

D. Francisco García Beato, como representante de la sociedad AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., en su condición de Presidente con poder especial; entidad domiciliada en Avenida Pío XII, Nº57-A Madrid y C.I.F. Nº A-28004240, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 7046, Folio 32, Sección 8ª, hoja número M-23954, inscripción 150.

CERTIFICA

Que la versión en soporte informático que contiene la Nota sobre los Valores de la ampliación de capital y admisión a negociación de 3.322.259 nuevas acciones ordinarias de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. coincide con la Nota sobre los Valores registrada en la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 29 de julio de 2015, que está elaborada de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre y con el procedimiento establecido en los Anexos III y XXII del Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

Y AUTORIZA

La publicación por la Comisión Nacional del Mercado de Valores del soporte informático de la Nota sobre los Valores de la ampliación de capital y admisión a negociación de las 3.322.259 nuevas acciones ordinarias de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. que se adjunta al presente escrito, en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Y para que así conste a los efectos legales pertinentes, expide la presente certificación y autorización en Madrid a 29 de julio de 2015.

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

D. Francisco García Beato en representación
de Banco Mare Nostrum, S.A.

Presidente de Ayco Grupo Inmobiliario S.A.



**ADMISIÓN A COTIZACIÓN DE 3.322.259 ACCIONES ORDINARIAS,
PROCEDENTES DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL NO DINERARIA MEDIANTE
COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS DE AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**

La presente Nota sobre acciones ha sido inscrita en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 30 de julio de 2015 y está redactada conforme al Anexo III y Anexo XXII del Reglamento (CE) N° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

La presente Nota sobre Acciones se complementa con el Documento de Registro (redactado de conformidad al Anexo I del Reglamento (CE) N°809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004) inscrito en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 23 de julio de 2015, el cual se incorpora por referencia a la presente Nota.

I. NOTA DE SÍNTESIS (ANEXO XXII DEL REGLAMENTO (CE) N° 809/2004 DE LA COMISIÓN DE 29 DE ABRIL DE 2004).....	3
II. FACTORES DE RIESGO.....	18
III.NOTA SOBRE LAS ACCIONES (ANEXO III DEL REGLAMENTO (CE) N°809/2004 DE LA COMISIÓN DE 29 DE ABRIL DE 2004)	20
1. PERSONAS RESPONSABLES.....	20
2. FACTORES DE RIESGO.....	21
3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL	22
4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A ADMITIRSE A COTIZACIÓN.....	26
5. CLAUSULAS Y CONDICIONES DE LA OFERTA.....	43
6. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN.....	48
7. TENEDORES Y VENDEDORES DE VALORES.....	49
8. GASTOS DE LA ADMISIÓN.....	50
9. DILUCIÓN.....	51
10. INFORMACIÓN ADICIONAL.....	52

I. NOTA DE SÍNTESIS (anexo XXII del reglamento (CE) nº 809/2004 de la comisión de 29 de abril de 2004)

Los elementos de información de la presente Nota de Síntesis (la “Nota de Síntesis”) están divididos en 5 secciones (A-E) numerados correlativamente dentro de cada sección de conformidad con la numeración exigida en el Anexo XXII del Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión del 29 de abril de 2004. Los números omitidos en esta Nota de Síntesis se refieren a elementos de información previstos en dicho Reglamento para otros modelos del folleto. Por otra parte, aquellos elementos de información exigidos para este modelo de folleto pero no aplicables por las características de la operación o del emisor se mencionan como “no procede”.

Sección A – Introducción y advertencias	
A.1	<p><i>Advertencia:</i></p> <p>a) Esta Nota de Síntesis debe leerse como introducción al folleto informativo (el “Folleto”).</p> <p>b) Toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Folleto en su conjunto.</p> <p>c) Cuando se presente ante un tribunal una demanda sobre la información contenida en el Folleto, el inversor demandante podría, en virtud del Derecho nacional de los Estados miembros, tener que soportar los gastos de la traducción del Folleto antes de que dé comienzo el procedimiento judicial.</p> <p>d) La responsabilidad civil sólo se exigirá a las personas que hayan presentado la Nota de Síntesis, incluida cualquier traducción de la misma, 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 fundamental para ayudar a los inversores a la hora de determinar si invierten o no en dichos valores</p>
A.2	<p><i>Consentimiento del emisor para la utilización del mismo para una venta posterior o la colocación final. Indicación del periodo de la oferta durante el cual se puede proceder a una venta posterior o colocación final. Condiciones asociadas al consentimiento para la utilización. Anuncio impreso:</i></p> <p>No procede. El emisor no ha otorgado consentimiento para la utilización del Folleto para una venta posterior o la colocación de los valores por parte de intermediarios financieros.</p>

Sección B – Emisor y posibles garantes	
B.1	<p>Nombre legal y comercial del emisor</p> <p>La denominación social del emisor es “Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.” (en adelante “Ayco”, la “Sociedad” o el “Emisor”).</p>
B.2	<p>Domicilio y forma jurídica del emisor, legislación conforme a la cual opera y país de constitución</p> <p>Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. provista de NIF A-28.004.240 tiene su domicilio social en Avenida Pío XII 57, Madrid, en donde radican sus oficinas centrales.</p> <p>La Sociedad es de nacionalidad española y su forma jurídica es la de Sociedad Anónima, rigiéndose, en consecuencia por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, así como por la normativa aplicable a las sociedades cotizadas.</p> <p>Con fecha 27 de junio de 2013 la Junta General de Accionistas modificó el objeto social de la Sociedad a efecto de su adecuación al artículo 2 de la ley 1/2009 de octubre, sobre Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, “SOCIMI”).</p>

Sección B – Emisor y posibles garantes		
B.3	<p>Descripción de factores clave relativos al carácter de las operaciones en curso del emisor y de sus principales actividades, declarando las principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados, e indicación de los mercados principales en los que compete el emisor.</p>	<p>Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. se constituyó en 1941 como sociedad anónima en España bajo la denominación de Inmobiliaria Alcázar, S.A. Con fecha 21 de junio de 2000, la Junta General de Accionistas aprobó el cambio de denominación social por el actual.</p> <p>Su objeto social consiste, fundamentalmente, en:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 tengan el mismo objeto social. - La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la ley 35/2005 de Instituciones de Inversión Colectiva. - 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 presentación de empresas y sociedades y de sus marcas, productos y patentes. - Asesoramiento, gestión o colaboración a 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. <p>La Sociedad es la cabecera de un grupo de sociedades cuya actividad principal consiste en complementar la actividad de la sociedad principal mediante la edificación y la promoción de inmuebles en España.</p>
B.4	<p>Descripción de las tendencias recientes más significativas que afecten al emisor y a los sectores en los que ejerce su actividad.</p>	<p>Tras la ejecución del acuerdo alcanzado con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (en adelante, la “Sareb”) para la venta de activos (terrenos, solares y promociones en curso) y la cancelación de la deuda existente con la Sociedad, Ayco ha saneado su balance quedando a fecha de la presente Nota los siguientes bienes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Una oficina en San Pedro de Alcántara (Marbella) cuyo valor neto contable asciende a 25.131 euros. Este inmueble está dado en garantía para el aplazamiento de un pago de IVA. - Una oficina y garaje en Puerta de Hierro (Madrid) cuyo valor neto contable es 0 euros. - Una parcela en Robledo de Chavela (Madrid), cuyo valor neto contable asciende a 17.842 euros. - Una parcela en Vicario V en Ojén (Málaga) cuyo valor neto contable asciende a 576.194 euros. - Dos trasteros en Vicario I, Ojén (Málaga), cuyo valor neto contable es de 0 euros. - Un solar en la Línea de la Concepción (Cádiz) cuyo valor neto contable es de 2.698.803 euros. Este solar está dado en garantía para el aplazamiento de un pago de IVA. <p>La Sociedad estima que el sector inmobiliario español aumentará su actividad y rentabilidad en 2015 y años sucesivos. La mayor liquidez existente así como la necesidad de invertir capital en esta categoría de activos, puede conllevar un aumento del valor tanto de los activos prime como de los activos secundarios.</p>

Sección B – Emisor y posibles garantes																									
B.5	<p>Si el emisor parte de un grupo, una descripción del emisor en el Grupo.</p>																								
	<p>La Sociedad es la cabecera de un grupo de sociedades (en adelante, el “Grupo”), que operan todas ellas en el mercado inmobiliario español, cuya composición se detalla en la siguiente tabla:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Sociedad y domicilio social</th> <th>Actividad principal</th> <th>Participación directa</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Altos de Brijan S.A.</td> <td>Promoción Inmobiliaria</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Promociones Can Batliu S.L.</td> <td>Promoción Inmobiliaria</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Promociones y Alojamientos residenciales, S.L.</td> <td>Promoción Inmobiliaria</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>La totalidad de las sociedades del Grupo son nacionales.</p> <p>Resaltar que Ayco no se integra, a su vez, en ningún otro grupo de sociedades</p>	Sociedad y domicilio social	Actividad principal	Participación directa	Altos de Brijan S.A.	Promoción Inmobiliaria	100%	Promociones Can Batliu S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%	Promociones y Alojamientos residenciales, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%												
Sociedad y domicilio social	Actividad principal	Participación directa																							
Altos de Brijan S.A.	Promoción Inmobiliaria	100%																							
Promociones Can Batliu S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%																							
Promociones y Alojamientos residenciales, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%																							
B.6	<p>Nombre de cualquier persona que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable en el capital o en los derechos de voto del emisor.</p>																								
	<p>La siguiente tabla muestra una relación de los accionistas que figuran en el registro público de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante “CNMV”) como titulares de una participación significativa en el capital social de la Sociedad, es decir, una participación directa o indirecta igual o superior al 3% del capital social de la Sociedad (sin perjuicio de que alguno de ellos ya no ostente tal condición):</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Accionista</th> <th>% Participación directa</th> <th>Nº Acc. Directas</th> <th>% Participación indirecta</th> <th>Nº Acc. Indirectas</th> <th>% Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Grupo Onofre Miguel, S.L.</td> <td>17,17%</td> <td>1.333.594</td> <td>0,00%</td> <td>0</td> <td>17,17%</td> </tr> <tr> <td>Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria ⁽¹⁾</td> <td>0,00%</td> <td>0</td> <td>66,63%</td> <td>5.176.573</td> <td>66,63%</td> </tr> <tr> <td>Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A. ⁽²⁾</td> <td>0,00%</td> <td>0</td> <td>11,45%</td> <td>889.359</td> <td>11,45%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>(1)Esta participación está realizada a través de Banco Mare Nostrum, S.A. que está presentado por D. Francisco García Beato.</i></p> <p><i>(2)Esta participación está realizada a través de Invergestión Sociedad de Inversiones y Gestión, S.A.</i></p> <p>Ayco no tiene conocimiento de otras participaciones iguales o superiores al 3% del capital social o de los derechos de voto de la Sociedad o que, siendo inferiores a dicho porcentaje, en la actualidad permitan ejercer una influencia relevante en la Sociedad.</p> <p>Todas las acciones que conforman el capital social de Ayco otorgan los mismos derechos de voto.</p> <p>La Sociedad cuenta con 1.240 acciones en autocartera que representan el 0,02% del capital social de Ayco.</p> <p>La Sociedad no es concedora de la existencia de pacto parasocial alguno.</p>	Accionista	% Participación directa	Nº Acc. Directas	% Participación indirecta	Nº Acc. Indirectas	% Total	Grupo Onofre Miguel, S.L.	17,17%	1.333.594	0,00%	0	17,17%	Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria ⁽¹⁾	0,00%	0	66,63%	5.176.573	66,63%	Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A. ⁽²⁾	0,00%	0	11,45%	889.359	11,45%
Accionista	% Participación directa	Nº Acc. Directas	% Participación indirecta	Nº Acc. Indirectas	% Total																				
Grupo Onofre Miguel, S.L.	17,17%	1.333.594	0,00%	0	17,17%																				
Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria ⁽¹⁾	0,00%	0	66,63%	5.176.573	66,63%																				
Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A. ⁽²⁾	0,00%	0	11,45%	889.359	11,45%																				

