

INFORME DE GESTIÓN

Primer semestre de 2025

1. ESTRUCTURA DE LA ENTIDAD Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO.

Ayco Grupo Inmobiliario S.A. es la cabecera de un grupo empresarial que desarrolla su actividad directa o a través de sus filiales.

Los objetivos generales de la entidad, así como las principales actuaciones para su consecución se encuentran descritos en el objeto social, siendo éste el que a continuación se describe:

- La adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyéndose la actividad de promoción y rehabilitación de edificios.
- La tenencia de participaciones en el capital social de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario o en el capital social de otras entidades residentes o no en territorio español, que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Adicionalmente constituyen actividades accesorias al objeto principal de la Sociedad las siguientes:

- La realización de obras y construcciones públicas o privadas.
- La urbanización de terrenos y parcelas.
- La adquisición, tenencia, uso, disfrute, administración, enajenación de títulos valores.
- La representación de empresas y sociedades y de sus marcas, productos y patentes.
- Asesoramiento, gestión o colaboración en favor de personas físicas o jurídicas españolas o extranjeras, incluyendo

específicamente la gestión de activos inmobiliarios y financieros procedentes de la reestructuración de entidades financieras.

- La valoración por cuenta de terceros de bienes y derechos.

La realización de estas actividades podrá llevarse a efecto por cuenta propia o ajena.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por la Sociedad.

La sociedad matriz, Ayco Grupo Inmobiliario S.A. en una empresa que cotiza en los mercados de corros de Madrid, Barcelona y Bilbao.

El capital social de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., es de 9.965.512,50 euros y se encuentra dividido 33.218.375 acciones de 0,30 euros de nominal cada una, cuya titularidad principal corresponde a los siguientes accionistas:

Tabla 1: Principales accionistas de la compañía

Accionista	% participación directa	Nº Acc directas
Eurofondo	45,72%	15.187.300
Alpha Luna LLC	8,48%	2.817.710
Grupo Corporativo Laiman	7,99%	2.655.417
Spain Real Estate LLC	4,36%	1.449.870
Jose María de Arcas Castro	3,34%	1.111.111
Rutaced LLC	3,26%	1.083.333
Otros accionistas - Inf al 3%	26,83%	8.913.634
TOTAL	100%	33.218.375

La administración de la sociedad corresponde al Consejo de Administración, compuesto por:

Presidente:

1. D. José Antonio Castro Sousa, en calidad de presidente no ejecutivo.

Vocales:

2. José María de Arcas Castro en calidad de consejero ejecutivo.
3. Eduardo Escayol en calidad de consejero externo.
4. Eric Bergasa López en calidad de consejero ejecutivo.
5. José Alejandro Castro Galvís en calidad de consejero dominical.
6. Vicesecretario no consejero: D. Daniel Villar Valero

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

2.1 Variaciones en la cartera de participaciones financieras

Durante el primer semestre de 2025 no ha habido cambios en la cartera de participaciones financieras.

2.2 Evolución y resultados de los negocios. - Principales magnitudes

Durante el primer semestre de 2025 la actividad de negocio de la compañía ha estado concentrada en los trabajos de desarrollo técnico y administrativo de los proyectos en cartera, así como en la proyección de las distintas fases de su plan de negocio.

Desde el punto de vista de los ingresos, la compañía no ha generado ingresos en el primer semestre.

Durante el primer semestre de 2025 la compañía no ha adquirido nuevos activos si bien está estudiando nuevas oportunidades.

Igualmente, la compañía ha continuado las conversaciones con distintas instituciones de inversión para atraer la financiación necesaria para la ejecución de los proyectos en desarrollo.

2.2 Actividad Inmobiliaria

2.2.1. Promociones existentes

AYCO posee suelos que están en desarrollo, así como una cartera de otros suelos en estudio, que se irán incorporando al balance a medida que se confirme la viabilidad de los proyectos y su adecuación al plan de negocio de la compañía.

- Santa Margarita (La Línea de la Concepción – Cádiz)

Situado en el término de la Línea de la Concepción-Cádiz, a pocos metros de la urbanización de lujo de la Alcadesa, es un suelo que fue adquirido por la compañía en el año 2001. Denominada “Urbanización Torrenueva Playa”, la parcela tiene 12.000 m², en primera línea de playa, de uso principal, hotelero. Es un suelo con las obras de urbanización prácticamente terminadas, y en ejecución por el agente urbanizador del ámbito, que esa sido el Grupo Aedas Homes, tras la adquisición de Inmobiliaria Espacio en el año 2024.

