomar la decisión de realizar una inversión en las acciones de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. (“Ayco”, el “Emisor” o la “Sociedad” y, conjuntamente con sus sociedades dependientes, el “Grupo Ayco” o el “Grupo”), los accionistas y/o potenciales inversores deberán sopesar detenidamente los factores de riesgo que se exponen a continuación, además de los factores de riesgo propios del Grupo Ayco y de su sector de actividad que se incluyen en la sección II del documento de registro de la Sociedad inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”) el 11 de julio de 2024 (el “Documento de Registro”).

No obstante, actualmente hay otros riesgos que, por considerarse de menor importancia o por tratarse de riesgos de tipo genérico, no se han incluido en esta sección de la presente nota sobre valores para valores participativos (la “Nota de Valores”) de conformidad con lo previsto en el *Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE* (el “Reglamento de Folletos”). Así, por ejemplo, no se han incluido: (i) cualquier retraso en la admisión a negociación de las Acciones Nuevas (según se definen en el punto 4.1) podría limitar significativamente su liquidez y dificultaría su venta hasta que fueran admitidas a negociación; (ii) los accionistas de países con divisas distintas del euro pueden tener un riesgo de inversión adicional ligado a las variaciones de los tipos de cambio relacionados con la tenencia de las acciones de Ayco; (iii) los accionistas extranjeros podrían ver limitada su capacidad de emprender acciones legales o ejecutar resoluciones frente a la Sociedad o frente a los miembros de su Consejo de Administración; y (iv) los inversores extranjeros pueden verse afectados por el régimen de control de inversiones extranjeras directas en sociedades españolas.

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 en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad, que se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao (en la modalidad de corros electrónicos). Además, en el futuro, riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual por la Sociedad podrían tener, asimismo, un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo, así como en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad. La materialización de cualquiera de estos riesgos podría conllevar, asimismo, una pérdida total o parcial de la inversión realizada por los accionistas y/o potenciales inversores.

1. La iliquidez de las acciones podría dificultar su venta en el mercado, especialmente porque las acciones han estado suspendidas de negociación desde el 30 de junio de 2022 hasta el 28 de junio de 2024.

Las acciones de Ayco están admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao, en la modalidad de corros electrónicos. Se trata de una plataforma de negociación que nace del traspaso realizado en julio de 2009 de los valores de renta variable que cotizaban en los antiguos corros de viva voz a un sistema de contratación electrónica, en la modalidad *fixing*. Actualmente, únicamente 8 compañías siguen cotizando en la modalidad de corros electrónicos. Se trata de una plataforma con un volumen de negociación muy inferior al Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE) y, por tanto, puede resultar poco atractivo para los inversores decidir invertir en una compañía que cotiza en dicha modalidad.

Además, las acciones de Ayco han estado suspendidas de negociación desde el 30 de junio de 2022 hasta el 28 de junio de 2024 (inclusive) por entender la CNMV que concurrían circunstancias que podían perturbar el normal desarrollo de las operaciones sobre sus acciones. Por tanto, la liquidez de las acciones de la Sociedad ha sido prácticamente nula en los últimos años.

A continuación, a modo ilustrativo, se incluye una tabla con los únicos días en los que hubo negociación de las acciones de la Sociedad en el ejercicio 2021, en el ejercicio 2022 (hasta la suspensión de negociación de las acciones el 30 de junio de 2022) y en el ejercicio 2024 (tras el levantamiento de la suspensión de negociación de las acciones el 28 de junio de 2024) en el cual, a la fecha de la presente Nota de Valores, no ha habido ningún día en el que haya habido negociación de las acciones de Ayco.

FECHA	VOLUMEN	EFECTIVO	PRECIO CIERRE DÍA ANTERIOR	PRECIO CIERRE
08/02/2021	800	800	0,96	1
01/09/2021	301	271,50	1	0,90
30/12/2022	800	696	0,90	0,87
24/01/2022	150	130,5	0,87	0,87
07/02/2022	1.883	1.280,44	0,87	0,68
02/03/2022	1.918	1.304,24	0,68	0,68
TOTAL	5.852	4.482,68	--	--

En este sentido, no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las Acciones Nuevas de la Sociedad ni respecto a su nivel de liquidez. La inversión en acciones de la Sociedad podría conllevar, por tanto, una liquidez significativamente menor que la inversión en otras compañías de mayor tamaño cuyas acciones se encuentren admitidas a negociación en el Mercado Continuo. En consecuencia, aquellos accionistas que inviertan en acciones de la Sociedad podrían tener dificultades para realizar una desinversión por no encontrar contrapartida para sus acciones.

2. *El precio de cotización de las acciones de Ayco puede ser volátil, lo que podría ocasionar que los inversores no pudiesen vender sus acciones a un precio igual o superior al que se emiten las Acciones Nuevas.*

La Sociedad no puede asegurar que las Acciones Nuevas emitidas en el Aumento por Compensación (según se define en el punto 3.2) vayan a cotizar en un futuro a un precio igual o superior al precio de suscripción, esto es, a 0,30 euros por cada Acción Nueva (el “**Precio de Suscripción**”). El reducido volumen de negociación de las acciones de la Sociedad (véase factor de riesgo núm. 1), así como su cotización por debajo de 1 euro, puede producir alteraciones significativas en el precio de cotización de las acciones de Ayco cuando se introducen órdenes por un volumen superior al habitual, sin que ello sea directamente atribuible a la evolución del negocio o a la situación económica, financiera o patrimonial de la Sociedad.

Adicionalmente, aun en el supuesto de que las acciones de la Sociedad estuvieran en un futuro admitidas a negociación en el Mercado Continuo, el precio de cotización de las acciones de Ayco puede experimentar oscilaciones relevantes en periodos de tiempo breves debido a múltiples factores, entre los que se cuentan: (i) la concentración del accionariado de Ayco; (ii) los resultados de explotación o la situación financiera real o prevista de Ayco; (iii) la evolución del sector en el que opera; (iv) cambios en las recomendaciones de los analistas bursátiles; (v) la situación de los mercados financieros españoles e internacionales; (vi) operaciones de venta de acciones de la Sociedad o la percepción de que éstas pudieran realizarse; (vii) un reducido volumen de contratación de las acciones; (viii) la percepción sobre el éxito o el impacto del Aumento por Compensación; (ix) cualquier publicidad negativa; (x) cambios en el marco legal y regulatorio en el que opera Ayco; y (xi) otros eventos y factores dentro o fuera del control de la Sociedad. Asimismo, el precio de cotización de las acciones de un emisor está sujeto, generalmente, a una mayor volatilidad durante el periodo de tiempo inmediatamente posterior a la emisión de nuevas acciones. Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad e impedir a los inversores vender sus acciones en el mercado a un precio igual o superior al precio al que las adquirieron.

A lo largo de los últimos años, los mercados de valores en España y en el resto del mundo han sufrido una importante volatilidad en los precios de cotización y en los volúmenes de contratación que, con frecuencia, no está relacionada con el rendimiento operativo subyacente de las sociedades correspondientes. Esta volatilidad podría afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de la Sociedad con independencia de sus resultados y situación financiera, pudiendo impedir a los inversores vender sus acciones de la Sociedad en el mercado a un precio igual o superior al Precio de Suscripción.

3. *La Sociedad no prevé que en el futuro vaya a distribuir dividendos*

Ayco no ha establecido una política de reparto de dividendos y durante los últimos ejercicios no ha repartido dividendos, habida cuenta de que la Sociedad ha presentado pérdidas consolidadas en ellos (véase el factor de riesgo “*Si las pérdidas generadas en los últimos ejercicios se prolongasen en futuros ejercicios, la Sociedad podría verse inmersa en una causa de disolución*” del Documento de Registro). Esto se debe principalmente a que la Sociedad considera que, dada la situación actual de Ayco, es prioritaria la reinversión de los recursos financieros que se obtengan en el corto/medio plazo. Adicionalmente, de conformidad con lo previsto en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”), la Sociedad no podrá repartir dividendos en tanto la reserva legal no alcance el 10% del capital social. A 30 de junio de 2024, la reserva legal representaba un 2,14% del capital social.