Sección B – Emisor y posibles garantes

B.7	Información financiera fundamental histórica.	<p>Las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad auditadas preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIFF-UE), correspondientes a los ejercicios 2012, 2013 y 2014 están disponibles en el Registro Mercantil y en la CNMV.</p> <p>Las principales cifras financieras consolidadas de la Sociedad para los ejercicios anuales cerrados el 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 (auditadas) se reflejan en las tablas a continuación:</p> <p>A continuación se detallan las variaciones de las principales cifras financieras consolidadas, extraídas de las cuentas anuales consolidadas auditadas de 2014, 2013 y 2012.</p> <p>Balance consolidado</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><i>Euros</i></th> <th>2014</th> <th>2013</th> <th>2012</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ACTIVO NO CORRIENTE</td> <td>41.781</td> <td>41.436</td> <td>122.382</td> </tr> <tr> <td>Inmovilizado intangible</td> <td>644</td> <td>640</td> <td>640</td> </tr> <tr> <td>Inmovilizado material</td> <td>27.674</td> <td>27.333</td> <td>27.772</td> </tr> <tr> <td>Inversiones financieras</td> <td>6.977</td> <td>6.977</td> <td>14.077</td> </tr> <tr> <td>Activos por impuesto diferido</td> <td>6.486</td> <td>6.486</td> <td>79.893</td> </tr> <tr> <td>ACTIVO CORRIENTE</td> <td>5.985.281</td> <td>78.812.723</td> <td>126.106.235</td> </tr> <tr> <td>Existencias</td> <td>3.292.839</td> <td>74.034.184</td> <td>123.634.288</td> </tr> <tr> <td>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</td> <td>123.501</td> <td>252.751</td> <td>903.695</td> </tr> <tr> <td>Inversiones en empresas vinculadas</td> <td>-</td> <td>47.314</td> <td>549.734</td> </tr> <tr> <td>Inversiones financieras</td> <td>104.540</td> <td>2.293.393</td> <td>105.540</td> </tr> <tr> <td>Periodificaciones a corto plazo</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>41.622</td> </tr> <tr> <td>Efectivo y otros activos líquidos</td> <td>2.464.401</td> <td>2.185.081</td> <td>871.356</td> </tr> <tr> <td>TOTAL ACTIVO</td> <td>6.027.062</td> <td>78.854.159</td> <td>126.228.617</td> </tr> </tbody> </table> <p>La principal variación del activo durante el periodo 2012-2014 es consecuencia de la evolución del epígrafe “<i>existencias</i>” como consecuencia de los acuerdos alcanzados por la Sociedad con sus principales acreedores para la cancelación de deuda mediante la entrega de existencias.</p> <p>En el ejercicio 2013-2014 destacan las existencias dadas de baja como consecuencia del acuerdo alcanzado con la SAREB el 23 de diciembre de 2014 por el que se dan de baja existencias por valor de 51,9 millones de euros.</p> <p>La disminución de la partida de activo por impuesto diferido es consecuencia de los ajustes propuestos por los auditores de la Sociedad al entender que la totalidad del crédito fiscal sería difícilmente recuperable.</p>	<i>Euros</i>	2014	2013	2012	ACTIVO NO CORRIENTE	41.781	41.436	122.382	Inmovilizado intangible	644	640	640	Inmovilizado material	27.674	27.333	27.772	Inversiones financieras	6.977	6.977	14.077	Activos por impuesto diferido	6.486	6.486	79.893	ACTIVO CORRIENTE	5.985.281	78.812.723	126.106.235	Existencias	3.292.839	74.034.184	123.634.288	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	123.501	252.751	903.695	Inversiones en empresas vinculadas	-	47.314	549.734	Inversiones financieras	104.540	2.293.393	105.540	Periodificaciones a corto plazo	-	-	41.622	Efectivo y otros activos líquidos	2.464.401	2.185.081	871.356	TOTAL ACTIVO	6.027.062	78.854.159	126.228.617
<i>Euros</i>	2014	2013	2012																																																							
ACTIVO NO CORRIENTE	41.781	41.436	122.382																																																							
Inmovilizado intangible	644	640	640																																																							
Inmovilizado material	27.674	27.333	27.772																																																							
Inversiones financieras	6.977	6.977	14.077																																																							
Activos por impuesto diferido	6.486	6.486	79.893																																																							
ACTIVO CORRIENTE	5.985.281	78.812.723	126.106.235																																																							
Existencias	3.292.839	74.034.184	123.634.288																																																							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	123.501	252.751	903.695																																																							
Inversiones en empresas vinculadas	-	47.314	549.734																																																							
Inversiones financieras	104.540	2.293.393	105.540																																																							
Periodificaciones a corto plazo	-	-	41.622																																																							
Efectivo y otros activos líquidos	2.464.401	2.185.081	871.356																																																							
TOTAL ACTIVO	6.027.062	78.854.159	126.228.617																																																							

Sección B – Emisor y posibles garantes

€ Euros	2014	2013	2012
PATRIMONIO NETO	-9.185.032	-34.823.948	-33.408.105
FONDOS PROPIOS	-9.185.032	-34.823.948	-33.408.105
Capital	13.384.853	13.384.853	13.384.853
Prima de emisión	12.596.570	12.596.570	12.596.570
Reservas de la Sociedad Dominante	-60.472.397	-59.395.406	-14.685.525
Reservas en Sociedades Consolidadas	-312.548	197.584	-674.087
Acciones de la Sociedad dominante	-20.426	-20.426	-20.426
Resultado del ejercicio	25.638.916	-1.587.123	-43.838.210
Otros ajustes por cambio de valor	-	-	-171.280
PASIVO NO CORRIENTE	600	19.440.211	307.731
Provisiones a largo plazo	-	60.444	60.444
Deudas a largo plazo	600	19.379.767	247.287
PASIVO CORRIENTE	15.211.494	94.237.896	159.328.991
Provisiones a corto plazo	1.391.813	1.155.425	2.425.133
Deudas a corto plazo	10.378.196	89.047.875	149.027.047
Deudas con empresas del Grupo	0	0	2.042.690
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.441.485	4.034.596	5.834.121
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	6.027.062	78.854.159	126.228.617

Durante los últimos ejercicios la Sociedad se ha centrado en reducir la deuda que mantenía con sus acreedores a través de la entrega de existencias.

En el periodo 2013-2014, destaca la cancelación de la deuda consecuencia del acuerdo alcanzado con la SAREB por importe de 91 millones de euros.

Cuenta de resultados consolidada:

€ Euros	2014	2013	2012
Importe neto de la cifra de negocios	67.379.599	47.603.817	4.241.344
Variación de existencias	-23.502.088	-10.265.848	-4.754.279
Aprovisionamientos	-46.849.938	-39.799.798	-32.158.398
Otros ingresos de explotación	0	608.736	2.070
Gastos de personal	-149.209	-242.371	-315.490
Otros gastos de explotación	-2.121.722	-675.275	-4.077.811
Amortización del inmovilizado	-	-	-6.678
Deterioro y resultado por enajenaciones	-	-	2.916
Otros resultados	-159.534	-	82.300
Exceso de provisiones	318.000	1.345.133	0
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-5.084.892	-1.425.606	-36.984.026
Ingresos financieros	35.030.362	10.055.188	354.990
Gastos financieros	-4.306.554	-9.901.050	-7.209.174
Variación del valor razonable inst. financ.	-	-244.686	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de inst.fin.	-	-70.969	-
RESULTADO FINANCIERO	30.723.808	-161.517	-6.854.184
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	25.638.916	-1.587.123	-43.838.210
Impuesto sobre beneficios	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	25.638.916	-1.587.123	-43.838.210

La variación en el importe neto de la cifra de negocios de 2014 aumentó en un 41,5% respecto al ejercicio 2014 como consecuencia de las ventas, adjudicaciones y daciones que se llevaron a cabo en el ejercicio.

El resultado neto positivo alcanzado en 2014 se debió a las actuaciones que la

Sección B – Emisor y posibles garantes

Sociedad acometió durante el ejercicio mediante los cuales procedió a la enajenación de activos mediante quita alcanzadas con sus principales acreedores. Concretamente se canceló con la SAREB gran parte de los activos y la deuda asociada a los mismos, obteniendo un ingreso financiero de 34 millones de euros, recogido en la partida “*ingresos financieros*” de la cuenta de resultados del ejercicio 2014.

En el ejercicio 2013 el epígrafe “*ingresos financieros*” incluye fundamentalmente los resultados procedentes de la cancelación de deuda financiera con entidades de crédito por importe de 9 millones de euros a través de la venta de existencias.

Las ventas del ejercicio 2012 corresponden a la venta del proyecto Vicario III.

Las principales cifras financieras a 31 de marzo de 2015 son las siguientes:

<i>Euros</i>	2015-Marzo	<i>Var (%)</i>	2014-Diciembre
ACTIVO NO CORRIENTE	41.781	-	41.781
Inmovilizado intangible	644	-	644
Inmovilizado material	27.674	-	27.674
Inversiones financieras	6.977	-	6.977
Activos por impuesto diferido	6.486	-	6.486
ACTIVO CORRIENTE	5.584.894	-6,7%	5.985.281
Existencias	3.292.839	-	3.292.839
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	123.501	-	123.501
Inversiones en empresas vinculadas	-	-	-
Inversiones financieras	104.540	-	104.540
Periodificaciones a corto plazo	-	-	-
Efectivo y otros activos líquidos	2.064.014	-16,2%	2.464.401
TOTAL ACTIVO	5.626.675	-6,6%	6.027.062

Durante el ejercicio 2015, la variación que ha sufrido el activo de la Sociedad corresponde a una disminución del efectivo, derivada de los pagos por la actividad ordinaria de la compañía, incluidos los pagos parciales en concepto de impuesto de plusvalías por las ventas formalizadas en diciembre de 2014.

Sección B – Emisor y posibles garantes

<i>Euros</i>	2015-Marzo	<i>Var (%)</i>	2014-Diciembre
PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	-9.343.219	1,7%	-9.185.032
FONDOS PROPIOS	-9.343.219	1,7%	-9.185.032
Capital	13.384.853	-	13.384.853
Prima de emisión	12.596.570	-	12.596.570
Reservas de la sociedad dominante	-34.833.481	-42,4%	-60.472.397
Reservas en sociedades consolidadas	-312.548	-	-312.548
Acciones de la sociedad dominante	-20.426	-	-20.426
Resultado del ejercicio	-158.187	-100,6%	25.638.916
Otros ajustes por cambio de valor	-	-	-
PASIVO NO CORRIENTE	600	0,0%	600
Provisiones a largo plazo	-	-	-
Deudas a largo plazo	600	-	600
PASIVO CORRIENTE	14.969.294	-1,6%	15.211.494
Provisiones a corto plazo	1.149.613	-17,4%	1.391.813
Deudas a corto plazo	10.378.196	0,0%	10.378.196
Deudas con empresas del grupo	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pag	3.441.485	0,0%	3.441.485
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	5.626.675	-6,6%	6.027.062

Durante el periodo diciembre 2014-Marzo 2015 las provisiones a corto plazo han disminuido un 17,4% como consecuencia de la realización del pago de los importes correspondientes a las plusvalías municipales relativas a las ventas realizadas en diciembre de 2014 y que debían ser pagadas en los primeros meses del 2015.

<i>Euros</i>	2015-Marzo	<i>Var (%)</i>	2014-Marzo
Importe neto de la cifra de negocios	-	-	-
Variación de existencias	-	-	-
Aprovisionamientos	-	-	-
Otros ingresos de explotación	-	-	-
Gastos de personal	-58.310	81,6%	-32.115
Otros gastos de explotación	-99.877	-77,1%	-435.993
Amortización del inmovilizado	-	-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones	-	-	-
Otros resultados	-	-	-
Exceso de provisiones	-	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-158.187	-66,2%	-468.108
Ingresos financieros	-	-	-
Gastos financieros	-	-100,0%	-1.033.267
Variación del valor razonable inst. financ.	-	-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de inst.fin.	-	-	-
RESULTADO FINANCIERO	-	-100,0%	-1.033.267
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-158.187	-89,5%	-1.501.375
Impuesto sobre beneficios	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	-158.187		-1.501.375

Las principales variaciones se deben a la disminución de los gastos de explotación como consecuencia de los gastos de estructura y el hecho de no haber tenido que hacer frente en este periodo, a comisiones en venta de inmuebles, incremento del gasto de personal derivado de la indemnización por despido abonada a un empleado y por la reducción de los gastos financieros

Sección B – Emisor y posibles garantes		
		dada la cancelación de la totalidad de los préstamos existentes en el ejercicio 2014.
B.8	Información financiera seleccionada pro forma	No procede, puesto que el Documento de Registro del Emisor no contiene información pro forma.
B.9	Previsión o estimación de los beneficios.	No procede, puesto que el Documento de Registro no contiene estimaciones de beneficio.
B.10	Descripción de la naturaleza de cualquier salvedad en el informe de auditoría sobre la información financiera histórica.	<p>Se publican de manera separada las cuentas anuales de Ayco como sociedad individual, y las cuentas anuales consolidadas del grupo empresarial, elaboradas de acuerdo con los criterios contables previstas en la normativa en vigor para las entidades del sector inmobiliario.</p> <p>- Las cuentas anuales individuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014 incluyen el siguiente párrafo de énfasis (no incluye salvedad alguna):</p> <p>“... 2. Llamamos la atención sobre las notas 2.9, 10 y 13 de la memoria adjunta, en la que se hace referencia a la situación patrimonial y financiera de la Sociedad así como la formalización en el ejercicio 2014 de determinados acuerdos con las entidades acreedoras que le han permitido cancelar su deuda financiera a cambio de la venta y entrega de la práctica totalidad de sus activos inmobiliarios. Por otro lado, según se indica en la Nota 11, a 31 de diciembre de 2014 la Sociedad se encuentra en causa de disolución, conforme al artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, al situarse su patrimonio neto por debajo de la mitad del capital social.</p> <p>Todas estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, realizar sus activos (fundamentalmente inmobiliarios) por los importes que figuran en el balance adjunto, restablecer su equilibrio patrimonial y evitar su disolución, que dependerá de las decisiones que adopten los accionistas de la Sociedad al respecto. Esta cuestión no modifica nuestra opinión. ...”</p> <p>El informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014 de Ayco, incluye el mismo párrafo de énfasis mencionado anteriormente (no incluye salvedad alguna).</p> <p>- Las cuentas anuales individuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013 incluyen las siguientes salvedades:</p> <p>“... 2. Tal y como se indica en la Nota 1 de la memoria adjunta, la Sociedad es cabecera de un Grupo de sociedades cuya actividad principal es la promoción inmobiliaria. En este sentido, al 31 de diciembre de 2013 los epígrafes “Existencias” e “Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo” recogen el valor neto contable de las inversiones, directas e indirectas, acometidas por la Sociedad en diversos terrenos y promociones. Según se indica en la Nota 4.6 de la memoria adjunta, las últimas tasaciones efectuadas por experto independiente sobre los activos inmobiliarios de la Sociedad y de su Grupo se realizaron con fecha de 25 de marzo de 2013. Habiendo transcurrido un año desde las últimas</p>

Sección B – Emisor y posibles garantes

tasaciones disponibles y considerando la evolución que la valoración de los activos inmobiliarios ha experimentado en España en los últimos meses, no nos ha sido posible verificar el valor neto realizable de los activos inmobiliarios de la Sociedad ni el valor recuperable de las participaciones en empresas del Grupo, cuyos valores netos contables a 31 de diciembre de 2013 ascienden a 54.216 miles de euros y a 3.493 miles de euros, respectivamente, (véanse Notas 10 y 7 de la memoria adjunta).