Tanto el ámbito, como la zona en su conjunto está experimentando un notable crecimiento e interés inversor, que se está concretando en el aumento de la actividad constructora como la comercial.

Este suelo, tiene calificación urbanística de Hotelero; no obstante, la compañía está explorando la viabilidad comercial de usos alternativos para maximizar el potencial comercial de la parcela. Más concretamente, y fruto del trabajo de reposicionamiento estratégico de la compañía, se está explorando la posibilidad de desarrollo de otros destinos alternativos especializados, como el Senior Living, para lo que la compañía está constatando un interés creciente.

- Ribadesella (Asturias)

Adquirido en 2023, AYCO es propietaria de dos parcelas de 765 metros cuadrados y 840 metros cuadrados respectivamente resultando en una edificabilidad de 6.796 metros cuadrados, sobre las que ha proyectado el desarrollo de una promoción de 61 viviendas en una zona excepcionalmente buena, en la calle de la Estación y vistas a la ría del Sella. Esta ubicación y el proyecto concebido han generado un notable interés comercial.

A lo largo de 2024, la compañía ha desarrollado los proyectos técnicos de arquitectura y se ha pedido licencia de construcción al Ayto. de Ribadesella en marzo de 2025 con la expectativa de tenerla concedida antes del final de 2025.

- Paiporta (Valencia)

Paiporta es un municipio perteneciente al área metropolitana de la ciudad de Valencia y, por tanto, dentro de su área de influencia residencial, siendo la población que ha experimentado un notable dinamismo demográfico en los últimos años. La localidad, como es conocido, ha sufrido en 2024 los trágicos efectos de la DANA que tuvo resultados desastrosos en todo el municipio y otros colindantes. Esta circunstancia ha supuesto un impasse en el proceso de desarrollo del proyecto. La promoción que AYCO ha diseñado consiste en 57 unidades en venta, sobre una parcela de 2.024 metros cuadrados de superficie y 9.290 metros edificables. El proyecto cuenta ya con licencia de construcción concedida en diciembre de 2023.

AYCO acompañará el desarrollo de los planes de reconstrucción públicos, de forma que esperamos que haya más visibilidad a finales de 2025 o principios de 2026.

- Torrejón de Ardoz (Madrid)

Torrejón de Ardoz es uno de los municipios más dinámicos del conocido como Corredor del Henares, en la Comunidad de Madrid. A su actividad industrial, y logística, unida a la empresarial de servicios, se le une su dinamismo demográfico, al ser un municipio con una inmejorable conectividad con la capital. Fruto de estas circunstancias, AYCO ha concebido un proyecto de apartamentos en régimen de alquiler, siguiendo el modelo de Coliving.

Durante 2024, la compañía ha desarrollado los proyectos técnicos y tiene el proyecto básico ya terminado y listo para presentar a licencia en el último trimestre de 2025. Paralelamente Ayco ha venido trabajando con los vendedores en la elevación a público de la compraventa de los terrenos estimada para finales de septiembre de 2025.

El proyecto sigue contando con el apoyo explícito del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, que lo ve como una contribución de alto valor a la diversificación de la oferta residencial de la ciudad.

- Oviedo (Asturias)

En julio de 2024, AYCO compró una parcela residencial en la calle Almacenes industriales de Oviedo. La parcela, de 153 metros cuadrados, está situada a escasos metros de la Estación del AVE. Sobre ella, AYCO finalmente ha optado por desarrollar un proyecto de construcción de un edificio de 16 viviendas para lo que está finalizando el proyecto básico con el fin de pedir licencia de construcción en el último trimestre de 2025.

Oviedo ha visto aumentar su demanda de forma muy notable a lo largo de los dos últimos años. La mejora de la conectividad, gracias al tren de alta velocidad, es uno de los factores que explican este renovado dinamismo. Actualmente, la compañía está analizando cuál es el mejor destino del inmueble entre alquiler y venta. Ha recibido interés expreso por parte de algunos operadores turísticos para su explotación, si bien no hay una decisión tomada a ese respecto.

- El Vicario I fase V (Ojén-Málaga).

AYCO cuenta con derechos de edificabilidad de 2.000 metros cuadrados dentro de uno de los Planes Parciales de la zona. Solar ubicado en el término municipal de Ojén, Málaga.

La sierra de Ojén, calificada como reserva de la biosfera de Europa, rodeada de urbanizaciones de lujo, campos de golf y playas se encuentra el terreno del Vicario. A pocos minutos de Marbella y a 30 minutos del aeropuerto de Málaga.