En cualquier caso, el pago de dividendos que, eventualmente, acuerde en un futuro estará sujeto al cumplimiento de los requisitos derivados de la Ley de Sociedades de Capital y dependerá de diversos factores, tales como la evolución de sus negocios, su resultado de explotación y las necesidades de liquidez. Por tanto, la Sociedad no prevé pagar dividendos en el corto plazo y no puede garantizar que en el futuro vaya a pagar dividendos o que, en caso de hacerlo, los dividendos vayan a aumentar progresivamente con el tiempo.

4. *Aquellos accionistas que no ejerciten sus derechos de suscripción preferente en futuros aumentos de capital verán diluida su participación en el capital de Ayco.*

La Sociedad recibió en noviembre de 2023 un préstamo participativo por parte de Eurofondo, S.A. (“**Eurofondo**”) por un importe total de 800.000 euros y fecha de vencimiento (tras prorrogar el vencimiento inicial) el 30 de junio de 2025 (prorrogable tácitamente por anualidades sucesivas), en virtud del cual éste puede solicitar a Ayco que el capital pendiente de pago y los intereses devengados y pendientes de pago sean abonados mediante su conversión en acciones de la Sociedad, valorando las acciones con un descuento el 12% sobre el precio medio de cotización de las acciones de la Sociedad durante las 20 sesiones bursátiles previas a la solicitud de conversión. Por tanto, en caso de que Eurofondo solicitase dicha conversión, los accionistas actuales de la Sociedad verían también diluida su participación.

Asimismo, la Sociedad tiene previsto realizar un nuevo aumento de capital a lo largo del primer semestre de 2025 con reconocimiento del derecho de suscripción preferente por un importe efectivo de 20 millones de euros. En caso de que los accionistas de la Sociedad no ejercitasen los derechos de suscripción preferente que les correspondiesen en dicho aumento de capital, verán diluida su participación en el capital de la Sociedad. No obstante, a fecha de la presente Nota de Valores, dicho aumento de capital dinerario no se ha acordado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad y, por tanto, no existe un compromiso firme de llevarlo a cabo.

Por todo ello, en caso de que los accionistas de la Sociedad no ejercitasen los derechos de suscripción preferente que les correspondan en futuros aumentos de capital o en futuras emisiones de instrumentos convertibles, verán diluida su participación en el capital de la Sociedad.

5. *Las ventas de acciones de la Sociedad, o la percepción de que éstas puedan realizarse, podría afectar negativamente al precio de la acción de Ayco.*

La venta de un número significativo de acciones de Ayco en el mercado, o la percepción por parte del mercado de que tales ventas podrían ocurrir, podría afectar negativamente al precio de cotización de las acciones, al mercado de sus acciones y a su capacidad para obtener capital adicional mediante futuras emisiones de acciones.

Además, ninguno de los accionistas significativos de Ayco ha suscrito ningún tipo de compromiso de no disposición (*lock-up*) de acciones. Por tanto, la Sociedad no puede prever si los accionistas significativos de la Sociedad venderán un número significativo de acciones, lo cual podría afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de Ayco.

III. INFORMACIÓN DE LOS VALORES (NOTA SOBRE VALORES PARA EMISIONES SECUNDARIAS DE VALORES PARTICIPATIVOS)

El folleto informativo está compuesto por la Nota de Valores, la nota de síntesis incluida en el Título I de la Nota de Valores (la “Nota de Síntesis”) y el Documento de Registro de la Sociedad (conjuntamente, el “Folleto”).

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

1.1 Identificación de las personas responsables

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

1.2 Declaración de las personas responsables confirmando la veracidad de la información contenida en la nota sobre valores.

D. José María de Arcas Castro declara que, según su conocimiento, la información contenida en la presente Nota de Valores 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

No existen.

1.4 Veracidad y exactitud de la información que proceda de un tercero

No procede.

1.5 Aprobación por parte de la autoridad competente

Se deja constancia de que:

- (i) La presente Nota de Valores ha sido aprobada por la CNMV en su condición de autoridad competente española conforme al Reglamento de Folletos.
- (ii) La CNMV únicamente aprueba la presente Nota de Valores en la medida en que alcanza los niveles de exhaustividad, coherencia e inteligibilidad exigidos en el Reglamento de Folletos.
- (iii) Dicha aprobación no debe considerarse como un refrendo de la calidad de los valores a los que se refiere la presente Nota de Valores.
- (iv) Los inversores deben evaluar por sí mismos la idoneidad de invertir en dichos valores.
- (v) La presente Nota de Valores ha sido elaborada como parte de un “folleto simplificado” de conformidad con el artículo 14 del Reglamento de Folletos.

2. FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES

Véase Sección II—“Factores de riesgo de los valores”.

3. INFORMACIÓN ESENCIAL

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

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún interés entre Ayco y las entidades participantes en admisión a negociación de las Acciones Nuevas que se mencionan en el punto 10.1 de la Nota de Valores, salvo la relación estrictamente profesional derivada del correspondiente asesoramiento.

3.2 Motivos de la oferta y destino de los ingresos

La presente Nota de Valores tiene como objeto la admisión a negociación de las Acciones Nuevas que la Sociedad emitió con ocasión de la ejecución de un aumento de capital por compensación de créditos por un importe nominal total de 4.556.190 euros mediante la emisión de 15.187.300 nuevas acciones ordinarias (el **“Aumento por Compensación”**). El Aumento por Compensación no constituye una oferta pública de valores de conformidad con el Reglamento de Folletos ni supone una obtención de ingresos para la Sociedad. No obstante, a continuación se incluye un explicación de los motivos del Aumento por Compensación.

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

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

Asimismo, el 22 de junio de 2023, Eurofondo y Varia formalizaron mediante un contrato la compraventa de 4.556.190 euros del importe total del crédito que Varia tenía frente a la Sociedad (la **“Compraventa del Crédito”**) con el objetivo de que Eurofondo capitalizase posteriormente dicho importe del crédito en acciones de Ayco mediante la ejecución de un aumento de capital por compensación de créditos por un importe nominal de 4.556.190 euros. El precio de la Compraventa del Crédito se fijó en un importe total de 2.600.000 euros. De dicho importe, el contrato de la Compraventa del Crédito establecía que Eurofondo debía pagar en efectivo 2.400.000 euros y que los 200.000 euros restantes se abonarían mediante la entrega a Varia de 666.667 acciones de Ayco, representativas de un 2,01% del capital social a la fecha de la presente Nota de Valores.

No obstante, la referida capitalización estaba sujeta a que (i) la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordase el aumento de capital por compensación de créditos; y (ii) la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la **“CNMV”**) concediese a Eurofondo la exención de la obligación de formular una oferta pública de adquisición (**“OPA”**) de acciones (la **“Dispensa”**) prevista en el artículo 8 d) del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el **“RD de OPAS”**), en la medida en que, tras el aumento de capital por compensación de créditos, Eurofondo pasaría a ser titular de una participación de control a los efectos de lo dispuesto en el artículo 4 del RD de OPAS. Conforme al artículo 8 d) del RD de OPAS indicado, no es obligatoria la formulación de una OPA en *“adquisiciones u otras operaciones procedentes de la conversión o capitalización de créditos en acciones de sociedades cotizadas cuya viabilidad financiera esté en peligro grave e inminente, aunque no esté en concurso, siempre que se trate de operaciones concebidas para garantizar la recuperación financiera a largo plazo de la sociedad”*.