3. Según se indica en la Nota 10 de la memoria adjunta, en el ejercicio 2013 la Sociedad y una entidad financiera suscribieron un acuerdo en relación con la promoción inmobiliaria Vicario IV situada en Málaga, en virtud del cual la Sociedad dio de baja en 2013 la totalidad de las existencias inmobiliarias correspondientes a la mencionada promoción así como el pasivo hipotecario asociado.

De acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, la venta de un activo debe ser reconocida y registrada en los estados financieros cuando, entre otras condiciones, se hayan transferido al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes. Al 31 de diciembre de 2013, no se cumplía la condición de transferencia de los riesgos y beneficios significativos asociados a la propiedad de determinadas viviendas de la citada promoción. En este sentido, los epígrafes “Existencias” y “Deudas a corto plazo – Deudas con entidades de crédito” del balance de situación al 31 de diciembre de 2013 adjunto se encuentran infravalorados en 1.996 miles de euros y 2.045 miles de euros, respectivamente. Asimismo los epígrafes “Importe neto de la cifra de negocios – Ventas” y “Aprovisionamientos – Consumo de mercaderías” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2013 se encuentran infravalorados en 2.394 miles de euros y 2.391 miles de euros, respectivamente y el epígrafe “Ingresos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2013 adjunto se encuentra sobrevalorado en 52 miles de euros. Sin perjuicio de lo anterior, con posterioridad al cierre del ejercicio 2013 (véase Nota 21 de la memoria adjunta) ha tenido lugar la venta a terceros de la práctica totalidad de las viviendas. El coste neto de la única vivienda pendiente de venta a la fecha de formulación de las cuentas anuales adjuntas asciende a 321 miles de euros y la deuda financiera asociada a 314 miles de euros.

...”

Asimismo, las cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013 incluyen el siguiente párrafo de énfasis:

“...

4. Adicionalmente, sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 2.9 de la memoria adjunta, en la que se hace referencia a la situación del mercado inmobiliario, que se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007 y a los efectos que dicha situación del mercado ha ocasionado en la posición financiera y patrimonial de la Sociedad. Tal y como se indica en las Notas 10 y 13 de la memoria adjunta la Sociedad ha formalizado a lo largo del ejercicio 2013 determinados acuerdos con las entidades acreedoras que le han permitido cancelar una parte de su deuda financiera a cambio de la venta y entrega de los activos inmobiliarios que la garantizaban. A pesar de ello, al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad mantiene contraídas obligaciones de naturaleza financiera y con las Administraciones Públicas que se

Sección B – Emisor y posibles garantes		
		<p><i>encuentran vencidas (véanse Notas 13.2 y 14.1 de la memoria adjunta), y que están siendo objeto de negociación. Asimismo, según se indica en la Nota 11.7 de la memoria adjunta, como consecuencia de las pérdidas acumuladas, la Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2013 un patrimonio neto negativo, circunstancia contemplada como causa de disolución con arreglo al artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital a no ser que el capital social se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso. En este sentido, tal y como se indica en la Nota 2.9 de la memoria adjunta, los Administradores de la Sociedad estiman que es probable que la Sociedad alcance un acuerdo con su principal acreedor financiero para la reestructuración de su deuda en unos términos que permitan subsanar el desequilibrio patrimonial y evitar la disolución de la Sociedad, motivo por el cual los Administradores de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. han elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2013 adjuntas de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento.</i></p> <p><i>Todas estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la Sociedad para continuar sus operaciones. En este contexto, la capacidad de la Sociedad para restablecer su equilibrio patrimonial, evitar su disolución y realizar sus activos y hacer frente a sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales del ejercicio 2013 adjuntas, está sujeta a la finalización con éxito de las negociaciones mencionadas anteriormente y a la formalización de los oportunos acuerdos.</i></p> <p><i>...</i></p> <p>El informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013 de Ayco, incluye las mismas salvedades y párrafo de énfasis mencionado anteriormente.</p> <p>- Las cuentas anuales individuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 incluyen los siguientes párrafos de énfasis:</p> <p><i>“... 3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 2.9 de la memoria adjunta, en la que se hace referencia a la situación del mercado inmobiliario, que se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007 y a los efectos que dicha situación ha ocasionado en la posición financiera de la Sociedad, que presenta pasivos corrientes con entidades financieras y Administraciones Públicas, vencidos a la fecha actual, pendientes de pago (véanse Notas 13.2 y 14.1) y que se encuentra en negociaciones con las entidades financieras con objeto de adaptar los vencimientos de sus pasivos corrientes a su horizonte de generación de ingresos. Estas condiciones indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la Sociedad para continuar sus operaciones.</i></p> <p><i>En este contexto, la capacidad de la Sociedad para realizar sus activos y hacer frente a sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, está sujeta al éxito de sus operaciones futuras, a la evolución del mercado inmobiliario y, en particular, a la resolución de las negociaciones con las entidades financieras actualmente en curso, que requiere del mantenimiento del apoyo financiero de sus Accionistas.</i></p> <p><i>4. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención a lo</i></p>

Sección B – Emisor y posibles garantes																										
	<p><i>señalado en la Nota 2.4 de la memoria adjunta, en la que se indica que en la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad que, entre otras, se refieren al valor razonable de los activos inmobiliarios a los efectos del cálculo de su valor neto de su realización. En la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2012, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables normales de negocio. Considerando las desviaciones pasadas de los precios de venta de los activos inmobiliarios en los últimos meses y las negociaciones con entidades financieras actualmente en curso mencionadas en el párrafo 3 anterior que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en el valor de realización de los activos inmobiliarios de la Sociedad no registradas en las cuentas anuales adjuntas, que no son susceptibles de cuantificación objetiva.</i></p> <p>...”</p> <p>El informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012 de Ayco, incluye las mismas salvedades mencionadas anteriormente.</p>																									
B.11	<p>Si el capital de explotación no es suficiente para los actuales requisitos del emisor, inclúyase una explicación.</p> <p>La evolución experimentada por el fondo de maniobra desde 31 de diciembre de 2012 y hasta la presente Nota es la siguientes:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><i>Euros</i></th> <th style="text-align: center;">Proforma ^(*)</th> <th style="text-align: center;">2014</th> <th style="text-align: center;">2013</th> <th style="text-align: center;">2012</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Activo corriente</td> <td style="text-align: right;">5.985.281</td> <td style="text-align: right;">5.985.281</td> <td style="text-align: right;">78.812.723</td> <td style="text-align: right;">126.106.235</td> </tr> <tr> <td>Pasivo corriente</td> <td style="text-align: right;">5.211.494</td> <td style="text-align: right;">15.211.494</td> <td style="text-align: right;">94.237.896</td> <td style="text-align: right;">159.328.991</td> </tr> <tr> <td>Fondo de maniobra</td> <td style="text-align: right;">773.787</td> <td style="text-align: right;">-9.226.213</td> <td style="text-align: right;">-15.425.173</td> <td style="text-align: right;">-33.222.756</td> </tr> <tr> <td><i>Variación (%)</i></td> <td style="text-align: center;">-100%</td> <td style="text-align: center;">67%</td> <td style="text-align: center;">115%</td> <td style="text-align: center;">n.a</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>(*) Datos consolidados de 2014 tras incluir la ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 10 millones y la posterior reducción de capital que han tenido lugar,</i></p> <p>A fecha de la presente Nota de Acciones la Sociedad presenta un fondo de maniobra es positivo por importe de 773.787 euros.</p> <p>A pesar de contar, a fecha de la presente Nota, con un fondo de maniobra positivo la Sociedad considera necesario la inyección de nuevos fondos con objeto de dotar a la compañía con recursos que le permitan garantizar la continuidad de la actividad. Por ello, la Junta General de accionistas del 12 de mayo de 2015 aprobó, además de las medidas que ya se han ejecutado y que se detallan en este mismo apartado, una ampliación de capital dineraria por importe de 3 millones de euros mediante la emisión de 100.000.000 de acciones de 0,03 euros de valor nominal.</p> <p>A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad presentaba un fondo de maniobra consolidado negativo (calculado como diferencia entre activo corriente y pasivo corriente) por importe de 9,2 millones de euros. A 31 de diciembre de 2013, el fondo de maniobra, calculado de la misma manera, presentaba un importe negativo de 15,4 millones de euros.</p> <p>Asimismo, tanto a 31 de diciembre de 2014, como a 31 de diciembre de 2013, la Sociedad se encontraba en causa legal de disolución (tal y como dispone el artículo 363.1 e) de la Ley de Sociedades de Capital).</p> <p>La compañía ha considerado necesario garantizar el cumplimiento de sus</p>	<i>Euros</i>	Proforma ^(*)	2014	2013	2012	Activo corriente	5.985.281	5.985.281	78.812.723	126.106.235	Pasivo corriente	5.211.494	15.211.494	94.237.896	159.328.991	Fondo de maniobra	773.787	-9.226.213	-15.425.173	-33.222.756	<i>Variación (%)</i>	-100%	67%	115%	n.a
<i>Euros</i>	Proforma ^(*)	2014	2013	2012																						
Activo corriente	5.985.281	5.985.281	78.812.723	126.106.235																						
Pasivo corriente	5.211.494	15.211.494	94.237.896	159.328.991																						
Fondo de maniobra	773.787	-9.226.213	-15.425.173	-33.222.756																						
<i>Variación (%)</i>	-100%	67%	115%	n.a																						

Sección B – Emisor y posibles garantes		
		<p>compromisos económicos y la continuidad de la actividad, por lo que desde el 31 de diciembre de 2013 hasta la fecha de la presente Nota, la Sociedad ha adoptado determinadas medidas con el fin de salir de esta situación de causa legal de disolución y fortalecer el balance entre las que se encuentran:</p> <p>a) En diciembre de 2014 se llevó a cabo el acuerdo alcanzado ese mismo ejercicio con la Sareb para la venta de activos (terrenos, solares y promociones en curso) y la cancelación de la deuda existente con la Sociedad por importe de 91,3 millones de euros, ejecutado en diciembre de 2014.</p> <p>b) Ampliación de capital por importe de 9,9 millones de euros por compensación de créditos aprobada en la Junta General de accionistas de fecha 12 de mayo de 2015, mediante la emisión de 3.322.259 acciones de 3,01 euros, objeto de admisión de la presente Nota. Dicha ampliación de capital se inscribió en el Registro Mercantil el 23 de julio de 2015.</p> <p>c) Aplicación del resultado del ejercicio -por importe de 24,7 millones de euros- y de reservas -por importe de 21,7 millones- a la compensación de pérdidas, aprobada en la Junta General de accionistas de fecha 12 de mayo de 2015. Reducción de capital en la suma de 23,1 millones de euros, mediante la reducción del valor nominal de todas las acciones, desde la cifra de 3,01 euros por acción a la cifra de 0,03 euros por acción, aprobada en la Junta General de accionistas de fecha 12 de mayo de 2015. Dicha reducción de capital fue inscrita en el Registro Mercantil el 23 de julio de 2015.</p>

Sección C – Valores		
C.1	Descripción del tipo y de la clase de valores admitidos a cotización, incluido, en su caso, el número de identificación del valor.	<p>3.322.259 acciones ordinarias de Ayco, de la misma clase y serie que las existentes en la actualidad de 3,01 euros de valor nominal cada una de ellas (las “Acciones Nuevas”).</p> <p>Posteriormente se ha procedido a la reducción del valor nominal de las mismas, de 3,01 euros a 0,03 euros por acción.</p> <p>El código ISIN o código internacional de identificación del valor de las acciones de Ayco es el ES0152960011. Las nuevas acciones tienen un ISIN provisional distinto hasta que se admitan a cotización y se equiparen a las acciones antiguas, correspondiendo a las objeto de la presente nota el código ISIN ES0152960003.</p>
C.2	Divisa de emisión de los valores	Las Acciones Nuevas están denominadas en euros.
C.3	Número de acciones admitidas y desembolsadas	El capital social de la Sociedad, sumando las Acciones Nuevas, está conformado por 7.769.054 acciones de la misma clase y serie, de 3,01 € de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, representadas por medio de anotaciones en cuenta.
C.4	Descripción de los derechos vinculados a los valores.	Las Acciones Nuevas atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables.
C.5	Descripción de	Las Acciones Nuevas serán libremente transmisibles con arreglo a lo dispuesto

Sección C – Valores		
	cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores	en la Ley de Sociedades de Capital, Ley 24/1988 de julio, del Mercado de Valores (en adelante, la “ Ley del Mercado de Valores ”) y demás normativa de desarrollo.
C.6	Indicación de si los valores ofertados son o serán objeto de una solicitud de admisión a cotización en un mercado regulado e indicación de todos los mercados regulados en los que los valores son o serán cotizados.	Se solicitará la admisión a cotización de las Acciones Nuevas en el Mercado de Corros de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao.
C.7	Descripción de la política de dividendos.	La Sociedad no tiene ninguna política concreta en materia de distribución de dividendos o de remuneración de los accionistas, ni existe ninguna restricción al respecto al margen de las restricciones legales (art. 272 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital). La Sociedad no ha acordado repartir beneficios y/o dividendos por acción u otra forma de remuneración a los accionistas en los últimos años.

