



## **DOCUMENTO DE REGISTRO**

*El presente Documento de Registro ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Reglamento (UE) 2017/1129, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, y en el Anexo III del Reglamento (UE) 2019/980, de la Comisión, de 14 de marzo de 2019.*

*El presente Documento de Registro ha sido aprobado e inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) con fecha 10 de noviembre de 2020.*

*El presente Documento de Registro es solo una de las partes que componen un folleto a los efectos del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017.*

*En caso de que Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. utilice el presente Documento de Registro, durante su vigencia, para elaborar un folleto a los efectos del referido reglamento, Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. publicará la correspondiente nota sobre valores y, en su caso, la nota de síntesis en su página web corporativa ([www.ayco.es](http://www.ayco.es)) y en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).*

*La información disponible en estos sitios web, así como la información disponible en las páginas web a las que pudiera hacer referencia el presente Documento de Registro, no forma parte del folleto y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia en el folleto.*

**Noviembre 2020**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>I. FACTORES DE RIESGO .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>II. DOCUMENTO DE REGISTRO.....</b>   | <b>10</b> |
| <b>1. PERSONAS RESPONSABLES, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, INFORMES DE EXPERTOS Y APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE.....</b>  | <b>10</b> |
| <b>1.1 IDENTIFICACIÓN DE LAS PERSONAS RESPONSABLES .....</b>  | <b>10</b> |
| <b>1.2 DECLARACIÓN DE LAS PERSONAS RESPONSABLES CONFIRMANDO LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL DOCUMENTO DE REGISTRO .....</b>  | <b>10</b> |
| <b>1.3 DECLARACIONES O INFORMES DE EXPERTOS.....</b>  | <b>10</b> |
| <b>1.4 INFORMACIÓN PROCEDENTE DE TERCEROS.....</b>  | <b>10</b> |
| <b>1.5 DECLARACIONES SOBRE LA APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE REGISTRO POR PARTE DE LA AUTORIDAD COMPETENTE.....</b>  | <b>10</b> |
| <b>2. AUDITORES LEGALES.....</b>  | <b>12</b> |
| <b>2.1 NOMBRE DE LOS AUDITORES DEL EMISOR DURANTE EL PERÍODO CUBIERTO POR LA INFORMACIÓN FINANCIERA HISTÓRICA (ASÍ COMO DATOS DE SU AFILIACIÓN A UN COLEGIO PROFESIONAL).....</b>   | <b>12</b> |
| <b>3. FACTORES DE RIESGO .....</b>  | <b>13</b> |
| <b>4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.....</b>  | <b>14</b> |
| <b>4.1 NOMBRE LEGAL Y COMERCIAL DEL EMISOR.....</b>   | <b>14</b> |
| <b>4.2 DOMICILIO Y FORMA JURÍDICA DEL EMISOR, IDENTIFICADOR DE ENTIDAD JURÍDICA (LEI), LEGISLACIÓN CONFORME A LA QUE OPERA, PAÍS DE CONSTITUCIÓN, DIRECCIÓN, NÚMERO DE TELÉFONO DEL DOMICILIO SOCIAL (O LUGAR PRINCIPAL DE ACTIVIDAD SI DIFIERE DE ESTE) Y SITIO WEB DEL EMISOR, EN SU CASO, CON UNA CLÁUSULA QUE ADIERTA DE QUE LA INFORMACIÓN INCLUIDA EN EL SITIO WEB NO FORMA PARTE DEL FOLLETO A MENOS QUE SE INCORPORA AL MISMO POR REFERENCIA .....</b>  | <b>14</b> |
| <b>5. DESCRIPCIÓN EMPRESARIAL.....</b>  | <b>16</b> |