En relación con la primera de las condiciones de la Compraventa del Crédito, el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 29 de enero de 2023 acordó proponer a la Junta General de Accionistas de la Sociedad un aumento de capital social mediante la compensación de créditos. En este sentido, la Junta General celebrada el 26 de junio de 2023 aprobó el Aumento por Compensación. Respecto a la segunda de las condiciones, la Dispensa fue concedida por la CNMV el 27 de junio 2024, tras comprobar la CNMV la concurrencia de los requisitos previstos en el artículo 8 d) del RD de OPAS antes señalados. Una vez cumplidas ambas condiciones, la Sociedad otorgó el 2 de julio de 2024 la escritura pública relativa al Aumento por Compensación, que fue inscrita en el Registro Mercantil el 5 de julio 2024. Por tanto, Eurofondo pasó a ser titular de un 49,40% de los derechos de voto de la Sociedad. En cuanto a la entrega a Varia de las 666.667 acciones de Ayco, Eurofondo disponía hasta el 2 de septiembre de 2024 para transmitir a Varia las 666.667 acciones de Ayco. Como garantía

de dicha transmisión de acciones, Eurofondo constituyó el 3 de julio de 2024 un depósito notarial a favor de Varia por importe de 200.000 euros. En este sentido, dado que Eurofondo finalmente no transmitió a Varia las 666.667 acciones de Ayco, los 200.000 euros que estaban en depósito notarial fueron entregados a favor de Varia.

Por otro lado, la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de junio de 2023 también aprobó autorizar al Consejo de Administración para, dentro del plazo máximo de 1 año y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, aumentase el capital social por un importe efectivo (nominal más prima) de 12.000.000 euros. En este sentido, el Consejo de Administración de Ayco acordó el 5 de junio de 2024 ejecutar un aumento del capital social mediante aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y previsión de suscripción incompleta (el “**Aumento Dinerario**”) por un importe efectivo total máximo de 11.999.999,70 euros mediante la emisión de 26.666.666 acciones ordinarias de Ayco de 0,30 euros de valor nominal y una prima de emisión por acción de 0,15 euros cada una de ellas, y que se ejecutó el 18 de noviembre de 2024 por un importe efectivo total de 1.114.179,75 euros.

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

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 maniobra² 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.

2 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.

	30/06/2024	31/12/2023
FONDO DE MANIOBRA	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 negocios 2024-2026 aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 8 de abril de 2024 (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 obtuvo en el mismo (i.e. 1.114.179,75 euros), significativamente menor al inicialmente previsto, el Plan de Negocio quedó 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.

3.4 Capitalización y endeudamiento

La siguiente tabla muestra la situación de capitalización consolidada de Ayco a 30 de septiembre de 2024 previa (real) y posterior (proforma) al 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	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	5.656.392,26
Capital social.....	9.222.726,00	9.965.512,50
Reservas legales	100.148,20	100.148,20
Otras reservas.....	(4.780.661,69)	(4.409.268,44)
Total	9.010.091,03	10.124.270,78

(1) Teniendo en cuenta que el importe total efectivo del Aumento Dinerario ha sido de 1.114.179,75 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.

A la fecha de la presente Nota de Valores, el capital social de la Sociedad es de 9.965.512,50 euros, dividido en 33.218.375 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.

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	1.277.393,07
Equivalentes al efectivo	--	--
Otros activos financieros corrientes	479.158,95 ⁽²⁾	479.158,95
Liquidez	642.372,27	1.756.522,02
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	4.267.878,52
Endeudamiento financiero corriente neto	3.625.506,25	2.511.326,50
Deuda financiera no corriente (excluida la parte actual y los instrumentos de deuda)	200.000,00 ⁽⁴⁾	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	2.711.326,50

(1) Datos calculados a partir de la información financiera de 30 de septiembre de 2024 y teniendo en cuenta que el importe total efectivo del Aumento Dinerario ha sido de 1.114.179,75 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) Importe que se corresponde con parte del crédito que Varia tenía frente a la Sociedad, desde abril de 2019, por un importe de 4.756.189,20 euros. Con ocasión de la venta por la Sociedad a Intriva Capital del Hotel Byblos en mayo de 2019, Ayco se reservó unos derechos de cobro por importe de hasta 1.850.000 euros. En el momento en que Intriva Capital venda este hotel se devengarán los derechos de cobro de Ayco, que deberá pagar a Varia esta deuda de 200.000 euros.

4. INFORMACIÓN SOBRE LOS VALORES QUE VAN A ADMITIRSE A NEGOCIACIÓN

4.1 Descripción del tipo, la clase y el volumen de los valores admitidos a negociación

La Sociedad, en el marco del Aumento por Compensación, emitió 15.187.300 acciones ordinarias nuevas de 0,30 euros de valor nominal cada una de ellas, representadas mediante anotaciones en cuenta, de la misma clase y serie que las existentes, y que otorgarán a sus titulares los mismos derechos que tienen atribuidos actualmente los titulares de las acciones de la Sociedad en circulación (las “**Acciones Nuevas**”).

El código ISIN (*International Securities Identification Numbering system*) de las acciones en circulación de la Sociedad es el ES0152960045. La Agencia Nacional de Codificación de Valores (ANCV) ha asignado el código ISIN provisional ES0152960102 a las Acciones Nuevas hasta que se equiparen a las acciones cotizadas de la Sociedad una vez que aquéllas sean admitidas a negociación. Por tanto, tras la admisión a negociación de las Acciones Nuevas, todas las acciones de la Sociedad tendrán el mismo código ISIN asignado (ES0152960045).

4.2 Divisa de emisión de los valores

Las Acciones Nuevas se emitieron en euros (€).

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

El Aumento por Compensación se realizó al amparo del acuerdo adoptado, bajo el punto primero del orden del día, por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 26 de junio de 2023, en virtud del cual se aprobó aumentar el capital social mediante compensación de créditos por un importe nominal de 4.556.190 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 15.187.300 acciones de 0,30 euros de valor nominal cada una de ellas.

Con ocasión de la convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 26 de junio de 2023, se puso a disposición de los accionistas de Ayco el informe elaborado por el Consejo de Administración de la Sociedad sobre la propuesta de acuerdo para el Aumento por Compensación ([enlace](#))³, así como el informe especial elaborado por Moore Ibérica de Auditoría, S.L.P. ([enlace](#))⁷.

4.4 Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores

No existe restricción alguna a la libre transmisión las Acciones Nuevas, por lo que serán libremente transmisibles de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (la “**Ley del Mercado de Valores**”) y demás normativa de desarrollo.

4.5 Consideraciones fiscales

A las Acciones Nuevas les será de aplicación el régimen fiscal general vigente en España en cada momento para las acciones. Se advierte que la legislación vigente en España puede influir en los ingresos derivados de las acciones de la Sociedad.

A continuación, se expone el régimen fiscal aplicable a la adquisición, titularidad y, en su caso, posterior transmisión de acciones (aplicable a las Acciones Nuevas). Todo ello sin perjuicio de las particularidades de los impuestos implicados en los regímenes tributarios forales de Concierto y Convenio económicos, respectivamente, en los territorios históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra, o aquellos otros excepcionales que pudieran ser aplicables por las características específicas del inversor.

Este extracto no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en relación con la suscripción o adquisición de las acciones, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (como por ejemplo, las entidades financieras, las entidades exentas del Impuesto sobre Sociedades, las Instituciones de Inversión Colectiva, los Fondos de Pensiones, las Cooperativas, las entidades en régimen de atribución de rentas, etc.) pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la suscripción de Acciones Nuevas consulten con sus abogados y/o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los inversores habrán de estar atentos a los cambios que la legislación vigente en este momento o sus criterios de interpretación pudieran sufrir en el futuro.

4.5.1 Imposición directa sobre los rendimientos generados como consecuencia de la tenencia de acciones

A. Inversores residentes fiscales en España

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los inversores residentes fiscales en territorio español.

A.1 Residencia fiscal en territorio español

A estos efectos, se considerarán residentes fiscales en España, sin perjuicio de lo dispuesto en los convenios para evitar la doble imposición (los “**CDI**”) suscritos por España, (i) las entidades residentes en territorio español conforme al artículo 8 de la *Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades* (la “**LIS**”); (ii) los contribuyentes personas físicas que tengan su residencia habitual en España, tal y como se define en el artículo 9 de la *Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio* (“**LIRPF**”); y (iii) los residentes en el extranjero miembros de misiones diplomáticas españolas, oficinas consulares españolas y otros cargos oficiales, en los términos del artículo 10 de la LIRPF. Asimismo, se considerarán contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (el “**IRPF**”), y les resultará de aplicación el presente apartado, las personas físicas de nacionalidad española que, cesando su residencia fiscal en

³ 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 Folleto, no forma parte del Folleto y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV.