Sección D – Riesgos		
D.1	Información fundamental sobre los principales riesgos específicos del emisor o de su sector de actividad.	<p>FACTORES DE RIESGO LIGADO AL EMISOR EXTRAÍDOS DEL DOCUMENTO DE REGISTRO.</p> <ul style="list-style-type: none"> <i>i. Posible desequilibrio patrimonial futuro</i> <i>ii. Fondo de maniobra negativo</i> <i>iii. La Sociedad únicamente posee existencias generadoras de ingresos sin pignorar, por un valor neto contable de € 0,59 millones</i> <i>iv. Riesgo de cambio en la legislación para la compensación y activación de bases imponibles negativas</i> <i>v. Limitada capacidad para acceder a financiación ajena</i> <i>vi. Deuda existente por el aplazamiento de la liquidación de IVA concedida en 2009</i> <i>vii. La Sociedad tiene ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras</i> <i>viii. Iliquidez de acciones</i> <i>ix. La Sociedad dispone de un equipo gestor limitado</i> <i>x. Concentración del negocio en España</i>

Sección D – Riesgos		
D.2	Información fundamental sobre los principales riesgos específicos del emisor	<p>FACTORES DE RIESGO DEL SECTOR DE ACTIVIDAD DEL EMISOR EXTRAÍDOS DEL DOCUMENTO DE REGISTRO.</p> <ul style="list-style-type: none"> <i>i. El sector inmobiliario es un sector cíclico</i> <i>ii. Riesgos derivados de deterioros en la construcción</i> <i>iii. Relativa iliquidez de los activos inmobiliarios</i> <i>iv. Riesgos asociados a la reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios</i> <i>v. Riesgos asociados al marco regulatorio que afecte al negocio de la Sociedad</i> <i>vi. Sector altamente competitivo</i> <i>vii. Riesgo de tipo de interés</i>
D.3	Información fundamental sobre los principales riesgos específicos de los valores	<p>FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES OFERTADOS</p> <ul style="list-style-type: none"> <i>i. Volatilidad de la cotización</i> <i>ii. Iliquidez de las acciones</i> <i>iii. Riesgo de que la Sociedad no reparta dividendos a sus accionistas.</i> <i>iv. Posibilidad de dilución.</i> <i>v. Impacto de las ventas de acciones procedentes del aumento de capital en el precio de cotización.</i> <i>vi. Iliquidez de las nuevas acciones en caso de retraso en la admisión a negociación.</i>

Sección E – Oferta		
E.1	Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la emisión/oferta, incluidos los gastos estimados aplicados al inversor por el emisor o el oferente.	<p>El Aumento de Capital consistió en la capitalización, por importe de 9.999.999,59 euros, correspondiente a dos préstamos que ostentaba la Sociedad frente a Banco Mare Nostrum S.A. (en adelante “BMN”), por importe de 2.640.000 euros y 7.360.000 euros.</p> <p>Los gastos estimados, como consecuencia de la capitalización de préstamos y la admisión a cotización de las nuevas acciones, asciende aproximadamente a 96.000,58 euros.</p>
E.2	Motivos de la oferta, y destino de los ingresos	Como se indica en el apartado E.1. anterior, el motivo principal del Aumento de Capital fue la capitalización, por importe de 9.999.999,59 € de los dos préstamos que ostentaba la Sociedad frente a BMN.

Sección E – Oferta		
		Dicho Aumento de Capital tuvo como finalidad el saneamiento de la situación financiera de la Sociedad.
E.3	Descripción de las condiciones de la oferta	<p>El importe nominal total de la Ampliación de Capital ascendió a 9.999.999,59 euros correspondientes a 3.322.259 acciones de 3,01 euros.</p> <p>Posteriormente, el valor nominal se ha reducido, como consecuencia del acuerdo alcanzado por la Junta General del 12 de mayo de 2012, a 0,03 euros.</p> <p>Todas las acciones fueron íntegramente suscritas y desembolsadas por un único acreedor (BMN). La Ampliación de Capital no estuvo sujeta a condición ninguna.</p> <p>De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, al tratarse de un aumento de capital por compensación de créditos y no haber, por tanto, aportaciones dinerarias, no hubo lugar al derecho de suscripción preferente.</p>
E.4	Descripción de cualquier interés que sea importante para la emisión/oferta, incluidos los conflictivos	No procede. No existe ningún interés importante para la oferta distinto a lo descrito.
E.5	Nombre de la persona o de la entidad que se ofrece a vender el valor	No procede
E.6	Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultante de la oferta	<p>La Ampliación de Capital fue acordada por la Junta General de Accionistas de Ayco celebrada el 12 de mayo de 2015, en primera convocatoria, bajo el punto decimoprimeros de su orden del día.</p> <p>Los accionistas de Ayco que ostentaban dicha condición a 31 de diciembre de 2014 no tuvieron derecho de suscripción preferente en la ampliación de capital, por no concurrir al tratarse de modalidad de aumento por compensación de créditos.</p> <p>Las 3.322.259 Acciones Nuevas representaban, en el momento en que aprobó la Ampliación de Capital, un 74,94% del total de las acciones en circulación en ese momento (4.446.795 acciones), y un 42,84% del total de las acciones en circulación tras la Ampliación de Capital (7.769.054 acciones).</p>
E.7	Gastos estimados aplicados al inversor por el emisor o el oferente-	El emisor no repercutirá gastos al suscriptor por las acciones nuevas. No se devengará gastos a BMN por la inscripción de las nuevas acciones de Ayco en los registros contables de las Entidades Participantes. No obstante, las Entidades Participantes que lleven cuentas de los titulares de las acciones de Ayco podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración que libremente determinen, derivados del mantenimiento de los valores en los registros contables.

II. FACTORES DE RIESGO

Antes de adoptar una decisión de inversión deben analizarse los factores de riesgo que se describen a continuación así como el resto de información contenida en el Documento de Registro, aprobado en fecha 23 de julio de 2015 y en la presente Nota sobre Acciones. Cualquiera de estos riesgos podría afectar negativamente al negocio, a los resultados operativos, al patrimonio, la valoración patrimonial o a la situación financiera de Ayco.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que dichos riesgos podrían afectar al precio de las acciones de Ayco, lo que podría ocasionar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los factores principales de riesgo a los que está expuesto Ayco y las acciones objeto de la presente admisión se describen de forma resumida a continuación.

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

1. FACTORES DE RIESGO LIGADOS A LOS VALORES A ADMITIR

i. Volatilidad de la cotización

El valor de cotización de las nuevas acciones de Ayco puede ser volátil. Factores tales como la percepción por parte del mercado del aumento de capital objeto del presente Folleto, la evolución de los resultados o situación financiera de la Sociedad o las previsiones sobre los mismos, la publicidad negativa, los cambios en las recomendaciones de los analistas bursátiles, los sectores en los que Ayco opera o los sectores en los que pudiera operar en el futuro, los cambios en la regulación que afecten al negocio de Ayco, así como las condiciones globales de los mercados financieros, de valores o del sector inmobiliario, o cualesquiera otros factores más allá del control de Ayco, podrían tener un efecto negativo en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad.

No puede asegurarse que las acciones nuevas vayan a cotizar a un precio igual o similar al que se ha realizado la emisión. El precio de las acciones nuevas en el mercado puede ser volátil. Adicionalmente, las importantes volatilidades en términos de volumen de contratación y precios de cotización de los valores en los mercados en España y a nivel mundial podrían tener un efecto negativo en el precio de la cotización de las acciones de la Sociedad con independencia de cuál sea su situación financiera y sus resultados de explotación.

Por otra parte, en los últimos meses, los mercados de valores en España y a nivel mundial han sufrido volatilidades importantes en términos de precios de cotización de los valores y volumen de contratación. Esta volatilidad podría afectar negativamente al valor de cotización de las acciones de Ayco, con independencia de cuáles sean su situación financiera y sus resultados.

ii. Ilíquidez de las acciones

El volumen de negociación de las acciones de Ayco es prácticamente nulo, estando más de la mitad del capital a fecha de la presente Nota en manos de un único accionista, el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria a través de Banco Mare Nostrum, S.A., que tiene una participación del 66,6%.

El free-float de la Sociedad asciende al 4,74% del capital, lo que podría provocar que no existieran volúmenes de oferta y demanda de forma que un inversor pueda comprar y vender inmediatamente.

iii. Riesgo de que la Sociedad no reparta dividendos a sus accionistas

El pago efectivo de dividendos dependerá de los beneficios y las condiciones financieras de la Sociedad en cada momento, así como de sus necesidades de liquidez.

Lo posibilidad de pago de dividendos en el futuro puede verse afectada por los factores de riesgo que se describen en este documento.

La Sociedad no ha pagado dividendo alguno durante los últimos años. Dada la situación actual de la compañía, la Dirección considera prioritario la reinversión de los beneficios que se obtengan en el corto/medio plazo con objeto de maximizar el valor de la misma, no planteándose de momento el reparto de dividendos.

iv. Posibilidad de dilución

Tratándose de una emisión de nuevas acciones ordinarias por compensación de créditos y por tanto sin derecho de suscripción preferente, los accionistas han visto diluida su participación en el capital de AYCO en un 42,76% de su participación actual.

v. Impacto de las ventas de acciones procedentes del aumento de capital en el precio de cotización

La venta de un número significativo de acciones de la Sociedad en el mercado una vez llevado a cabo la admisión de acciones nuevas, o la percepción de que estas ventas se pueden producir, podría afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de la misma.

vi. Iliquidez de las nuevas acciones en caso de retraso en la admisión a negociación

La Sociedad solicitará la admisión a cotización de las acciones nuevas en los Mercados de corros en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao. Se estima que las nuevas acciones serán admitidas a negociación antes del 3 de agosto de 2015. Cualquier retraso en el inicio de la negociación bursátil de las acciones nuevas privaría de liquidez en el mercado a las mismas.

III. NOTA SOBRE LAS ACCIONES (Anexo III del reglamento (CE) n°809/2004 de la comisión de 29 de abril de 2004)

1. PERSONAS RESPONSABLES

- 1.1. Todas las personas responsables de la información que figura en la nota sobre acciones y, según los casos, de ciertas partes del mismo, con, en el último caso, una indicación de las partes. En caso de personas físicas, incluidos los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor, indicar el nombre y el cargo de la persona; en caso de personas jurídicas indicar el nombre y el domicilio fiscal.**

D. Francisco García Beato, como representante de la sociedad Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., en su condición de Presidente con poder especial, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid, D. Luis Enrique García Labajo, otorgada el 1 de julio de 2015 bajo el número 376 de orden de su protocolo, asume la responsabilidad por el contenido de la presente Nota sobre Acciones, cuyo formato se ajusta al Reglamento (CE) N°809/2004 de la Comisión, de 29 de abril de 2004.

- 1.2. Declaración de los responsables de la nota sobre acciones que asegure que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el documento de registro es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido. En su caso, declaración de los responsables de determinadas partes del documento de registro que asegure que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en la parte del documento de registro de la que son responsable es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.**

D. Francisco García Beato, como representante de la sociedad Ayco Grupo Inmobiliario S.A., en su condición de Presidente, asume la responsabilidad de la Nota de Acciones y asegura que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en la Nota sobre Acciones es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. FACTORES DE RIESGO

Ver sección II anterior

3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL

3.1. Declaración sobre el capital circulante. Declaración por el emisor de que, en su opinión, el capital de explotación es suficiente para los actuales requisitos del emisor o, si no lo es, cómo se propone obtener el capital de explotación adicional que necesita.

A fecha del presente documento la Sociedad cuenta con un fondo de maniobra consolidado positivo por importe de 773 mil euros y un capital social de 233.071,62 euros representado por 7.769.054 acciones de 0,03 euros de valor nominal.

Durante el periodo 2012-2014, la Sociedad ha llevado a cabo la formalización de determinadas operaciones de venta de activos, cancelación de deuda y formalización de préstamos participativos con su principal accionista, BMN. Como consecuencia de las mencionadas operaciones, la Sociedad ha saneado su balance y obtenido recursos suficientes para hacer frente a las obligaciones de la misma.

A continuación se muestra la variación del fondo de maniobra y del capital desde el 31 de diciembre de 2012 hasta la fecha de la presente Nota:

Fondo de maniobra consolidado

<i>Euros</i>	Proforma (*)	2014	2013	2012
Activo corriente	5.985.281	5.985.281	78.812.723	126.106.235
Pasivo corriente	5.211.494	15.211.494	94.237.896	159.328.991
Fondo de maniobra	773.787	-9.226.213	-15.425.173	-33.222.756
<i>Variación (%)</i>	<i>-100%</i>	<i>67%</i>	<i>115%</i>	<i>n.a</i>

(*) Datos consolidados de 2014 tras incluir la ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 10 millones y la posterior reducción de capital que han tenido lugar,

Patrimonio Neto consolidado

<i>Euros</i>	Pro-forma (*)	2014	2013	2012
PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	814.968	-9.185.032	-34.823.948	-33.408.105
FONDOS PROPIOS	814.968	-9.185.032	-34.823.948	-33.408.105
Capital	233.072	13.384.853	13.384.853	13.384.853
Prima de emisión	-	12.596.570	12.596.570	12.596.570
Reservas de la sociedad dominante	-6.267	-60.472.397	-59.395.406	-14.685.525
Reservas en sociedades consolidadas	-312.548	-312.548	197.584	-674.087
Acciones de la sociedad dominante	-20.426	-20.426	-20.426	-20.426
Resultado del ejercicio	921.137	25.638.916	-1.587.123	-43.838.210
Otros ajustes por cambio de valor	-	-	-	-171.280

(*) Patrimonio Neto consolidados de 2014 tras incluir la ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 10 millones y la posterior reducción de capital que han tenido lugar,

A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad presentaba un fondo de maniobra negativo (calculado como diferencia entre activo corriente y pasivo corriente) por importe de 9,2 millones de euros, encontrándose a dicha fecha en causa legal de disolución.