Tabla 2: Resumen del patrimonio de AYCO GRUPO INMOBILIARIO y empresas del grupo

Situación	Promoción	Tipología	Superficie de terreno	Uso y destino
Madrid	Robledo de Chavela	Parcelas para viv unif.	2 parcelas	Parcelas finalistas
	Puerta de Hierro	3 plazas de garaje	-	Construidas
Málaga	Vicario V	Solar	2.000 m2	Solar en estudio
Cádiz	La Línea.- suelo hotelero	Solar urbanizado	12.000 m2	Suelo urbanizado
Ribadesella	Las Terrazas	Solares Urbanizables	11.350 m2	Residencial
Oviedo	Naranco	Solar urbanizado	153 m2	Residencial

3. INFORMACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA

Para una mejor lectura y claridad de la información publicamos separadamente la información periódica de los estados financieros individuales y consolidados.

Las filiales objeto de consolidación con Ayco Grupo Inmobiliario S.A., son Altos de Briján S.A., Can Batliu S.L., Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L. (PAR) y Urban Sa Rapita S.L., participadas al 100%, Byblos Costa del Sol S.L., participada al 90%, y Belaunde Dos Ibérica SL al 100%, Sgónico Inversiones S.L.U. 40%

Los criterios y prácticas contables aplicadas son las previstas en la normativa contable en vigor para las entidades del sector inmobiliario.

INGRESOS

Durante el primer semestre de 2025 la sociedad no ha tenido ingresos por ventas ya que su actividad se ha basado en la inversión en el desarrollo de los distintos proyectos en cartera.

A continuación, se expone gráficamente la distribución de la cifra de negocios.

Tabla 3: Distribución de la cifra de negocio

Actividad	Balance Individual	Balance Consolidado
Ventas	0,00	0,00
Prestación de servicios	0,00	0,00
T O T A L	0,00	0,00

INVERSIONES

En el conjunto del primer semestre del año 2025, la compañía no ha realizado nuevas inversiones si bien está estudiando nuevos proyectos que a portar a su cartera.

RESULTADOS

Durante el primer semestre de 2025, AYCO presenta un resultado consolidado 639.515 euros de pérdida.

Los resultados obtenidos en el Balance individual de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. han dado una pérdida después de impuestos de 623.701 euros.

Cabe indicar que las pérdidas vienen generadas, principalmente, por el coste administrativo de impulsar la nueva etapa del proyecto poniendo en marcha el desarrollo de los distintos proyectos.

PATRIMONIO NETO.

El Patrimonio neto de la Sociedad a 30/06/25 asciende a 4.326.225 euros en el Balance Consolidado. En el Balance Individual, el Patrimonio atribuido a la Sociedad dominante asciende a 5.483.874 euros.

Esta situación sigue presentando una mejoría importante respecto de la situación financiera vivida en los últimos 5 años. Con la puesta en marcha de los diferentes proyectos de la compañía y sus consiguientes ventas el balance debería seguir experimentando una situación de mejora adicional en próximos ejercicios.

A 30 de junio de 2025, la distribución del patrimonio neto queda como sigue:

Tabla 4: Patrimonio Neto

Concepto	Balance individual	Balance Consolidado (NIIF)
Capital suscrito	9.965.512,50	9.965.512,50
Prima de emisión	6.443.435,17	6.443.435,17
Reservas en sociedad dominante	(681.103,65)	(10.301.021,00)
Reservas sociedades consolidadas	-	(866.978,00)
Acciones Propias	(349,60)	(349,60)
Resultados de ejercicios anteriores	(9.619.917,00)	-
Resultado del ejercicio	(623.701,00)	(639.515,00)
Socios externos	-	(274.857,00)
TOTAL	5.483.876,42	4.326.227,07

PARTICIPACIÓN EN FILIALES

El siguiente cuadro detalla el coste de las participaciones financieras, a 30 de junio de 2025, en las Sociedades consolidadas.

Tabla 5: Coste de las participaciones financieras en filiales:

Empresa	%	Euros
Altos de Briján, S.A.	100%	4.063.525
Promociones y Alojamientos Residenciales SL	100%	1.589.700
Can Batlliu, S.L.	100%	2.200.000
Urban Sa Rapita S.L.	100%	3.000
Byblos Costa del Sol S.L.	90%	3.000
Bellaunde Dos Iberica SL	100%	2.554.000
Sgonico Inversiones S L U	40%	1.200

Estas sociedades, se encuentran inactivas, excepto Sgónico, la cual está desarrollando el proyecto Ribadesella por lo que no aportan resultados al balance consolidado de la sociedad dominante.

4. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS

Los principios básicos definidos por el grupo para el establecimiento de una política de gestión de riesgos son los siguientes:

- Cumplir las normas de Buen Gobierno Corporativo
- Evaluación constante de los riesgos y factores macro y microeconómicos que influyen en el sector inmobiliario en general, y en particular en la promoción inmobiliaria tradicional, así como en la rehabilitación y reposicionamiento de activos, ámbitos de nuestra actividad.

Para la Compañía y el grupo los riesgos considerados más relevantes son aquellos que pudieran afectar a la consecución de los objetivos de nuestra estrategia.

Riesgos de Mercado

La creación de la reserva de suelo, para su posterior promoción, así como la identificación de nuevas tendencias en política urbanística ligadas a prácticas aceptables de reposicionamiento de activos, son planificadas de forma que las oscilaciones del mercado tengan el mínimo impacto en nuestra estrategia de mercado. Asimismo, se valora también el cambio de tendencias sociales que puedan afectar los distintos formatos de uso habitacional con el fin de poder diseñar productos de acorde a tendencias actuales.

Riesgo de tipos de interés

El objetivo de gestión de los tipos de interés es buscar el equilibrio en la deuda financiera de forma que suponga el menor coste para la cuenta de resultados.

El análisis que la sociedad hizo sobre la posible variación de tipos de interés según las propias estimaciones del Banco Central Europeo apuntaría a una bajada del Euribor a 12 meses hasta el 2,10% a finales del 2025 consolidando la senda descendente que se inició en 2024 como consecuencia de la relajación de la inflación en la zona euro, así como la necesidad de mantener los estímulos para la actividad de inversión.

Riesgo de crédito

El grupo no tiene riesgo de crédito pues la entrega de la posesión de los inmuebles vendidos está supeditado al pago del precio total, y en caso de aplazamiento, éste siempre está avalado por entidades financieras.

POLÍTICA DE GESTIÓN DE APMs

En cuanto a las APMs usadas a nivel de balance se incorporarán, a parte de las más básicas como EBIT, y EBITDA.

A continuación, se incluyen las APMs del primer semestre de 2025.

Tabla 6: APMs primer semestre 2025

Medidas Alternativas de Rendimiento (APMs)		
Concepto	30/06/2025	30/06/2024
Ingresos		
Variación de existencias		101.475,50
Aprovisionamientos		(101.475,50)
Personal	(193.356,41)	(219.545,04)
Otros gastos exportación	(99.492,23)	(206.510,71)
Otros resultados	(271.233,81)	(1.557,27)
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	(564.082,45)	(427.613,02)
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	(564.082,45)	(427.613,02)
Amortizaciones	(36.981,14)	(18.490,57)
Pérdidas por deterioro	-	-
Excesos de provisiones	-	-
Resultado Bruto de Explotación (EBIT)	(601.063,59)	(446.103,59)

EBITDA: El EBITDA ("Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization") ES un indicador que mide el margen de explotación de las compañías antes de deducir los intereses, impuestos, deterioros y amortizaciones. Al prescindir de las magnitudes financieras y tributarias, así como de gastos contables que no suponen salida de caja, Es utilizado por la Dirección para evaluar los resultados a lo largo del tiempo, permitiendo su comparación con otras compañías del sector. El EBITDA se calcula como el Resultado de Explotación, incrementándolo por las amortizaciones, los deterioros de todo tipo incluidos en el resultado de explotación si los hubiese, así como por otras partidas que no supongan entradas o salidas de caja de las operaciones de Ayco (como por ejemplo plusvalías o minusvalías por desinversiones, provisiones, etc.).

EBIT: El EBIT ("Earnings Before Interest and Taxes) es un indicador que mide el margen de explotación de la compañía antes de deducir los intereses e impuestos. De igual manera que el indicador anterior, es utilizado por la Dirección para evaluar los resultados a lo largo del tiempo, permitiendo su comparación con otras compañías del sector. El EBIT se calcula como el EBITDA, minorado por las amortizaciones, los deterioros si los hubiese, así como por otras partidas que no supongan entradas o salidas de caja de las operaciones de Ayco (como por ejemplo plusvalías o minusvalías por desinversiones, provisiones)

5. INFORMACIÓN SOBRE EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA ENTIDAD

Durante el 2024 AYCO ha conseguido restablecer su situación patrimonial y ha avanzado en su proceso de mejora de sus parámetros de calidad financiera. En el primer semestre de 2025 Ayco ha acelerado la puesta en marcha de sus diferentes proyectos lo que supondrá ventas de los mismos en próximos ejercicios.