España, acrediten su nueva residencia fiscal en un paraíso fiscal, tanto durante el periodo impositivo en el que se produzca el cambio de residencia como en los 4 siguientes.

En el caso de personas físicas que adquieran su residencia fiscal en España como consecuencia de su desplazamiento a territorio español, podrá optarse por tributar por el IRPF o por el Impuesto sobre la Renta de No Residentes (“**IRnR**”) durante el periodo en que se efectúe el cambio de residencia y los 5 periodos siguientes, siempre que se cumplan los requisitos recogidos en el artículo 93 de la LIRPF.

Asimismo, el presente apartado se aplica a aquellos otros inversores que, aún sin ser residentes fiscales en territorio español, sean contribuyentes por el IRnR y actúen a través de un establecimiento permanente en España, así como a aquellos inversores personas físicas, residentes en otros Estados Miembros de la Unión Europea (siempre que no lo sean de un territorio calificado reglamentariamente como paraíso fiscal) e igualmente contribuyentes por el IRnR, cuyos rendimientos obtenidos en territorio español procedentes del trabajo y de actividades económicas alcancen, al menos, el 75% de la totalidad de su renta en el ejercicio y que opten por tributar en calidad de contribuyentes por el IRPF, siempre que tales rentas hayan tributado efectivamente por el IRnR durante el periodo impositivo de acuerdo con lo previsto en el artículo 46 del *Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes* (el “**TRLIRnR**”).

A.2 Inversores sujetos pasivos del IRPF

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 LIRPF, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario los dividendos, las primas de asistencia a Juntas, los rendimientos derivados de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre las acciones y, en general, la participación en los beneficios de la Sociedad, así como cualquier otra utilidad percibida de la Sociedad en su condición de accionista.

Para el cálculo del rendimiento neto serán deducibles los gastos de administración y depósito de las acciones pero no los de gestión discrecional e individualizada de la cartera. El dividendo o rendimiento neto se integrará en la base imponible del ahorro en el ejercicio en el que sean exigibles para el perceptor, gravándose a los tipos fijos del 19% (para los primeros 6.000 euros anuales de renta del ahorro obtenidos por la persona física), del 21% (para las rentas del ahorro que excedan de los 6.000 euros anuales indicados y hasta 50.000 euros anuales), del 23% (para las rentas del ahorro que excedan de 50.000 euros anuales y no superen los 200.000 euros anuales), el 27% (para las rentas comprendidas entre 200.000 euros y 300.000 euros) y el 28% (para aquellas rentas superiores a 300.000 euros).

Los accionistas soportarán una retención a cuenta del IRPF del 19% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido. La retención a cuenta será deducible de la cuota líquida del referido impuesto y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 103 de la LIRPF.

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el precio de suscripción o valor de adquisición de las acciones y el exceso que pudiera resultar tributará como rendimiento del capital mobiliario, que deberá integrarse en la base imponible del ahorro de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25.1.e) de la LIRPF, no estando sujetos a retención a cuenta del IRPF.

Por su parte, las variaciones en el valor del patrimonio de los contribuyentes por el IRPF que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración de dicho patrimonio darán lugar a ganancias o pérdidas patrimoniales que, en el caso de la transmisión a título oneroso de las acciones, se cuantificarán por la diferencia negativa o positiva, respectivamente, entre el precio de suscripción o valor de adquisición de dichas acciones y su valor de transmisión, que vendrá determinado (i) por su precio de cotización en la fecha en la que se produzca dicha transmisión; o (ii) por el precio pactado cuando sea superior a dicho precio de cotización.

A efectos de determinar el valor de adquisición, cuando existan valores (acciones) homogéneos se considerará que los transmitidos son aquéllos que se adquirieron en primer lugar.

Tanto el precio de suscripción o valor de adquisición como el de transmisión se incrementará o minorará respectivamente, en los gastos y tributos inherentes a dichas operaciones.

Las ganancias y pérdidas patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de la transmisión de elementos patrimoniales (incluidos los derechos de suscripción) llevadas a cabo por los accionistas, se integrarán

y compensarán, exclusivamente entre sí, en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que tenga lugar la alteración patrimonial gravándose, si el saldo resultante de la integración y compensación en la base imponible del ahorro resultase positivo, a los tipos antes señalados en relación con los dividendos y sin que se pueda aplicar ninguna deducción por doble imposición. Si el resultado de la integración y compensación arroja saldo negativo, su importe se compensará con el saldo positivo de los rendimientos del capital mobiliario obtenidos en el mismo periodo impositivo, con el límite del 25%. Si tras dicha compensación quedase saldo negativo, su importe se compensará en los 4 años siguientes en el mismo orden citado anteriormente.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de acciones no estarán sometidas a retención.

Las pérdidas derivadas de transmisiones de acciones no se computarán como pérdidas patrimoniales cuando se hayan adquirido valores (acciones) homogéneos dentro de los 2 meses anteriores o posteriores a la fecha de la transmisión que originó la pérdida. En estos casos, las pérdidas patrimoniales se integrarán a medida que se transmitan los valores (acciones) homogéneos que aún permanezcan en el patrimonio del contribuyente de acuerdo con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 33 de la LIRPF.

De conformidad con el artículo 37.1.a) de la LIRPF, el importe obtenido por la transmisión de derechos de suscripción preferente de acciones se considerará ganancia patrimonial integrable en la base de ahorro, quedando sujeto a retención a un tipo de retención del 19%. La retención será practicada por la entidad depositaria y, en su defecto, el intermediario financiero o fedatario público que haya intervenido en la transmisión.

La fecha de adquisición de los derechos transmitidos será la que tengan las acciones de las que provienen los derechos transmitidos. Cuando no se transmita la totalidad de los derechos de suscripción, se entenderá que los derechos objeto de transmisión corresponden a las acciones adquiridas en primer lugar (criterio FIFO), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 37.2 de la LIRPF.

A.3 Inversores sujetos pasivos del IS y sujetos pasivos del IRNR con establecimiento permanente

En lo que respecta a la percepción de dividendos, los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades (“IS”) o los que, siendo contribuyentes por el IRnR, actúen en España a estos efectos a través de un establecimiento permanente, integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de acciones, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la LIS, tributando con carácter general al tipo de gravamen del 25%.

Los mencionados accionistas tendrán derecho a aplicar la exención para evitar la doble imposición sobre dividendos y rentas derivadas de la transmisión de valores representativos de los fondos propios de entidades residentes y no residentes en territorio español, reguladas en el artículo 21 de la LIS, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- (i) La participación, directa o indirecta, en el capital social o en los fondos propios de la entidad debe ser, al menos, del 5%.
- (ii) La participación se deberá poseer de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya, o en su defecto, se deberá mantener posteriormente el tiempo necesario para completar dicho plazo, siendo computable el plazo en el que la participación haya sido mantenida por una sociedad del mismo grupo de sociedades, en el sentido establecido por el artículo 42 del *Real decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio* (el “Código de Comercio”), con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.

Asimismo, dichos accionistas soportarán una retención, a cuenta de su impuesto correspondiente, del 19% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido, salvo que les resulte aplicable la exención antes citada. La retención practicada será deducible de la cuota del IS o IRnR y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 127 de la LIS y 19 del TRLIRnR.

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el precio de suscripción o valor de adquisición de acciones y el exceso que pudiera resultar se integrará en la base imponible, con posibilidad de aplicar la citada exención siempre que se cumplan los requisitos mencionados.

Los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión no estarán sujetos, con carácter general, a retención o ingreso a cuenta.