Desde esa fecha hasta la fecha de la presente Nota, la Sociedad ha adoptado las siguientes medidas con el fin de fortalecer el balance:

- Ampliación de capital por compensación de créditos, sin derecho de suscripción preferente, objeto de la presente Nota de Acciones. Esta ampliación fue totalmente suscrita por BMN por un importe total de 9.999.999,59 euros, mediante la emisión de 3.322.259 nuevas acciones ordinarias de 3,01€ de valor nominal cada una de ellas. Como consecuencia el capital social se fijó en 23.384.852,54 euros, dividido en 7.769.054 acciones de 3,01 euros nominales cada una.

La admisión a negociación de dichas acciones procedentes de la ampliación de capital no dineraria, es el objeto de la presente Nota.

Además de la ampliación de capital por compensación de créditos la Junta General de la Sociedad, celebrada con fecha 12 de mayo de 2015, acordó las siguientes operaciones mercantiles (tomando como referencia el balance individual de la Sociedad Dominante):

- Aplicación del resultado individual del ejercicio 2014, por importe de 24.717,779 euros, y de reservas por importe de 21.660.115 euros, a la compensación de pérdidas de ejercicios anteriores
- Reducción de capital para compensar pérdidas en la cifra de 23.151.780,92 millones de euros es decir, desde los 23.384.852,54 euros a 233.071,62 euros, mediante la disminución del valor nominal de cada una de las acciones, de los 3,01 euros a 0,03 euros por acción. Como consecuencia, el capital social individual se fija en 233.071,62 euros dividido en 7.769.054 acciones de 0,03 euros nominales cada una y los fondos propios de la Sociedad Dominante quedan fijados en el importe de 206.378,54, cifra que supera, tanto el 50% como los dos tercios de la cifra de capital social, por lo que la Sociedad deja de estar tanto en causa de disolución, como de reducción de capital.

Asimismo, la Sociedad considera que para garantizar la continuidad de la actividad es necesario fortalecer el capital de Ayco por lo que la Junta General Ordinaria de accionistas aprobó una segunda ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe de 3.000.000 euros mediante la emisión de 100.000.000 de acciones de valor nominal 0,03 euros, que está previsto llevar a cabo antes del final de año.

3.2. Capitalización y endeudamiento.

A fecha de la presente Nota de Acciones el capital social de la Sociedad asciende a 233.071,62 euros, representado por 7.769.054 acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Las principales variaciones de capital desde 31 de diciembre de 2014 hasta la fecha de la presente Nota se detallan en el apartado 3.1. anterior.

Las cifras de endeudamiento de Ayco a 31 de diciembre de 2014 (cifras auditadas) y marzo de 2015 (cifras no auditadas) se recogen a continuación:

Deudas financieras a largo plazo

Instrumentos financieros a largo plazo	Marzo 2015	2014
Deudas con entidades de crédito	-	-
Débitos y partidas a pagar	600	600
Préstamos	-	-
Créditos (sin garantía hipotecaria)	-	-
Deudas por intereses	-	-
Otros pasivos financieros	600	600
Total	600	600

Desde el 31 de diciembre de 2014 hasta la fecha de la presente Nota no se han producido variaciones.

Deudas financieras a corto plazo

Instrumentos financieros a corto plazo	Marzo 2015	2014
Deudas con entidades de crédito	-	-
Préstamos	-	-
Cuentas corrientes	-	-
Créditos y otros	10.378.196	10.378.196
Otros pasivos financieros	10.378.196	10.378.196
Préstamos	378.196	378.196
Deudas por intereses	-	-
Pólizas de crédito	-	-
Préstamos participativos	10.000.000	10.000.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.441.485	3.441.485
Proveedores	174.804	174.804
Otros acreedores	84.569	84.569
Otras deudas con las Administraciones Públicas	3.182.112	3.182.112
TOTAL	13.819.681	13.819.681

La Sociedad solicitó aplazamiento de la liquidación del IVA correspondiente a la autoliquidación del mes de mayo de 2009, siendo concedido por la Administración Tributaria en noviembre de 2009. Con fecha 31 de agosto de 2011 la Dependencia Regional de Recaudación de la AEAT, requirió a la Sociedad el abono de la deuda principal más los recargos aplicables. Actualmente se está negociando un nuevo vencimiento de la deuda con las Administraciones Públicas por importe de 3.182.112 euros. Dicha deuda tiene asociadas unas parcelas destinadas a uso hotelero que mantiene en la Línea de la Concepción así como la una oficina ubicada en San Pedro de Alcántara (Marbella), como garantía dadas la Hacienda Pública.

El detalle de los préstamos participativos que han sido capitalizados por acuerdo de la Junta General Ordinaria celebrada el 12 de mayo de 2015 es el siguiente:

Deuda	Euros		Vencimiento
	Límite	31/12/2014	
Banco Mare Nostrum, S.A.	2.640.000	2.640.000	30/12/2015
Banco Mare Nostrum, S.A.	7.360.000	7.360.000	16/12/2015
Total	10.000.000	10.000.000	

Dicha ampliación de capital quedó inscrita en el registro mercantil el 23 de julio de 2015. La admisión de dichas acciones es el objeto de la presente Nota de Acciones.

Desde el 31 de diciembre de 2014 hasta la fecha de la presente Nota, la Sociedad ha capitalizado ambos préstamos, por lo que el nivel de deuda, clasificada como “créditos y otros” ha quedado reducido a 378.196 euros, que corresponde a un pago pendiente a la SAREB.

Desde el 31 de diciembre de 2014 hasta la fecha de la presente nota no se han producido variaciones adicionales.

3.3. Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la admisión a negociación.

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ninguna vinculación o interés económico significativo entre la Sociedad y las Entidades que participarán, las cuales se detallan en el apartado 10.1 de esta Nota sobre las Acciones, salvo la relación estrictamente derivada del asesoramiento legal y financiero.

3.4. Motivos de la oferta y destino de los ingresos.

El motivo principal del Aumento de Capital fue la capitalización, por importe de 9.999.999,59 euros, correspondiente a los dos préstamos concedidos a la Sociedad por BMN, por importes de 2.640.000 euros y 7.360.000 euros.

El mencionado Aumento de Capital tenía como finalidad adicional permitir el saneamiento de la situación financiera de la Sociedad. El Consejo de Administración de la Sociedad considera que una vez acometido el equilibrio patrimonial, la Sociedad estará en disposición de atraer nuevos inversores que permitan la ejecución de un nuevo plan de negocio que relance la Sociedad.

Con fecha 23 de marzo de 2015 Deloitte, S.L. elaboró el informe especial sobre el aumento de capital por compensación de créditos por el cual, de acuerdo con el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, se verifica que respecto a los créditos destinados al aumento de capital, al menos un 25 por cien son líquidos, vencidos y exigibles y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

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

4.1. Descripción del tipo y la clase de los valores que van a admitirse a cotización, con el código ISIN (número internacional de identificación del valor) u otro código de identificación del valor.

Los valores a los que se refiere la presente Nota sobre Acciones son 3.322.259 acciones ordinarias de Ayco de 3,01 euros de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, con iguales derechos y representadas mediante anotaciones en cuenta.

Las Acciones Nuevas de la Sociedad tendrán los mismos derechos que las ya existentes.

El código ISIN o número internacional de identificación del valor de las acciones de Ayco es el ES0152960011.

La Agencia Nacional de Codificación de Valores ha asignado con ocasión de la admisión de las nuevas acciones un código ISIN provisional para la identificación de las Acciones Nuevas, ES0152960003. No obstante, las Acciones Nuevas equiparán su Código ISIN con el de las acciones de la Sociedad actualmente en circulación al inicio de su negociación en corros en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao.

4.2. Legislación según la cual se han creado los valores.

Las Acciones Nuevas fueron emitidas de conformidad con la legislación española y, en particular, con el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la “Ley de Sociedades de Capital”), en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (la “Ley del Mercado de Valores”) y las restantes normas de desarrollo de las anteriores.

4.3. Indicación de si los valores están en forma registrada o al portador y si los valores están en forma de certificado o de anotación en cuenta. En el último caso, nombre y dirección de la entidad responsable de la custodia de los documentos.

Las Acciones Nuevas son ordinarias y están representadas por medio de anotaciones en cuenta. La entidad responsable del registro contable es la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal (en adelante, IBERCLEAR), sociedad de nacionalidad española, con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad, número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, “Entidades Participantes”).

4.4. Divisa de la emisión de los valores.

Las acciones nuevas están denominadas en euros.

4.5. Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de esos derechos, y del procedimiento para el ejercicio de los mismos. Derecho de participación en los beneficios del emisor y en cualquier excedente en caso de liquidación.

El titular de las Acciones Nuevas tiene los derechos y obligaciones inherentes a su condición de accionista recogidos en la Ley de Sociedades de Capital y en los vigentes Estatutos de la Sociedad.

En relación con el artículo 9 de los Estatutos de la Sociedad y el artículo 6 del Reglamento de la Junta General de Accionistas, cabe citar los siguientes:

- i. *Derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en los términos establecidos en la Ley.*
- ii. *Derechos de participación del accionista*

A) Solicitud de inclusión de puntos en el orden del día.

Los socios titulares de un tres por ciento del capital social podrán solicitar al Consejo con carácter previo a la convocatoria, la inclusión de algún punto en el Orden del Día de la siguiente Junta General. El Consejo de Administración deberá incluir los asuntos solicitados en la forma que mejor se acomode el interés social, siempre que se refieran a materias que se encuentren en el ámbito de competencia de la Junta.

B) Propuestas y sugerencias de los accionistas.

Los accionistas podrán formular propuestas en relación con los asuntos incluidos en el Orden del Día. Además podrán realizar las sugerencias sobre las actividades e intereses de la Sociedad que a su juicio deberían de debatirse en la Junta General.

iii. *Derecho de información*

A) Suministro de información al accionista

Una vez publicado el anuncio de convocatoria de Junta General, se pondrá a disposición de los accionistas, de forma gratuita en el domicilio social de la Sociedad, la documentación e información relacionada con el Orden del Día de la reunión, y al menos la siguiente información:

- Convocatoria de la Junta General con las propuestas de acuerdos e informes del Consejo de Administración que correspondan.
- En su caso, cuentas anuales de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., las Cuentas Consolidadas y la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio.
- En su caso, informe de Gestión de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y el Informe de Gestión consolidado del ejercicio.
- En su caso, informes de Auditoría de las Cuentas Anuales Consolidadas y de las Cuentas Anuales de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.
- Cualquier otro informe cuya inclusión sea preceptiva, o se determine por el Consejo de Administración.

El día de celebración de la Junta se facilitará a los accionistas la documentación necesaria en el lugar de reunión.

B) Petición de información por el accionista

Los accionistas podrán, adicionalmente, solicitar de los administradores, en los términos establecidos en la Ley, hasta el quinto día anterior a la celebración de la Junta, o verbalmente durante la misma, la documentación, informes o aclaraciones que estimen pertinentes acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes.

También podrán los accionistas solicitar información, aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General y acerca del informe del auditor.

El Consejo de Administración deberá proporcionar la información solicitada a los accionistas, salvo que a juicio del Presidente sea innecesaria para la tutela de los derechos del accionista o existan razones objetivas para considerar que podría utilizarse para fines extra sociales o su publicidad perjudique a la Sociedad o a las sociedades vinculadas. Esta excepción no procederá cuando la solicitud está apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social.

En el caso de que no pueda proporcionarse la información solicitada en la propia Junta General y no proceda su denegación, los administradores estarán obligados a facilitar esa información por escrito en un plazo de siete días desde la terminación de la Junta.

C) Consultas del accionista

Los accionistas podrán formular preguntas por escrito, acerca de la información accesible al público, o que se haya comunicado a las autoridades competentes. La Sociedad comunicará las respuestas de forma individual o agrupada, y en el caso de que el Consejo de Administración lo considerase procedente, las cuestiones serán tratadas en la Junta General de Accionistas.

El Consejo de Administración estará obligado a dar la oportuna contestación a estas preguntas salvo que la publicidad de los datos perjudique los intereses sociales.

iv. *Derecho de asistencia del accionista*

Podrán asistir a la Junta General los accionistas además de tener que hallarse al corriente en el pago de los dividendos pasivos y que acrediten su titularidad mediante certificación a su nombre en el registro contable de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta, deberán ser titulares de al menos 50 acciones. Los titulares de menos de 50 acciones podrán agruparse a nombre de uno de ellos para la asistencia a la Junta.

Los accionistas solicitarán a la Entidad Adherida encargada del registro contable el correspondiente certificado de legitimación o documento equivalente del registro contable de las anotaciones en cuenta de los valores de la Sociedad, para obtener, en su caso, de la Sociedad la correspondiente tarjeta de asistencia.

Las tarjetas de asistencia deberán expedirse con carácter nominativo a favor de los titulares de acciones que, acrediten tenerlas inscritas en el registro contable con cinco días de antelación a la primera convocatoria. La Entidad Adherida deberá enviar a Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., antes de la fecha establecida para la celebración de la Junta, la relación de las tarjetas que haya expedido a solicitud de sus respectivos clientes. El registro de las tarjetas de asistencia comenzará, como mínimo, dos horas antes de la señalada para la celebración de la Junta.

v. *Solicitud de información durante la celebración de la Junta*

Los accionistas, durante la celebración de la junta podrán solicitar verbalmente los informes o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día. En caso de no ser posible satisfacer este derecho en ese momento, el Consejo de Administración deberá facilitar la información por escrito dentro de los siete días siguientes al de la terminación de la Junta.