Paralelamente, y con el objetivo de seguir capitalizando la empresa y fortaleciendo su balance la junta general de accionistas celebrada el 9 de mayo de 2025 delegó en el consejo de administración la facultad de ejecutar una ampliación de capital dineraria de hasta un máximo del 50% del capital social así como la facultad de emitir obligaciones convertibles hasta un máximo del 20% del capital social. El consejo de administración ya está trabajando con potenciales inversores para conseguir la generación de nuevos recursos.

6. ACTIVIDADES DE I +D+ I

La compañía ha continuado haciendo estudios de mercado a través de la contratación de herramientas de Inteligencia Artificial y Big Data, con varios propósitos. Entre ellos, la identificación de nuevas oportunidades de inversión como parte del portafolio de activos para fases posteriores a la ejecución de las ampliaciones de capital y, por otro, el análisis de diferentes métricas comerciales y de precios que nos permitan la identificación y anticipación de tendencias en los mercados donde AYCO tiene interés.

Igualmente, AYCO sigue de cerca la evolución del mercado de la tokenización de los proyectos de inversión inmobiliaria como una herramienta potencial para la financiación de sus desarrollos, de la misma forma que ha establecido una relación estable con plataformas de financiación conocidas como "crowdlending", que han supuesto una revolución entre las alternativas de financiación inmobiliaria en el pasado reciente. En concreto Ayco está explorando el desarrollo de un proyecto residencial en Oviedo, Asturias, como promotor delegado para una de estas plataformas.

7. ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

La sociedad no ha adquirido ni enajenado acciones propias y ha proyectado en el ejercicio de 2025 la definición e implantación de un programa de recompra de acciones en autocartera.

8. OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

8.1- INFORMACIÓN BURSÁTIL

El capital social de la compañía, a 30 de junio de 2025, es de 9.965.512,50 euros, representado por 33.218.375 acciones, de valor nominal de 0,30 euros cada una.

Cotiza en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao. Al cierre del periodo la cotización de la acción de Ayco Grupo Inmobiliario, S. A. se produce en el mercado regulado de corros.

8.2- POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La sociedad no prevé, a corto plazo, distribuir beneficio alguno ya que la pretensión es hacer crecer el balance en el corto plazo para lo que se necesitará reinvertir los recursos que se vayan generando. No obstante, en la medida que en próximos ejercicios exista flujo libre de caja se establecerá una política de distribución de dividendos de acorde a la situación en ese momento.

8.3- ORGANIZACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

Durante el primer semestre de 2025 la compañía no ha realizado cambios en su estructura interna de gestión si bien está buscando distintos perfiles que apoyen en la gestión de los proyectos.

La compañía ha comenzado un proceso formal de selección de perfiles profesionales para cubrir los puestos en el Consejo de Administración incorporando, entre otros, a dos consejeras independientes que se incorporarían, además, a los distintos de gobierno corporativo y comisiones delegadas.

9. HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS EN EL EJERCICIO

Durante el primer semestre 2025, la compañía ha tenido los siguientes hechos relevantes:

- El 8 de abril se publicó que “En virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., en su sesión celebrada el 4 de abril de 2025, se ha decidido modificar la convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, inicialmente prevista para el día 22 de abril de 2025 a las 12:00 horas. En su lugar, se convoca a los señores accionistas a la Junta General Extraordinaria de

Accionistas de la Sociedad que se celebrará el próximo 9 de mayo de 2025, a las 12:00 horas, en el domicilio social sito en Madrid, en la calle Almagro, número 14, 5ª planta. En caso de no alcanzarse el quórum necesario, la Junta se celebrará en segunda convocatoria el día 12 de mayo de 2025, en el mismo lugar y a la misma hora. “

- El 20 de mayo se publicó el texto de los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Ayco celebrada el día 9 de mayo de 2025.

- El 27 de mayo se publicó que el día 28 de mayo Ayco presentaría una actualización de su Plan Estratégico para el período comprendido entre los años 2025 y 2028.

- El 30 de junio se publica “Que, con fecha 30 de junio de 2025, se ha celebrado en primera convocatoria Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, en la que se han aprobado todos los puntos incluidos en el Orden del Día, de conformidad con la propuesta de acuerdos aprobada por el Consejo de Administración y publicada en la página web de la Sociedad (www.ayco.es) con ocasión de la convocatoria de la Junta General, efectuada el 29 de mayo de 2025. En consecuencia, se adjunta el texto de los acuerdos adoptados por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2025.”

[Fin del documento]