Por su parte, el beneficio o la pérdida derivados de la transmisión onerosa o lucrativa de acciones, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a las mismas, se integrará en la base imponible de los sujetos pasivos del IS o contribuyentes por el IRnR que actúen a través de establecimiento permanente en España, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la LIS, tributando con carácter general al tipo de gravamen del 25%. En caso de que se cumplan los requisitos antes mencionados en relación con los dividendos (participación, directa o indirecta, en el capital social o en los fondos propios de la entidad de, al menos, el 5% y con más de un año de antigüedad en el momento de la transmisión), a la ganancia obtenida le resultará de aplicación una exención del 95% de la ganancia obtenida. En caso de cumplirse dichos requisitos, la pérdida obtenida en la transmisión de la participación no será deducible.

No cumpliéndose los requisitos antes señalados, la pérdida derivada de la transmisión de acciones será fiscalmente deducible en el ejercicio en que se produzca, salvo que el adquirente sea una sociedad del grupo en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas, en cuyo caso la pérdida se imputará en el periodo impositivo en que dichos elementos patrimoniales sean transmitidos a terceros ajenos al grupo de sociedades, o bien cuando el adquirente o transmitente dejen de formar parte del mismo, minoradas en el importe de las rentas positivas obtenidas en dicha transmisión a terceros.

La renta derivada de la transmisión de acciones no está sometida a retención.

En ausencia de una norma fiscal específica, los efectos derivados de las operaciones con derechos de suscripción preferente serán los que se deriven de la normativa contable en vigor aplicable en cada caso.

A.4 Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) a favor de personas físicas residentes en España están sujetas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (el “**ISD**”) en los términos previstos en la *Ley 29/1987, de 18 de diciembre del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones* (la “**LISD**”), sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma, siendo el sujeto pasivo el adquirente de los activos financieros o las acciones (esto es, el heredero o el donatario).

En la normativa estatal, el tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%, una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible.

En caso de adquisición gratuita de acciones por parte de un sujeto pasivo del IS, la renta que se genere para éste tributará de acuerdo con las normas del IS, no siendo aplicable el ISD.

A.5 Impuesto sobre el Patrimonio

Están sujetas al Impuesto sobre el Patrimonio (“**IP**”), con carácter general, las personas físicas que tengan su residencia habitual en territorio español, sin perjuicio de los regímenes tributarios forales de Concierto y Convenio Económico vigentes en los Territorios Históricos del País Vasco y de la Comunidad Foral de Navarra, respectivamente, y de lo dispuesto en los Tratados o Convenios internacionales que hayan pasado a formar parte del ordenamiento interno español. Con carácter general y sin perjuicio de lo que hayan establecido, en su caso, las comunidades autónomas—que tienen competencias normativas, pudiendo aprobar tanto los tipos de gravamen como determinadas exenciones, deducciones y bonificaciones—el IP cuenta a la fecha de esta Nota de Valores con un mínimo exento de 700.000 euros, y con una escala de gravamen con unos tipos marginales entre el 0,2% y el 3,5%.

Aquellos sujetos pasivos obligados a presentar declaración por el IP tenedores de Acciones Nuevas, deberán declarar las acciones que posean a 31 de diciembre de cada año, las cuales se computarán según el valor de negociación medio del cuarto trimestre.

A.6 Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas

Los inversores personas físicas residentes fiscales en territorio español están sometidos al Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas (“**ITSGF**”) por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre, con independencia del lugar donde estén situados los bienes o puedan ejercitarse los derechos. La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley del Impuesto Temporal de Solidaridad de Grandes Fortunas (“**LITSGF**”), y, en atención a las remisiones legales previstas en esta norma, conforme a lo dispuesto en la LIP.

El ITSGF se incorpora al ordenamiento jurídico tributario como complementario del IP, en aras de armonizar la tributación entre las distintas CCAA, gravando con una cuota adicional los patrimonios de las personas físicas cuyo valor, determinado conforme a las reglas del IP, supere los 3.000.000 euros y en la medida que no resulten gravados por el IP, o lo hagan por un importe inferior al que resultaría de la tributación bajo aquel impuesto. En la práctica, el efecto es que la tributación por ITSGF es residual, pues de la cuota líquida del ITSGF se deducirá la cuota satisfecha por IP. Son sujetos pasivos de este impuesto aquellos con un patrimonio superior a 3.700.000 euros en los términos de la LIP. La LITSGF fija un mínimo exento de 700.000 euros. Por su parte, la tributación vendrá determinada, de acuerdo con una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan al tiempo de la emisión de esta Nota sobre Valores entre el 1,7% y el 3,5%. El ITSGF se estableció con una vigencia inicial de dos años (2022 y 2023). No obstante, la LITSGF incorporaba una cláusula de revisión, para efectuar una evaluación de sus resultados al final del periodo de vigencia inicialmente previsto para valorar su mantenimiento o supresión, se ha prorrogado su aplicación en tanto no se produzca la revisión de la tributación patrimonial en el contexto de la reforma del sistema de financiación autonómica.

B. Inversores no residentes en España

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los accionistas e inversores no residentes en territorio español, excluyendo a aquellos que actúen en territorio español mediante establecimiento permanente, cuyo régimen fiscal se ha descrito en el apartado A3 anterior.

B.1 No residencia fiscal en territorio español

Se considerarán inversores no residentes las personas físicas que no sean contribuyentes por el IRPF de acuerdo con lo descrito con anterioridad en la Nota de Valores y las personas o entidades no residentes en territorio español, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 del TRLIRnR.

El régimen que se describe a continuación es de carácter general, sin perjuicio de las particularidades de cada sujeto pasivo y de las que resulten de los CDI celebrados entre terceros países y España.

B.2 Inversores sujetos pasivos del IRnR

Por lo que respecta a la obtención de rendimientos del capital mobiliario, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por personas o entidades no residentes en España que actúen sin establecimiento permanente en dicho territorio, como consecuencia de la titularidad de acciones, estarán sometidos a tributación por el IRnR al tipo de gravamen del 19% sobre el importe íntegro percibido (artículo 25.1.f) del TRLIRnR), sin perjuicio de la existencia de un CDI donde se establezca una tributación distinta.

No obstante, están exentos del IRnR los beneficios distribuidos por las sociedades filiales residentes en territorio español a sus sociedades matrices residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea (entendiendo como “sociedad matriz” aquella entidad que posea en el capital de otra sociedad una participación directa o indirecta de, al menos, el 5%) o a los establecimientos permanentes de estas últimas situados en otros Estados miembros, cuando concurren los siguientes requisitos:

- (i) Que ambas sociedades estén sujetas y no exentas a imposición en el Estado en el que estén situados;
- (ii) Que la distribución del beneficio no sea consecuencia de la liquidación de la sociedad filial;
- (iii) Que ambas sociedades revistan alguna de las formas previstas en el Anexo de la *Directiva 2011/96/UE del Consejo, de 30 de noviembre de 2011, relativa al régimen fiscal común aplicable a las sociedades matrices y filiales de Estados miembros diferentes* (Directiva matriz-filial); y

- (iv) Que la mencionada participación del 5% se haya mantenido de forma ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, que se mantenga durante el tiempo que sea necesario para completar un año.

Dicha exención se aplicará igualmente a los beneficios distribuidos por las sociedades filiales residentes en territorio español a sus sociedades matrices residentes en los Estados integrantes del Espacio Económico Europeo o a los establecimientos permanentes de estas últimas situados en otros Estados integrantes, cuando concurren los siguientes requisitos:

- (i) Que los Estados integrantes del Espacio Económico Europeo donde residan las sociedades matrices tengan un efectivo intercambio de información en materia tributaria;
- (ii) Que se trate de sociedades sujetas y no exentas a imposición en el Estado en el que estén situados;
- (iii) Que las sociedades matrices residentes en los Estados integrantes del Espacio Económico Europeo revistan alguna forma equivalente a las previstas en el Anexo de la *Directiva 2011/96/UE del Consejo, de 30 de noviembre de 2011, relativa al régimen fiscal común aplicable a las sociedades matrices y filiales de Estados miembros diferentes* (Directiva matriz-filial); y
- (iv) Que se cumplan los restantes requisitos antes mencionados para los integrantes de la Unión Europea.