Los administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada salvo en los casos en que, a juicio del Presidente, la publicidad de la información solicitada sea innecesaria para la tutela de los derechos del accionista o existan razones objetivas para considerar que podría utilizarse para fines extrasociales o su publicidad perjudique a la Sociedad o a las sociedades vinculadas. No procederá la denegación de información cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social.”

vi. *Derecho de suscripción preferente sobre la emisión de nuevas acciones o de obligaciones convertibles en acciones en los términos establecidos en la Ley.*

Habida cuenta de que se trata de un aumento de capital por compensación de créditos, no se aplica dicho derecho de suscripción preferente a la presente operación.

No obstante lo anterior, las acciones creadas en virtud del presente aumento de capital, gozarán en sucesivas ampliaciones de capital del derecho de suscripción preferente reconocido en 304 de la LSC en igualdad de condiciones al resto de acciones emitidas de la Sociedad.

vii. *Derecho de voto*

De conformidad con el artículo 16 de los Estatutos Sociales, cada acción dará derecho a un voto. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la junta, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado.

Para la adopción de los acuerdos a que se refiere el segundo párrafo del artículo 14 de los Estatutos, si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento, bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el cincuenta por ciento.

viii. *Cláusula de amortización*

No procede

ix. *Cláusula de conversión*

No procede

4.6. En el caso de nuevas emisiones, declaración de las resoluciones, autorizaciones aprobaciones en virtud de las cuales los valores han sido o serán creados o emitidos.

La emisión de las Acciones Nuevas se realizó en virtud del acuerdo adoptado por la Junta General de accionistas celebrada el 12 de mayo de 2015, al amparo del punto decimoprimer de su orden del día, consistente en el aumento de capital por un importe nominal y efectivo de 9.999.999,59 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 3.322.259 acciones ordinarias de 3,01 euros de valor nominal (posteriormente se llevó a cabo la reducción de capital mediante la disminución de valor nominal de las acciones que pasó de 3,01 a 0,03 euros) cada una de ellas emitidas a la par, de la misma clase y serie y con los mismos derechos que las actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta.

La admisión a negociación de las Acciones Nuevas objeto de la ampliación de capital está sujeta al régimen general de aprobación y registro por CNMV, según lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y su normativa de desarrollo.

4.7. En caso de nuevas emisiones, fecha prevista de emisión de los valores.

La correspondiente escritura pública de aumento de capital fue inscrita en el Registro Mercantil el 23 de julio de 2015.

4.8. Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores.

Los estatutos sociales de la Sociedad no establecen ninguna restricción a la libre transmisibilidad de las acciones, por lo que las Acciones Nuevas son libremente transmisibles de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, la Ley de Mercado De Valores y demás normativa de desarrollo.

4.9. Indicación de la existencia de cualquier oferta obligatoria de adquisición y/o normas de retirada y recompra obligatoria en relación con los valores.

No existe ninguna oferta de adquisición y/o norma de retirada y recompra obligatoria en relación con las Acciones Nuevas.

4.10. Indicación de las ofertas públicas de adquisición por terceros de la participación del emisor, que se hayan producido durante el ejercicio anterior y el actual. Debe declararse el precio o de las condiciones de canje de estas ofertas.

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

4.11. Por lo que se refiere al país de origen del emisor y al país o países en los que se está haciendo la oferta o se busca la admisión a cotización, información sobre la tributación derivada de la titularidad y transmisión de las acciones.

A continuación se realiza un breve análisis del régimen fiscal aplicable a la titularidad y, en su caso, posterior transmisión de las Acciones Nuevas.

Dicho análisis es una descripción general del régimen aplicable de acuerdo a la legislación española, sin tenerse en cuenta los regímenes tributarios forales en vigor en los territorios Históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra, ni la normativa aprobada por las distintas Comunidades Autónomas.

Este extracto no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario, por lo que se aconseja a los accionistas que consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares y la legislación aplicable en el momento de la obtención y declaración de las rentas pertinentes.

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

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

Debe tenerse en cuenta que el presente análisis no explicita todas las posibles consecuencias fiscales de las mencionadas operaciones, ni el régimen aplicable a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (como, por ejemplo, las entidades financieras, las instituciones de inversión colectiva, las cooperativas o las entidades en atribución de rentas) pueden estar sujetos a normas especiales. Asimismo, la presente descripción tampoco tiene en cuenta la normativa aprobada por las distintas Comunidades Autónomas que, respecto de determinados impuestos, podrá ser de aplicación a los inversores. No obstante, sí se mencionan determinadas especialidades que, respecto de la normativa vigente en territorio común, pudieran ser relevantes para los inversores a los que resulten de aplicación los regímenes tributarios forales de Concierto y Convenio Económico en vigor, respectivamente, en los Territorios Históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra.

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

de 30 de marzo, el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (“TRLIRnR”), aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, y su Reglamento, aprobado por el Real Decreto 1776/2004, de 30 de julio, así como en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (“LIS”) y el Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio, que aprueba el Reglamento de la Ley del Impuesto sobre Sociedades vigente hasta 31 de diciembre de 2014, en todo aquello que no se oponga a la actual LIS.

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

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

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

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

(i) Accionistas residentes en territorio español

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

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

Las especialidades en la tributación que sean de aplicación a los inversores residentes en España a los que sea de aplicación los regímenes tributarios forales de Concierto y Convenio Económico en vigor, respectivamente, en los Territorios Históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra se describen en apartados específicos.

(a) Personas Físicas

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

(a.1.1) Rendimientos del capital mobiliario

De conformidad con el artículo 25 de la LIRPF, tienen la consideración de rendimientos del capital mobiliario, entre otros, los dividendos, las primas de asistencia a juntas generales, los rendimientos derivados de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre las Acciones Nuevas y, en

general, las participaciones en los beneficios de la Sociedad así como cualquier otra utilidad percibida de dicha entidad en su condición de accionista.

Los rendimientos del capital mobiliario obtenidos por los accionistas como consecuencia de la titularidad de las Acciones Nuevas se integrarán por su rendimiento neto. Éste resulta de deducir, en su caso, los gastos de administración y depósito de su importe bruto, no siendo deducibles los gastos de gestión discrecional e individualizada de la cartera. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro del ejercicio en que sean exigibles para su perceptor, gravándose en el período impositivo 2015, al tipo fijo del 20% (para los primeros 6.000 euros), del 22% (para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 50.000 euros) y del 24% (para las rentas que excedan de 50.000 euros), sin que pueda aplicarse ninguna deducción para evitar la doble imposición. A partir del período impositivo 2016, el tipo aplicable será del 19% (para los primeros 6.000 euros), del 21% (para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 50.000 euros) y del 23% (para las rentas que excedan de 50.000 euros).

Para los accionistas a los que resulte aplicable la normativa foral de Bizkaia, Álava o Guipúzcoa, los gastos de administración y depósito no tienen la consideración de deducibles, por lo que los rendimientos del capital mobiliario obtenidos como consecuencia de la titularidad de las Acciones Nuevas se integrarán por su importe bruto.

Por lo que respecta a los tipos aplicables sobre la base imponible del ahorro, para los accionistas a los que resulte de aplicación la normativa foral de Bizkaia, Álava o Guipúzcoa, la base imponible del ahorro se grava al 20% para los primeros 2.500 euros de renta del ahorro obtenidos por la persona física; al 21% para las rentas comprendidas entre 2.500,01 euros y 10.000 euros; al 22% para las rentas comprendidas entre 10.000,01 euros y 15.000 euros; al 23% para las rentas las rentas comprendidas entre 15.000,01 euros y 30.000 euros, y al 25% para las rentas que excedan de los 30.000 euros.

En caso de que los accionistas tributen conforme a la normativa foral de Navarra, la base imponible del ahorro se grava al 19% para los primeros 6.000 euros de renta del ahorro obtenidos por la persona física; al 21% para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 18.000 euros; al 23% para las rentas que excedan de los 18.000 euros.

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

No obstante, para los accionistas a los que resulte de aplicación la normativa foral de Bizkaia, Álava o Guipúzcoa, de conformidad con lo previsto en el apartado 24 del artículo 9 de las Normas Forales del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondientes a cada Territorio Histórico, estarán exentos en este Impuesto, con el límite de 1.500 euros anuales, los dividendos, primas de asistencia a Juntas Generales y participaciones en los beneficios de cualquier tipo de entidad (incluyendo la participación en beneficios de la Sociedad), así como los rendimientos procedentes de cualquier clase de activos, excepto la entrega de acciones liberadas, que, estatutariamente o por decisión de los órganos sociales, faculten para participar en los beneficios de una entidad (incluida la Sociedad). Este límite será aplicable sobre la totalidad de los dividendos y participaciones en beneficios obtenidos durante el año natural por el contribuyente del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en su condición de accionista o socio de cualquier entidad.

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

Asimismo, en el período impositivo 2015, los accionistas soportarán con carácter general una retención, a cuenta del IRPF del 20% (a partir del período impositivo 2016 el tipo de retención será del 19%) sobre el importe íntegro del dividendo distribuido. La retención a cuenta es deducible de la cuota líquida del IRPF y, si las retenciones practicadas superan el importe de tal cuota líquida, se producirá la devolución prevista en el artículo 103 de la LIRPF. Como excepción, las distribuciones de prima de emisión no están sujetas a retención.

(a.1.2) Ganancias y pérdidas patrimoniales

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

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

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

Las ganancias o pérdidas patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de las transmisiones de las Acciones Nuevas, se integran y compensan en la base imponible del ahorro del período impositivo en que tenga lugar la alteración patrimonial. La base imponible del ahorro se grava en el período impositivo 2015 al tipo del 20% para los primeros 6.000 euros, del 22% para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 50.000 euros, y del 24% para las rentas que excedan de 50.000 euros. A partir del período impositivo 2016 el tipo aplicable a la base imponible del ahorro será del 19% para los primeros 6.000 euros, del 21% para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 50.000 euros, y del 23% para las rentas que excedan de 50.000 euros.

Por lo que respecta a los tipos aplicables sobre la base imponible del ahorro, para los accionistas a los que resulte de aplicación la normativa foral de Bizkaia, Álava o Guipúzcoa, la base imponible del ahorro se grava al 20% para los primeros 2.500 euros de renta del ahorro obtenidos por la persona física; al 21% para las rentas comprendidas entre 2.500,01 euros y 10.000 euros; al 22% para las rentas comprendidas entre 10.000,01 euros y 15.000 euros; al 23% para las rentas comprendidas entre 15.000,01 euros y 30.000 euros, y al 25% para las rentas que excedan de los 30.000 euros.

En caso de que los accionistas tributen conforme a la normativa foral de Navarra, la base imponible del ahorro se grava al 19% para los primeros 6.000 euros de renta del ahorro obtenidos por la persona física; al 21% para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 18.000 euros; al 23% para las rentas que excedan de los 18.000 euros.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las Acciones Nuevas no están sometidas a retención. Determinadas pérdidas derivadas de transmisiones de las Acciones Nuevas no se computan como

pérdidas patrimoniales cuando se hayan adquirido valores homogéneos dentro de los dos meses anteriores o posteriores a la fecha de la transmisión que originó la citada pérdida. En estos casos, las pérdidas patrimoniales se integran a medida que se transmitan los valores que aún permanezcan en el patrimonio del contribuyente.

(a.1.3) Derechos de suscripción preferente

No procede puesto que, por disposición legal, el aumento de capital por compensación de créditos que justifica la presente Nota de Acciones no otorga derecho de suscripción preferente.

(a.2) Impuesto sobre el Patrimonio

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

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (“Ley del IP”). La Ley del IP fija un mínimo exento de 700.000 euros. El IP se exige de acuerdo con una escala de gravamen que oscila entre el 0,2% y el 2,5%. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

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

El artículo 61 de la Ley 36/2014, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2015, a partir del 1 de enero de 2016, prevé que la cuota de este impuesto estará bonificada al 100%. Tampoco existirá obligación de autoliquidar ni de presentar declaración alguna por IP.

Como especialidad relevante, indicar que para los accionistas a los que resulte de aplicación la normativa foral de Bizkaia la cuota de este impuesto no estará bonificada, por lo que existirá obligación de autoliquidar y de presentar declaración de IP. La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Norma Foral 2/2013, de 27 de febrero, del Impuesto sobre el Patrimonio (“Norma Foral del IP de Bizkaia”). La Norma foral del IP de Bizkaia fija un mínimo exento de 800.000 euros. El IP se exige de acuerdo con una escala de gravamen que oscila entre el 0,2% y el 2%.

Para los accionistas a los que resulte de aplicación la normativa foral de Álava, la cuota de este impuesto tampoco estará bonificada, por lo que existirá obligación de autoliquidar y de presentar declaración de IP, conforme a lo dispuesto en la Norma Foral 9/2013, de 11 de marzo, del Impuesto sobre el Patrimonio (“Norma Foral del IP Álava”). La Norma foral del IP Álava fija igualmente un mínimo exento de 800.000 euros. El IP se exige de acuerdo con una escala de gravamen que oscila entre el 0,2% y el 2,5%.

Para los accionistas a los que resulte de aplicación la normativa foral de Guipúzcoa, la Norma Foral 10/2012, de 18 de diciembre, establece el denominado Impuesto sobre la Riqueza y las Grandes Fortunas (“Norma Foral del I. Riqueza Guipúzcoa”). La Norma foral del I. Riqueza Guipúzcoa fija un mínimo exento de 700.000 euros. El IP se exige de acuerdo con una escala de gravamen que oscila entre el 0,25% y el 1%.