De acuerdo con el TRLIRnR, las ganancias patrimoniales obtenidas por personas físicas o entidades no residentes sin mediación de establecimiento permanente en España derivadas de acciones estarán sometidas a tributación por el IRnR y se cuantificarán, con carácter general, conforme a las normas previstas en la LIRPF (artículo 24 del TRLIRnR).

La venta de derechos de suscripción preferente tendrá el tratamiento fiscal de ganancia patrimonial, quedando sujeto a retención a un tipo de retención del 19%. La retención será practicada por la entidad depositaria y, en su defecto, el intermediario financiero o fedatario público que haya intervenido en la transición.

Cuando no se transmita la totalidad de los derechos, se entenderá que los derechos objeto de transmisión corresponden a las acciones adquiridas en primer lugar (criterio FIFO).

Las ganancias patrimoniales tributarán por el IRnR al tipo general del 19%, salvo que resulte aplicable (i) una exención por aplicación de la ley interna española; o (ii) un tipo reducido o una exención por la aplicación de un CDI suscrito por España que resulte de aplicación.

En este sentido, estarán exentas las ganancias patrimoniales siguientes:

- (i) Las derivadas de transmisiones de acciones realizadas en mercados secundarios oficiales de valores españoles, obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por personas o entidades residentes de un Estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información, siempre que asimismo no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales.
- (ii) Las derivadas de la transmisión de acciones obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por residentes a efectos fiscales en otros Estados miembros de la Unión Europea, o por establecimientos permanentes de dichos residentes situados en otro Estado Miembro de la Unión Europea, siempre que no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales. La exención no alcanza a las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de acciones o derechos de una entidad cuando (i) el activo de dicha entidad consista principalmente, de forma directa o indirecta, en bienes inmuebles situados en territorio español; (ii) en el caso de contribuyentes personas físicas, en algún momento, dentro de los 12 meses precedentes a la transmisión, el sujeto pasivo haya participado, directa o indirectamente, en, al menos, el 25% del capital o patrimonio de la sociedad emisora; o (iii) en el caso de entidades no residentes, que la transmisión no cumpla los requisitos para la aplicación de la exención prevista en el artículo 21 de la LIS.

La ganancia o pérdida patrimonial se calculará y someterá a tributación separadamente para cada transmisión, no siendo posible la compensación de ganancias y pérdidas en caso de varias transmisiones con resultados de distinto signo.

B.3 Obligación de practicar retenciones

Con carácter general, la Sociedad efectuará, en el momento del pago del dividendo, una retención a cuenta del IRnR del 19%.

No obstante, cuando en virtud de la residencia del perceptor resulte aplicable un CDI suscrito por España o una exención interna, la Sociedad aplicará (i) el tipo de gravamen reducido o exención de conformidad con lo previsto en el CDI; o (ii) la correspondiente exención establecida por la normativa interna, previa la acreditación de la residencia fiscal del Inversor en la forma establecida por la normativa en vigor a través de (i) los procedimientos establecidos legal y reglamentariamente; o (ii) los previstos en el CDI que resulte de aplicación.

En el supuesto en el que en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de las acciones, resultará de aplicación el procedimiento especial aprobado por la *Orden de 13 de abril de 2000 por la que se establece el procedimiento para hacer efectiva la práctica de retención al tipo que corresponda en cada caso, o la exclusión de retención, sobre los intereses y los dividendos obtenidos sin mediación de establecimiento permanente por contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes derivados de la emisión de valores negociables, a excepción de los intereses derivados de determinados valores de la Deuda Pública* (la “**Orden de 13 de abril de 2000**”).

De acuerdo con la Orden de 13 de abril de 2000, en el momento de distribuir el dividendo, la Sociedad retendrá al tipo general de retención del IRPF, del IS y del IRnR (actualmente el 19%), y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que acrediten antes del día 10 del mes siguiente al mes en que se distribuya el dividendo, en la forma establecida en la Orden de 13 de abril de 2000, el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de los titulares de las acciones a la Sociedad, recibirán de inmediato de ésta el importe retenido en exceso.

Los titulares de acciones deberán tener acreditado ante las entidades depositarias su derecho a la aplicación de los límites de imposición del CDI aplicable o a la exclusión de retención mediante el correspondiente certificado de residencia fiscal en los términos exigidos en el artículo segundo de la Orden de 13 de abril de 2000.

Cuando el accionista no hubiera podido acreditar el derecho a la tributación a un tipo reducido o a la exclusión de retención dentro del plazo previsto, aquél podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento previsto en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre o al específico que prevea el CDI aplicable.

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el precio de suscripción o valor de adquisición de las acciones afectadas y el exceso que pudiera resultar tributará como dividendo según el apartado anterior. No obstante, los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión no estarán sujetos, con carácter general, a retención o ingreso a cuenta, sin perjuicio de la obligación de los accionistas no residentes de presentar declaración por el IRnR en España por el exceso que pudiera resultar sobre el valor de adquisición de las acciones.

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

Las ganancias patrimoniales obtenidas por no residentes sin mediación de establecimiento permanente no estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta del IRnR.

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

B.4 Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea el Estado de residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando la adquisición lo sea de bienes situados en territorio español o de derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en dicho territorio.

Las sociedades no residentes en España no son sujetos pasivos de este impuesto y las rentas que obtengan por adquisiciones a título lucrativo tributarán generalmente de acuerdo con las normas del IRnR, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

B.5 Impuesto sobre el Patrimonio

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI, están sujetas al IP, con carácter general, las personas físicas que no tengan su residencia habitual en España de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la ley de IRPF, que sean titulares a 31 de diciembre de cada año, de bienes situados o derechos ejercitables en el mismo.

Sin perjuicio de la normativa aprobada al efecto por cada Comunidad Autónoma, que puede resultar de aplicación a los no residentes si el mayor valor de su patrimonio en España está situado en el territorio de la Comunidad Autónoma en cuestión, la Ley del IP fija un mínimo exento de 700.000 euros y una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 3,5%.

4.5.2 Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de acciones

La adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las Acciones Nuevas estará exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP-AJD) y del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

4.6 Información sobre el oferente de los valores en caso de ser distinto del emisor

No aplicable.

4.7 Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de esos derechos, y procedimiento para el ejercicio de los mismos.

Las Acciones Nuevas son acciones ordinarias y gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de Ayco desde la fecha de su inscripción en los correspondientes registros contables de la Sociedad de Gestión de Sistemas de Registro Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”).

A continuación, se detallan los derechos más significativos de las acciones de la Sociedad previstos en la Ley de Sociedades de Capital, en los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General de la Sociedad de Ayco. Los Estatutos Sociales de la Sociedad no contienen ninguna previsión sobre privilegios, facultades o deberes especiales dimanantes de la titularidad de las acciones de la Sociedad.

4.7.1 Derecho a dividendos

(i) Fecha o fechas fijas en las que surgen los derechos

Las Acciones Nuevas, en los mismos términos que las restantes acciones de la Sociedad, darán derecho a participar íntegramente en los dividendos que Ayco acuerde repartir a sus accionistas a partir de la fecha en que queden inscritas a nombre de sus titulares en los correspondientes registros contables de Iberclear y de sus entidades participantes autorizadas (las “**Entidades Participantes**”).

A la fecha de la Nota de Valores no existen dividendos activos ni cantidades a cuenta de dividendos acordados y pendientes de pago.

- (ii) *Plazo de caducidad del derecho a los dividendos e indicación de la persona en cuyo favor actúa la caducidad.*

Los rendimientos que, en su caso, produzcan las Acciones Nuevas podrán ser hechos efectivos en la forma en que para cada caso se anuncie. El plazo de prescripción del derecho a su cobro es de 5 años de conformidad con lo establecido en el artículo 947 del Código de Comercio. El beneficiario de dicha prescripción es la Sociedad.

- (iii) *Restricciones y procedimientos de dividendos para los tenedores no residentes*

Dado que las Acciones Nuevas estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, los derechos de cobro de los dividendos, igual que cualquier otro derecho de contenido económico al que den lugar dichas acciones, se ejercerán a través de Iberclear y de las Entidades Participantes.