Para los accionistas a los que resulte de aplicación la normativa foral de Navarra, la Ley Foral, 13/1992 de 19 de noviembre, establece el denominado Impuesto sobre la Riqueza y las Grandes Fortunas (“Ley Foral del IP

Navarra”). La Ley Foral del IP de Navarra fija un mínimo exento de 800.000 euros. El IP se exige de acuerdo con una escala de gravamen que oscila entre el 0,16% y el 2%.

Aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en Bizkaia o Álava que adquieran Acciones Nuevas y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las Acciones Nuevas que posean a 31 de diciembre de cada año. Las Acciones Nuevas se computan por su valor de negociación en el momento del devengo del IP, es decir, a 31 de diciembre de cada año.

En el caso de personas físicas residentes en Guipúzcoa y Navarra, se computarán según su valor de negociación media del cuarto trimestre de cada año. A estos efectos, se aplicará la cotización media correspondiente al cuarto trimestre de cada año, relativa a los valores que se negocien en mercados organizados, publicada anualmente por el Ministerio de Economía y Hacienda.

(a.3) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

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

(b) Personas Jurídicas

(b.1) Impuesto sobre Sociedades

(b.1.1) Dividendos

Los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades (el “IS”) o los que, siendo contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (el “IRnR”), actúen en España a través de establecimiento permanente, integran en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios percibidos como consecuencia de la titularidad de los valores suscritos, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la LIS. El tipo del IS es, con carácter general, el 28% (el tipo será del 25% en los períodos impositivos iniciados en 2016 y en los años siguientes). En el caso de distribución de la prima de emisión, el importe recibido por los sujetos pasivos del IS reducirá, hasta su anulación, el valor fiscal de los valores afectados y solo el exceso sobre ese valor se integrará en su base imponible.

El tipo de gravamen aplicable en Bizkaia, Álava y Guipúzcoa también será del 28% (el 24% para contribuyentes que se califiquen como pequeñas empresas). En el caso de la Comunidad Foral de Navarra el tipo de gravamen será del 25% (23% para pequeñas empresas.)

No obstante lo anterior, con carácter general, para los contribuyentes sometidos a la LIS, los dividendos o participaciones en beneficios de entidades pueden tener derecho a una exención en el IS, conforme a las condiciones estipuladas en el artículo 21 de la LIS, siempre que el porcentaje de participación, directa o indirecta, en el capital o en los fondos propios de la entidad sea, al menos, del 5% o bien que el valor de adquisición de la participación sea superior a 20 millones de euros. Para que resulte aplicable la exención, dicha participación correspondiente se debe poseer de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en

que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, se deberá mantener posteriormente durante el tiempo necesario para completar dicho plazo.

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

Para los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades que deban tributar en Bizkaia, Álava o Guipúzcoa, los dividendos o participaciones en beneficios de entidades pueden tener derecho a una exención en el IS, conforme a las condiciones estipuladas en el artículo 33 de las Normas Forales del Impuesto sobre Sociedades correspondientes a cada Territorio Histórico (“NFIS”), siempre que el porcentaje de participación, directa o indirecta, en el capital o en los fondos propios de la entidad sea, al menos, del 3% por tratarse de acciones de una sociedad cotizada, así como determinados requisitos adicionales más complejos, tales como la obtención de ingresos derivados de la realización de actividades económicas.

Para que resulte aplicable la exención, dicha participación se debe poseer de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, se deberá mantener posteriormente durante el tiempo necesario para completar dicho plazo. Cuando no se cumplan estos requisitos, los dividendos o participaciones en beneficios de entidades residentes en territorio español se integrarán en la base imponible del sujeto pasivo al 50% de su importe.

Para los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades que deban tributar en Navarra, siempre que no se dé alguno de los supuestos de exclusión previstos en la normativa foral aplicable, los sujetos pasivos de dicho impuesto tendrán derecho a una deducción del 50% de la cuota íntegra que corresponda a la base imponible derivada de los dividendos o participaciones en beneficios obtenidos, a cuyos efectos se considerará que la base imponible es el importe íntegro de dichos dividendos o participaciones en beneficios.

La deducción anterior será del 100% cuando, cumplidos los restantes requisitos exigidos por la norma, los dividendos o participaciones en beneficios procedan de una participación, directa o indirecta de, al menos el 5% del capital, y siempre que esta se hubiese poseído de manera 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 el año.

Bajo determinadas condiciones, esta deducción será también de aplicación en los casos en que se haya tenido dicho porcentaje de participación del 5% pero, sin embargo, sin haberse transmitido la totalidad de la participación, se haya reducido el porcentaje de titularidad hasta un mínimo del 3% como consecuencia de que la entidad participada haya realizado (i) una operación acogida al régimen fiscal especial establecido en el Capítulo VIII del Título VII del TRLIS, o (ii) una operación en el ámbito de ofertas públicas de adquisición de valores. En los períodos impositivos que se inicien en el año 2015, los sujetos pasivos del IS soportarán una retención a cuenta del referido impuesto del 20% (19% en los períodos impositivos que se inicien en el 2016 y en los años siguientes) sobre el importe íntegro del beneficio distribuido, salvo que les resulte aplicable alguna de las exclusiones de retención previstas por la normativa vigente. La distribución de la prima de emisión no está sujeta a retención a cuenta del IS.

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

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

El beneficio o la pérdida derivados de la transmisión de las Acciones Nuevas, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a estas, se integrará en la base imponible de los sujetos pasivos del IS, o contribuyentes por el IRnR que actúen, a estos efectos, a través de establecimiento permanente en España, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la LIS, tributando con carácter general al tipo de gravamen del 28% (el tipo será del 25% en los períodos impositivos iniciados en 2016 y en los años siguientes).

El tipo de gravamen aplicable en Bizkaia, Álava y Guipúzcoa también será del 28% (el 24% para contribuyentes que se califiquen como pequeñas empresas). En el caso de la Comunidad Foral de Navarra el tipo de gravamen será del 25% (23% para pequeñas empresas).

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

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

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

Para los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades que deban tributar en Bizkaia, Álava o Guipúzcoa, la renta positiva obtenida en la transmisión de la participación en una entidad puede tener derecho a una exención en el IS, conforme a las condiciones estipuladas en el artículo 34 de la NFIS, siempre que el porcentaje de participación, directa o indirecta, en el capital o en los fondos propios de la entidad sea, al menos, del 3% por tratarse de acciones de una sociedad cotizada, siempre que el porcentaje de participación, directa o indirecta, en el capital o en los fondos propios de la entidad sea, al menos, del 3% por tratarse de acciones de una sociedad cotizada, así como determinados requisitos adicionales más complejos, tales como la obtención de ingresos derivados de la realización de actividades económicas.

Para que resulte aplicable la exención, dicha participación se debe poseer de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que se transmitan.

Para los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades que deban tributar en Navarra, la transmisión de Acciones Nuevas por sujetos pasivos de este impuesto puede otorgar al transmitente el derecho a aplicar la deducción por doble imposición en los términos previstos en el artículo 59.2 de la Ley Foral 24/1996, de 30 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades.

(b.2) Impuesto sobre el Patrimonio

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

(b.3) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

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

(ii) Accionistas no residentes en territorio español

El tratamiento fiscal aplicable a los accionistas no residentes en territorio español que tengan la condición de beneficiarios efectivos de las Acciones Nuevas, excluyendo a aquellos que actúen en territorio español mediante establecimiento permanente (los “Accionistas No Residentes”). Se consideran como no residentes las personas físicas que no sean contribuyentes por el IRPF y las entidades no residentes en territorio español de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 del TRLIRnR.

El régimen que se describe a continuación es de carácter general, por lo que se deberán tener en cuenta las particularidades de cada sujeto pasivo y las que puedan resultar de los CDI que puedan ser de aplicación.

(a) Impuesto sobre la Renta de No Residentes

(a.1) Rendimientos del capital mobiliario

Los dividendos y otros rendimientos derivados de la participación en los fondos propios de una entidad, obtenidos por los Accionistas No Residentes, estarán sometidos a tributación por el IRnR en el año 2015 al tipo general de tributación del 20% (que se reduce al 19% en el año 2016 y en los años siguientes) sobre el importe íntegro percibido. El importe obtenido como consecuencia de las distribuciones de prima de emisión de acciones (que, como las Acciones Nuevas, estén admitidas a negociación en alguno de los mercados regulados de valores definidos en la Directiva 2004/39/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 21 de abril de 2004), menor, hasta su anulación, el valor de adquisición de los valores afectados y solo el exceso que pudiera resultar estará sometido a tributación por el IRnR como rendimientos de capital mobiliario.

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

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

Tiene la consideración de sociedad matriz aquella entidad que posea en el capital de otra sociedad una participación directa o indirecta de, al menos, el 5%, o bien que el valor de adquisición de la participación en

dicha sociedad sea superior a 20 millones de euros. Esta última tendrá la consideración de sociedad filial. La mencionada participación deberá haberse mantenido de forma ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, que se mantenga durante el tiempo que sea necesario para completar un año.

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

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

La Sociedad efectuará, en el momento del pago del dividendo, una retención a cuenta del IRnR del 20% (que se reduce al 19% a partir del período impositivo 2016). La distribución de la prima de emisión no está sujeta a retención a cuenta del IRNR.

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

De acuerdo con esta norma, en el momento de distribuir el dividendo, la Sociedad practicará una retención sobre su importe íntegro al tipo del 20% en 2015 (que se reduce al 19% a partir del año 2016 y en los años siguientes) y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, acrediten en la forma establecida el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de sus clientes (para lo cual estos habrán de aportar a la entidad depositaria, antes del día 10 del mes siguiente a aquel en el que se distribuya el dividendo, un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o, en aquellos supuestos en los que se aplique un límite de imposición fijado en un CDI desarrollado mediante una Orden en la que se establezca la utilización de un formulario específico, este formulario) recibirán de inmediato, para el abono a los mismos, el importe retenido en exceso. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

Si la retención practicada excediera del tipo aplicable al Accionista No Residente correspondiente, porque éste no hubiera podido acreditar su residencia a efectos fiscales dentro del plazo establecido al efecto o porque en el procedimiento de pago no intervinieran entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores, el Accionista No Residente podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso

con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

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

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar cualquier devolución a la Hacienda Pública española.

(a.2) Ganancias y pérdidas patrimoniales

De acuerdo con el TRLIRnR, las ganancias patrimoniales obtenidas por los Accionistas No Residentes por la transmisión de las Acciones Nuevas o cualquier otra ganancia de capital relacionada con estos valores, están sometidas a tributación por el IRnR y se cuantifican, con carácter general, conforme a las normas previstas en la LIRPF. En particular, las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de acciones tributan por el IRnR, en el año 2015, al tipo del 20% (que se reduce al 19% a partir del año 2016 y en los años siguientes); salvo que resulte aplicable una exención interna o un CDI suscrito por España, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en dicho CDI.

Están exentas, por aplicación de la ley interna española:

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

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

Hasta 31 de diciembre de 2016, el importe obtenido por la venta de los derechos de suscripción preferente derivados de las Acciones Nuevas minorará su coste de adquisición a efectos de futuras transmisiones hasta que dicho coste quede reducido a cero. Las cantidades percibidas en exceso sobre el coste de adquisición se considerarán ganancia patrimonial del ejercicio en que se haya producido la transmisión de los derechos.

A partir de 1 de enero de 2017, el importe obtenido por la venta de los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones, tendrá la consideración de ganancia patrimonial para el transmitente en el período impositivo en el que se produzca la transmisión quedando sujeta a tributación conforme a los criterios descritos anteriormente.

De acuerdo con lo dispuesto en el TRLIRnR, las ganancias patrimoniales obtenidas por no residentes sin mediación de establecimiento permanente no estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta del IRnR.

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

De resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un CDI, el Accionista No Residente habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia (en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable) o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

(b) Impuesto sobre el Patrimonio

Los Accionistas No Residentes que sean personas físicas y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados en territorio español o de derechos que pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo están sujetos al IP. Los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de 700.000 euros. La escala de gravamen general del impuesto oscila para el año 2015 entre el 0,2% y el 2,5%. Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

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

Según lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 36/2014, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2015, a partir del 1 de enero de 2016, está previsto que la cuota de este impuesto esté bonificada al 100%. Tampoco existiría obligación de autoliquidar ni de presentar declaración alguna por IP.

Las Accionistas No Residentes que sean personas físicas residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos de que sean titulares y por los que se exija el impuesto, porque estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español. Las respectivas Normas Forales establecen la obligación real de contribuir para aquellas personas físicas no residentes en territorio español, que sean titulares de bienes y derechos que radiquen en territorio español, radicando en territorio vasco el mayor valor de dichos bienes y derechos. Por tanto, si bien las Acciones Nuevas no formarán parte de los bienes situados en territorios forales, deberán incluirse en la declaración de IP de aquellos Accionistas No Residentes que tengan la obligación real de declarar en tales territorios, por tener otros activos de mayor valor en el País Vasco. Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales.

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

(c) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

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

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

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

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

4.11.2. Otras cuestiones

(a) Responsabilidad del Emisor en la retención de impuestos en origen

En cuanto Emisor y pagador de las rentas que puedan derivarse de la titularidad de las acciones que se emitan, Ayco asume la responsabilidad de practicar la correspondiente retención a cuenta de impuestos en España con arreglo a lo dispuesto en la normativa vigente.

5. CLAUSULAS Y CONDICIONES DE LA OFERTA

5.1. Condiciones, estadísticas de la oferta, calendario previsto y actuación requerida para solicitar la oferta.

5.1.1. Condiciones a las que está sujeta la oferta

La ampliación de Capital no estaba sujeta a condición alguna.