La Sociedad no tiene constancia de la existencia de restricción alguna al cobro de dividendos por parte de accionistas no residentes en España, sin perjuicio de la eventual retención a cuenta del IRnR que pudiera ser de aplicación (véase el punto 4.5.1 de la Nota de Valores).

- (iv) *Tasa de dividendos o método para su cálculo, periodicidad y carácter acumulativo o no acumulativo de los pagos.*

Las Acciones Nuevas, al igual que las demás acciones que componen el capital social de la Sociedad, no tendrán derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias. Por tanto, el derecho al dividendo de las acciones de la Sociedad surgirá únicamente a partir del momento en que la Junta General de Accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración de la Sociedad, acuerde un reparto de ganancias sociales y se harán efectivos, en su caso, en la forma y plazo que se determine en cada momento en dichos acuerdos.

4.7.2 *Derecho de asistencia y voto*

Las Acciones Nuevas conferirán a sus titulares, de conformidad con el artículo 93 de la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas, así como el de impugnar los acuerdos sociales en las mismas condiciones que los restantes accionistas de la Sociedad, de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales.

En particular, en lo que respecta al derecho de asistencia a las Juntas Generales de Accionistas, los Estatutos Sociales y el Reglamento de la Junta General establecen que tendrán derecho a asistir a las Juntas Generales los accionistas de la Sociedad que sean titulares de, al menos, 50 acciones (individualmente o agrupados) y acrediten su titularidad mediante certificación a su nombre en el registro contable de anotaciones en cuenta con, al menos, cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General de Accionistas por medio de otra persona, aunque no sea accionista, cumpliendo con los requisitos y formalidades exigidos en la Ley de Sociedades de Capital, en los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General.

Cada acción presente o representada da derecho a un voto, sin que se prevean limitaciones al número máximo de votos que pueden ser emitidos por cada accionista o por sociedades pertenecientes al mismo grupo, en el caso de las personas jurídicas.

4.7.3 *Derechos de suscripción preferente y asignación gratuita en la oferta de suscripción de valores de la misma clase.*

Las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos del capital social con emisión de nuevas acciones (ordinarias, privilegiadas o de otro tipo) mediante aportaciones dinerarias, así como en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento del capital social con cargo a reservas.

4.7.4 Derecho de participación en los beneficios del emisor

Las Acciones Nuevas otorgarán, de conformidad con lo establecido en el artículo 93.a) de la Ley de Sociedades de Capital, el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales en los mismos términos que las restantes acciones de la Sociedad, una vez satisfechos los derechos correspondientes a sus acreedores.

4.7.5 Derechos de participación en cualquier excedente en caso de liquidación

Las Acciones Nuevas otorgarán el derecho a participar en el patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad en los mismos términos que las restantes acciones de Ayco, de conformidad con lo previsto en el artículo 93.a) de la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

4.7.6 Derecho de información

En los mismos términos que las restantes acciones de la Sociedad, las Acciones Nuevas conferirán a sus titulares el derecho de información recogido en los artículos 93.d), 197 y 520 de la Ley de Sociedades de Capital, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, están recogidos en dicha ley y en el libro primero del *Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea*. de forma pormenorizada, al tratar de la modificación de estatutos, aumento y reducción del capital social, aprobación de las cuentas anuales, emisión de obligaciones (convertibles o no en acciones), transformación, fusión y escisión, disolución y liquidación de sociedades, cesión global de activo y pasivo, traslado internacional del domicilio social y otros actos u operaciones societarias.

Desde el día de la publicación de la convocatoria de una junta general de accionistas, los accionistas de la Sociedad podrán solicitar hasta el quinto día anterior al previsto para la celebración de la junta general de accionistas, o verbalmente durante la junta general de accionistas, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, o formular por escrito las preguntas que consideren pertinentes. Asimismo, los accionistas podrán solicitar a los administradores, por escrito y dentro del mismo plazo o verbalmente durante la celebración de la junta general de accionistas, las aclaraciones que estimen precisas acerca de la información accesible al público que la Sociedad hubiera facilitado a la CNMV desde la celebración de la última Junta General y acerca del informe del auditor.

La Sociedad estará obligada a facilitar la información solicitada, salvo en los supuestos en que (i) la información sea innecesaria para la tutela de los derechos del socio; (ii) existan razones objetivas para considerar que la información podría utilizarse para fines extra sociales; y/o (iii) la publicidad de la información perjudique a la Sociedad o a las sociedades vinculadas. No obstante, la información solicitada no podrá denegarse cuando la solicitud esté apoyada por accionistas de la Sociedad que representen, al menos, el 25% del capital social. En el supuesto de utilización abusiva o perjudicial de la información solicitada, el accionista será responsable de los daños y perjuicios causados. En el caso de que no pueda proporcionarse la información solicitada en la propia junta general de accionistas y no proceda su denegación, los administradores estarán obligados a facilitar esa información por escrito en un plazo de siete días desde la terminación de la Junta.

Los accionistas que representen al menos el 3% del capital social podrán solicitar, en los términos previstos en el artículo 519 de la Ley de Sociedades de Capital, que se publique un complemento a la convocatoria de la junta general ordinaria de accionistas, incluyendo uno o más puntos en el orden del día, siempre que los nuevos puntos vayan acompañados de una justificación o, en su caso, de una propuesta de acuerdo justificada. En ningún caso podrá ejercitarse dicho derecho respecto a la convocatoria de juntas generales extraordinarias de accionistas. Asimismo, los accionistas que representen al menos el 3% del capital social podrán presentar, en los términos previstos en el artículo 519 de la Ley de Sociedades de Capital, propuestas fundamentadas de acuerdo sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día de una junta general de accionistas que ya hubiera sido convocada.

4.7.7 Cláusulas de amortización

No procede.

4.7.8 Cláusulas de conversión

No procede.

4.8 Derechos y obligaciones de los accionistas en caso de ofertas obligatorias de adquisición y/o normas de retirada y recompra.

No existe ninguna norma especial que regule las ofertas obligatorias de adquisición de las acciones de la Sociedad, salvo las que se derivan de la normativa sobre ofertas públicas de adquisición de valores contenidas en la Ley del Mercado de Valores y de la normativa sobre ofertas públicas de adquisición contenidas, actualmente, en el RD de OPAS.

Por otro lado, no existe ninguna norma de retirada y recompra obligatoria en relación con las acciones de la Sociedad.

4.9 Ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el capital del emisor que se hayan producido durante el ejercicio anterior y el actual.

No ha sido formulada ninguna oferta pública de adquisición sobre las acciones de Ayco durante el último ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023 ni en el transcurso del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2024.

5. CONDICIONES DE LA OFERTA

5.1 Condiciones, estadísticas, calendario previsto y procedimiento para la suscripción de la oferta

El Aumento por Compensación no constituye una oferta pública de valores en la medida en que las Acciones Nuevas ya han sido emitidas, suscritas y desembolsada íntegramente por Eurofondo. La única finalidad de la Nota de Valores es solicitar la admisión a negociación de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao (en la modalidad de corros electrónicos).

5.1.1 Condiciones a las que está sujeta la oferta

No procede.

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

No procede.

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

No procede.

5.1.4 Detalles de la cantidad mínima y/o máxima de solicitud de suscripciones

No procede.

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

No procede.

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

No procede.

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

No procede.

5.1.8 *Importe total de la oferta*

No procede.

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

No procede.

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

No procede.

5.2 **Plan de distribución y asignación**

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

No procede.

5.2.2 *Accionistas principales o miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor que tienen intención de suscribir la oferta y personas que tienen intención de suscribir más del 5% de la oferta.*

Tras la inscripción de la escritura pública relativa al Aumento por Compensación, el 5 de julio de 2024, Eurofondo suscribió 15.187.300 nuevas acciones y pasó a ser titular de una participación de un 49,40% de los derechos de voto de la Sociedad y, en consecuencia, tiene una participación de control en Ayco a los efectos de lo dispuesto en el artículo 4 del RD de OPAS. No obstante, Eurofondo no está obligado a formular una oferta pública de adquisición sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad en la medida en que el 27 de junio de 2024 obtuvo la exención por parte de la CNMV de la obligación de formular una oferta pública de adquisición. Posteriormente, tras ejecutarse el 18 de noviembre de 2024 el Aumento Dinerario por un importe efectivo total de 1.114.179,75 euros, Eurofondo pasó a ser titular de un 45,72% de los derechos de voto de la Sociedad y, por tanto, seguirá manteniendo una participación de control en Ayco a los efectos previstos en el artículo 4 del RD de OPAS.