5.1.2. Importe total de la emisión/oferta, distinguiendo los valores ofertados para venta y los ofertados para suscripción; si el importe no es fijo, descripción de los acuerdos y del momento en que se anunciará el importe definitivo de la oferta.

La ampliación de capital fue aprobada por la Junta General de Accionistas de Ayco el 12 de mayo de 2015. El acuerdo fue elevado a público en escritura otorgada el 25 de junio de 2015, ante el notario de Madrid, D. Luis Enrique García Labajo, bajo el número 319 de orden de su protocolo, inscribiéndose en el Registro Mercantil el 23 de julio de 2015.

El importe de la ampliación de capital fue de 9.999.999,59 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 3.322.259 nuevas acciones ordinarias, representadas mediante anotaciones en cuenta, de valor nominal de 3,01 euros y sin prima de emisión.

Posteriormente se llevó a cabo la reducción de capital mediante la disminución del valor nominal de las acciones que pasó de 3,01 € a 0,03 €.

El aumento de capital no requiere acto u acuerdo ulterior del Consejo de Administración para su ejecución, salvo su elevación a público e inscripción en el Registro Mercantil, previo registro de la presente Nota de Acciones en la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Los informes elaborados por los administradores y por el auditor de cuentas de la Sociedad, Deloitte, S.L., acerca del Aumento de Capital fueron puestos a disposición de los accionistas en la página web de la Sociedad (www.ayco.es) desde el momento de la convocatoria de la Junta General de Accionistas que acordó dicho aumento.

5.1.3. Plazo, incluida cualquier posible modificación, durante en el que estará abierta la oferta y descripción del proceso de solicitud.

No procede

5.1.4. 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.

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

No procede

5.1.6. Detalles de la cantidad mínima y/o máxima de solicitud, (ya sea por número de valores o por el importe total de la inversión).

No procede

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

No procede.

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

El Aumento de Capital ha sido elevado a público el 25 de junio de 2015 e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha de 23 de julio de 2015.

Tras el registro y verificación de esta Nota de Acciones por parte de la CNMV, está previsto que el Mercado de Corros de las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao admitan a negociación las Acciones Nuevas a través del Sistema de Interconexión Bursátil.

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

Una vez inscrita la Ampliación de Capital en el Registro Mercantil, Ayco comunicó dicha circunstancia como hecho relevante el 28 de julio de 2015.

5.1.10. Procedimiento para el ejercicio de cualquier derecho preferente de compra, la negociabilidad de los derechos de suscripción y el tratamiento de los derechos de suscripción ejercidos.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, al tratarse de un aumento de capital por compensación de créditos y no haber, por tanto, aportaciones dinerarias, no hubo lugar al derecho de suscripción preferente.

5.2. Plan de distribución y asignación

5.2.1. Las diversas categorías de posibles inversores a los que se ofertan los valores. Si la oferta se hace simultáneamente en los mercados de dos o más países y si se ha reservado o se va a reservar un tramo para determinados países, indicar el tramo.

La Ampliación de Capital fue suscrita por un único acreedor: BMN.

5.2.2. En la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor, indicar si los accionistas principales o los miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión del emisor se han propuesto suscribir la oferta, o si alguna persona se propone suscribir más del cinco por ciento de la oferta.

La Ampliación de Capital fue suscrita y desembolsada íntegramente por BMN.

5.2.3. Revelación de reasignación.

a) División de la oferta en tramos, incluidos los tramos institucional, minorista y de empleados del emisor y otros tramos.

No procede

b) Condiciones en las que pueden reasignarse los tramos, volumen máximo de dicha reasignación y, en su caso, porcentaje mínimo destinado a cada tramo.

No procede

- c) **Método o métodos de asignación que deben utilizarse para el tramo minorista y para el de empleados del emisor en caso de sobre-suscripción de estos tramos.**

No procede

- d) **Descripción de cualquier trato preferente predeterminado que se conceda a ciertas clases de inversores o a ciertos grupos afines (incluidos los programas para amigos y familia) en la asignación, el porcentaje de la oferta reservada a ese trato preferente y los criterios para la inclusión en tales clases o grupos.**

No procede

- e) **Si el tratamiento de las suscripciones u ofertas de suscripción en la asignación depende de la empresa que las realiza o de la empresa a través de la que se realiza.**

No procede

- f) **Cantidad mínima de adjudicación, en su caso, en el tramo minorista**

No procede

- g) **Condiciones para el cierre de la oferta así como la fecha más temprana en la que pueda cerrarse la oferta.**

No procede

- h) **Si se admiten o no las suscripciones múltiples y, en su caso de no admitirse, cómo se gestionan las suscripciones múltiples**

No procede

- 5.2.4. **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

- 5.2.5. **Sobre-asignación y “green shoe”**

- a) **Existencia y tamaño de cualquier mecanismo de sobre-asignación y/o de “green shoe”**

No procede

- b) **Periodo de existencia del mecanismo de sobreasignación y/o de “green shoe”**

No procede

- c) **Cualquier condición para el uso del mecanismo de sobreasignación y/o de “green shoe”**

No procede

5.3. Precios

- 5.3.1. **Indicación del precio al que se ofertarán los valores. Cuando no se conozca el precio o cuando no exista un mercado establecido y/o líquido para los valores, indicar el método para la determinación del precio de oferta, incluyendo una declaración sobre quién ha establecido los**

criterios o es formalmente responsable de su determinación. Indicación del importe de todo gasto e impuesto cargados específicamente al suscriptor comprador.

El precio de emisión de las Acciones Nuevas fue de 3,01 euros por acción (3,01 euros de valor nominal y sin de prima de emisión).

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

5.3.2. Proceso de revelación del precio oferta.

El precio de emisión fue determinado por la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el 12 de mayo de 2015 como punto decimoprimero del orden del día, publicándose el 13 de mayo de 2015 como hecho relevante.

5.3.3. Si los tenedores de participaciones del emisor tienen derechos preferentes de compra y este derecho está limitado o suprimido, indicar la base del precio de emisión si ésta es dineraria, junto con las razones y los beneficiarios de esa limitación o supresión.

5.3.3.1. Base del precio de emisión

El precio propuesto por el Consejo de Administración de la Sociedad celebrada el 10 de marzo de 2015 y aprobado por la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el 12 de mayo de 2015, asciende a 3,01 euros, es decir, el valor nominal.

5.3.3.2. Razones de la inexistencia del derecho de suscripción preferente

En atención a lo dispuesto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, al ser un aumento de capital por compensación de créditos y no haber, por tanto, aportaciones dinerarias, no hubo lugar al derecho de suscripción preferente.

5.3.4. En los casos en que haya o pueda haber una disparidad importante entre el precio de oferta pública y el coste real en efectivo para los miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión, o altos directivos o personas afiliadas, de los valores adquiridos por ellos en operaciones realizadas durante el último año, o que tengan el derecho a adquirir, debe incluirse una comparación de la contribución pública en la oferta pública propuesta y las contribuciones reales en efectivo de esas personas.

BMN es el único suscriptor de la Ampliación de Capital, por lo que ningún miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o altos cargos directivos o personas vinculadas de la Sociedad ha suscrito acciones en el marco de la misma.

Ayco no tiene conocimiento de que ningún miembro de los actuales órganos de administración, de gestión o supervisión, o altos directivos o personas vinculadas haya adquirido acciones de la Sociedad en el último año.

5.4. Colocación y suscripción

5.4.1. Nombre y dirección del coordinador o coordinadores de la oferta global y de determinadas partes de la misma y, en la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor o el oferente, de los colocadores en los diversos países donde tiene lugar la oferta.

No existió entidad coordinadora o colocadora de la Ampliación de Capital.

5.4.2. Nombre y dirección de cualquier agente pagador y de los agentes de depósito en cada país.

No procede

- 5.4.3. Nombre y dirección de las entidades que acuerdan asegurar la emisión con un compromiso firme, y detalles de las entidades que acuerdan colocar la emisión sin compromiso firme o con un acuerdo de “mejores esfuerzos”. Indicación de las características importantes de los acuerdos, incluidos cuotas. En los casos en que no se suscriba toda la emisión, declaración de la parte no cubierta. Indicación del importe global de la comisión de suscripción y de la comisión de colocación.**

No existen

- 5.4.4. Cuándo se ha alcanzado o se alcanzará el acuerdo de aseguramiento.**

No ha habido acuerdo de aseguramiento

6. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN

6.1. Solicitud de admisión a cotización

De conformidad con el acuerdo decimoprimerado adoptado por la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el día 12 de mayo de 2015, de ejecutar el aumento de capital social, el Emisor ha solicitado la admisión a negociación en los Mercados de corros de las Acciones Nuevas en la Bolsa de Madrid, Barcelona y Bilbao.

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

6.2. Mercados regulados en los que están admitidos a cotización valores de la misma clase

Como se ha indicado, las Acciones Nuevas son de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación, que se encuentran admitidas a negociación en los Mercados de corros de la Bolsa de Madrid, Barcelona y Bilbao.

6.3. Colocación privada de valores

No se van a suscribir ni colocar de manera privada valores de la misma clase que las Acciones Nuevas ni crear valores de otras clases para su colocación simultáneamente o casi simultáneamente a la admisión a negociación de las Acciones Nuevas en los Mercados de corros en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao.

6.4. Entidades de liquidez

No procede

6.5. Estabilización: en los casos en que un emisor o un accionista vendedor haya concedido una opción de sobre-adjudicación o se prevé que puedan realizarse actividades de precios en relación con la oferta

6.5.1. En el hecho de que pueda realizarse la estabilización, de que no hay ninguna garantía de que realice y que puede detenerse en cualquier momento

No procede

6.5.2. Principio y fin del periodo durante el cual puede realizarse la estabilización

No procede

6.5.3. Identidad de la entidad que dirija la estabilización para cada jurisdicción pertinente, a menos que no se conozca en el momento de la publicación

No procede

6.5.4. El hecho de que las operaciones de estabilización puedan dar lugar a un precio de mercado más alto del que habría de otro modo

No procede

7. TENEDORES Y VENEDORES DE VALORES

7.1. Nombre y dirección profesional de la persona o de la entidad que se ofrece a vender los valores, naturaleza de cualquier cargo u otra relación importante que los vendedores hayan tenido en los últimos tres años con el emisor o con cualquiera de sus antecesores o personas vinculadas

Se trata de una ampliación de capital con emisión de nuevas acciones, por lo que las acciones de nueva creación son ofrecidas por la propia sociedad emisora, Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

7.2. Número y clase de los valores ofertados por cada uno de los tenedores vendedores de valores

No procede

7.3. Compromisos de no disposición (lock-up agreements)

No procede

8. GASTOS DE LA ADMISIÓN

8.1. Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la admisión

Se estima que los gastos de la ampliación de capital (sin IVA) para la Sociedad, así como los gastos derivados de la admisión de dichas acciones ascenderán a aproximadamente 96.000,58 euros. Se desglose por los principales capítulos sería como sigue:

<i>Gastos</i>	<i>Importe estimado (euros)</i>
Gastos de asesoramiento legal y financiero	82.000 euros
ITP y AJD (modalidades societarias), aranceles del Registro Mercantil y Notariales y anuncios	2.840,58 euros
Tarifas y cánones de la Bolsa de Madrid	7.160 euros
Tasa CNMV	4.000 euros
TOTAL	96.000,58 euros

9. DILUCIÓN

9.1. Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultantes del Aumento de Capital

La Ampliación de Capital fue acordada por la Junta General de Accionistas celebrada el 12 de mayo de 2015, en 1ª convocatoria, bajo el punto decimoprimeros de su orden del día.

Las 3.322.259 acciones nuevas representaban, en el momento en que se elevó a público la Ampliación de Capital, un 74,7% del total acciones en circulación en ese momento (4.446.795 acciones) y un 42,7% en circulación tras la Ampliación de Capital. Por tanto la dilución que sufrió cada accionista en el momento inmediatamente posterior a la suscripción de la Ampliación de Capital por BMN fue de un 42,7%.

9.2. En el caso de una oferta de suscripción a los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no suscriben la nueva oferta.

No procede

10. INFORMACIÓN ADICIONAL

10.1. Si en la nota sobre los valores se menciona a los asesores relacionados con una emisión, una declaración de la capacidad en que han actuado los asesores

Lener Asesores Legales y Económicos, S.L., ha prestado servicios de asesoramiento legal a Ayco en relación con la Ampliación de Capital.

Renta 4 Corporate, S.A. ha prestado servicios de asesoramiento financiero en relación con la Ampliación de Capital.

10.2. Indicación de otra información de la nota sobre los valores que haya sido auditada o revisada por los auditores y si los auditores han presentado un informe

No existe otra información auditada en el presente Documento, a excepción de la relativa a las Cuentas Anuales de los ejercicios 2012, 2013 y 2014.

10.3. Declaraciones o informes de expertos

De conformidad con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital para aumentos de capital por compensación de créditos, Deloitte, S.L. con domicilio en Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, con C.I.F B-79104459 que figura inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692 de inscripción, como auditor de cuentas de la Sociedad, emitió el 23 de marzo de 2015 un informe en el que declaraba que el crédito compensado por BMN era líquido, vencido y exigible en, al menos, un 25%, y que le vencimiento del restante no era superior a 5 años. El citado informe, junto con el informe de administradores, se puso a disposición de los accionistas en la página web de la Sociedad (www.ayco.es) en el momento de la convocatoria de la Junta General de Accionistas celebrada el pasado 1 de mayo de 2015, de acuerdo con lo señalado en la Ley de Sociedades de Capital.

10.4. Informaciones de terceros

No existe información que proceda de terceros.

Madrid, a 29 de julio de 2015

D. Francisco García Beato en representación
de Banco Mare Nostrum, S.A.

Presidente de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.