La tabla siguiente incluye los accionistas significativos a la fecha de la presente Nota de Valores.

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⁾	45,72%
Joaquin Dulitzky.....	--	2.817.710 ⁽³⁾	8,48%
Mikael Gutiérrez Ruiz.....	--	2.655.417 ⁽⁴⁾	7,99%
Spain Real Estate Partners LLC.....	1.449.870	--	4,36%
José María de Arcas Castro.....	1.111.111	--	3,34%
Guy Azubel.....	--	1.083.333 ⁽⁵⁾	3,26%
Total.....	2.560.981	21.743.760	73,17%

(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 Shajme Capital Ltd (socio único de Rutaced LLC).

5.3 Fijación de precios

5.3.1 Precio al que se ofertarán los valores y gastos e impuestos para el suscriptor

Precio

El Precio de Suscripción por cada Acción Nueva fue de 0,30 euros.

Gastos para los suscriptores de las Acciones Nuevas

El Aumento por Compensación se efectuó libre de gastos para los suscriptores. Ayco no repercutirá gasto alguno a los suscriptores en relación con las Acciones Nuevas y no se devengarán gastos por la primera inscripción de las Acciones Nuevas en los registros contables de las Entidades Participantes, que serán abonados por la Sociedad. No obstante, las Entidades Participantes podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente y sus tarifas publicadas, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración que libremente determinen derivados del mantenimiento de los valores en los registros contables.

Asimismo, las Entidades Participantes podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de tramitación de órdenes de suscripción de valores y compra y venta de derechos de suscripción preferente que libremente determinen.

5.3.2 Proceso de revelación del precio de la oferta

No procede.

5.3.3 Limitación o supresión del derecho de suscripción preferente de los accionistas

En la medida en que el Aumento por Compensación se llevó a cabo mediante la capitalización del crédito que Eurofondo tenía frente a la Sociedad, no existió derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas, de conformidad con el artículo 304.2 de la Ley de Sociedades Capital.

5.4 Colocación y aseguramiento

5.4.1 Nombre y dirección del coordinador o coordinadores y de los colocadores de la oferta global

No procede.

5.4.2 Nombre y dirección de cualquier agente de pagos y de las entidades depositarias

Renta 4 Banco, S.A., con dirección a estos efectos en Paseo de la Habana 74, 28036 (Madrid), actúa como Entidad Agente del Aumento por Compensación.

Iberclear y sus Entidades Participantes son las entidades encargadas del registro contable tanto de las Acciones Nuevas como de las restantes acciones de la Sociedad.

5.4.3 Nombre y dirección de las entidades que acuerdan asegurar la emisión con un compromiso firme y de las entidades que acuerdan colocar la emisión sin compromiso firme o con un acuerdo de “mejores esfuerzos”.

No existen.

5.4.4 Fecha del acuerdo de aseguramiento

No procede.

6. ACUERDOS DE ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN Y MODALIDADES DE NEGOCIACIÓN

6.1 Solicitud de admisión a negociación

Al amparo de los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria de Accionistas del día 26 de junio de 2023, la Sociedad ha solicitado la admisión a negociación de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao (en la modalidad de corros electrónicos). Adicionalmente, la Sociedad contempla la posibilidad de solicitar la admisión a negociación de la totalidad de las acciones en el Mercado Continuo durante los 18 meses siguientes al cierre del proceso de capitalización actual.

Está previsto que el inicio de negociación de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao (en la modalidad de corros electrónicos) tenga lugar en torno al 22 de noviembre de 2024.

En el supuesto de que se produjeran retrasos en la admisión a negociación de las Acciones Nuevas, Ayco se compromete a dar publicidad de forma inmediata de los motivos del retraso en la página web de la Sociedad ([enlace](#))⁴, así como a comunicar dicha circunstancia a la CNMV, sin perjuicio de la posible responsabilidad contractual de la Sociedad.

Ayco conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de sus acciones en los mercados referidos anteriormente, y acepta cumplirlos.

6.2 Mercados regulados en los que estén admitidos ya a cotización valores de la misma clase

Las acciones de Ayco se encuentran actualmente admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao (en la modalidad de corros electrónicos). En este sentido, tal y como se indica en el punto 6.1 anterior, la Sociedad ha solicitado la admisión a negociación de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao (en la modalidad de corros electrónicos) y cuya fecha estimada es el 22 de noviembre de 2024. Simultáneamente, está previsto que se admitan a negociación en esa misma fecha las acciones correspondientes del Aumento Dinerario.

6.3 Suscripción o colocación privada simultánea de valores de la misma clase o creación de valores de otras clases para su colocación pública o privada.

Simultáneamente a la admisión a negociación de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao (en la modalidad de corros electrónicos), cuya fecha estimada es el 22 de noviembre de 2024

⁴ 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 Folleto, no forma parte del Folleto y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV.

(véase punto 6.1 de la Nota de Valores), está previsto que se admitan a negociación en esa misma fecha las acciones correspondientes al Aumento Dinerario.

6.4 Entidades de liquidez

No existen.

7. TENEDORES VENEDORES DE VALORES

7.1 Compromisos de no disposición (*lock-up agreements*)

No existen.

8. GASTOS DE LA EMISIÓN

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

En la medida en que el Aumento por Compensación se ha llevado a cabo mediante la capitalización del crédito que Eurofondo tenía frente a la Sociedad, no se han generado ingresos a favor de Ayco.

La tabla siguiente desglosa los gastos totales estimados derivados del Aumento por Compensación y de la admisión a negociación de las Acciones Nuevas:

Concepto	Importe estimado (euros)
Tarifas y cánones de las Bolsas de Valores	7.500
Tasas de Iberclear.....	600
Tasas CNMV.....	4.000
Otros gastos ⁽¹⁾	60.000
Total	72.100

(1): Incluyen gastos de Notaría, Registro Mercantil, agencia, asesoramiento legal y financiero, publicidad, etc.

Conforme a las estimaciones anteriores, los gastos totales derivados del Aumento por Compensación y de la admisión a negociación de las Acciones Nuevas representarían, aproximadamente, el 1,58% del importe efectivo del Aumento por Compensación. En este sentido, los ingresos estimados netos totales para Ayco, descontados los gastos previstos, ascenderían a, aproximadamente, 4.484.090 euros.

9. DILUCIÓN

9.1 Oferta de suscripción a los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no suscriben la emisión.

Tras el Aumento por Compensación, los accionistas de Ayco experimentaron una dilución del 49,40% con respecto a su participación en el capital de la Sociedad con anterioridad al Aumento por Compensación.

Por otro lado, el valor neto patrimonial contable consolidado por acción a 30 de junio de 2024 (teniendo en cuenta el Aumento por Compensación) y a 31 de diciembre de 2023 era de 0,00075 euros y 0,03 euros por acción, respectivamente. El precio de suscripción por acción en el Aumento por Compensación fue por su valor nominal de 0,30 euros.

9.2 Dilución de los accionistas existentes en el supuesto de que ejerzan su derecho de suscripción

No procede.

10. INFORMACIÓN ADICIONAL

10.1 Personas y entidades asesoras en la admisión

- Ramón y Cajal Abogados, S.L.P. actúa en calidad de asesor legal de Ayco en relación con el Aumento por Compensación.
- Renta 4 Banco, S.A. actúa en calidad de Entidad Agente en relación con el Aumento por Compensación.

10.2 Información adicional sobre los valores que haya sido auditada o revisada por los auditores y si los auditores han presentado un informe.

No existe.

En Madrid, a 20 de noviembre de 2024.

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

José María de Arcas Castro