| <b>5.1 DESCRIPCIÓN BREVE DE: A) LAS PRINCIPALES ACTIVIDADES CLAVE DEL EMISOR; B) TODOS LOS CAMBIOS SIGNIFICATIVOS QUE HAYAN AFECTADO A LAS OPERACIONES DEL EMISOR Y A SUS PRINCIPALES ACTIVIDADES DESDE EL FINAL DEL PERÍODO AL QUE CORRESPONDAN LOS ÚLTIMOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS PUBLICADOS, EN PARTICULAR: I) UNA INDICACIÓN DE TODOS LOS NUEVOS PRODUCTOS Y SERVICIOS SIGNIFICATIVOS QUE SE HAYAN INTRODUCIDO; II) EL AVANCE DEL DESARROLLO DE NUEVOS PRODUCTOS O SERVICIOS EN LA MEDIDA EN QUE HAYAN SIDO REVELADOS PÚBLICAMENTE; III) CUALQUIER CAMBIO IMPORTANTE EN EL MARCO REGULADOR DEL EMISOR DESDE EL PERÍODO AL QUE CORRESPONDAN LOS ÚLTIMOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS PUBLICADOS.....</b>                                 | <b>16</b> |
| <b>5.2 INVERSIONES.....</b>   | <b>21</b> |
| <b>6. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS.....</b>   | <b>22</b> |
| <b>6.1 DESCRIPCIÓN DE: A) LAS TENDENCIAS RECIENTES MÁS SIGNIFICATIVAS DE LA PRODUCCIÓN, LAS VENTAS Y EL INVENTARIO, ASÍ COMO DE LOS COSTES Y LOS PRECIOS DE VENTA DESDE EL FINAL DEL ÚLTIMO EJERCICIO HASTA LA FECHA DEL DOCUMENTO DE REGISTRO; B) CUALQUIER CAMBIO SIGNIFICATIVO EN LOS RESULTADOS FINANCIEROS DEL GRUPO DESDE EL FINAL DEL ÚLTIMO EJERCICIO DEL QUE SE HAYA PUBLICADO INFORMACIÓN FINANCIERA HASTA LA FECHA DEL DOCUMENTO DE REGISTRO, O PROPORCIONÉSE LA OPORTUNA DECLARACIÓN NEGATIVA; C) INFORMACIÓN SOBRE CUALQUIER TENDENCIA CONOCIDA, INCERTIDUMBRES, DEMANDAS, COMPROMISOS O HECHOS QUE PUEDAN RAZONABLEMENTE TENER UN EFECTO IMPORTANTE EN LAS PERSPECTIVAS DEL EMISOR, POR LO MENOS DURANTE EL ACTUAL EJERCICIO.....</b> | <b>22</b> |
| <b>7. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS .....</b>  | <b>26</b> |
| <b>8. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTA DIRECCIÓN.....</b>   | <b>27</b> |
| <b>8.1 NOMBRE, DIRECCIÓN PROFESIONAL Y FUNCIONES EN EL EMISOR DE LOS MIEMBROS DE LOS ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN O DE SUPERVISIÓN Y LAS ACTIVIDADES PRINCIPALES DE IMPORTANCIA RESPECTO DEL EMISOR Y DESARROLLADAS AL MARGEN DEL EMISOR.....</b>  | <b>27</b> |
| <b>8.2 CONFLICTOS DE INTERESES DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y DE LA ALTA DIRECCIÓN. ....</b>  | <b>29</b> |
| <b>9. ACCIONISTAS PRINCIPALES.....</b>  | <b>30</b> |
| <b>9.1 NOMBRE DE CUALQUIER PERSONA QUE NO PERTENEZCA A LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DE GESTIÓN O DE SUPERVISIÓN QUE, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, TENGA UN INTERÉS DECLARABLE, SEGÚN EL DERECHO NACIONAL DEL EMISOR, EN EL CAPITAL O EN LOS DERECHOS DE VOTO DEL EMISOR, Y CUANTÍA DEL INTERÉS DE CADA UNA DE ESAS PERSONAS EN LA FECHA DEL DOCUMENTO DE REGISTRO O, EN CASO DE NO HABER TALES PERSONAS, LA CORRESPONDIENTE DECLARACIÓN NEGATIVA .....</b>   | <b>30</b> |
| <b>9.2 EXPLICACIÓN DE SI LOS ACCIONISTAS PRINCIPALES DEL EMISOR TIENEN DISTINTOS DERECHOS DE VOTO.....</b>  | <b>30</b> |

|      |  |           |
|------|--|-----------|
| 9.3  | <i>EN LA MEDIDA EN QUE TENGA CONOCIMIENTO DE ELLO EL EMISOR, DECLÁRESE SI EL EMISOR ES PROPIEDAD O ESTÁ BAJO CONTROL, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, DE UN TERCERO Y DE QUIÉN SE TRATA, Y DESCRÍBASE EL CARÁCTER DE ESE CONTROL Y LAS MEDIDAS ADOPTADAS PARA GARANTIZAR QUE NO SE ABUSA DEL MISMO.....</i>  | 30        |
| 9.4  | <i>DESCRIPCIÓN DE TODO ACUERDO, CONOCIDO DEL EMISOR, CUYA APLICACIÓN PUEDA EN UNA FECHA ULTERIOR DAR LUGAR A UN CAMBIO EN EL CONTROL DEL EMISOR.....</i>   | 30        |
| 10.  | <b>OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS .....</b>   | <b>31</b> |
| 10.1 | <i>DETALLE DE LAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS QUE EL EMISOR HAYA REALIZADO DESDE LA FECHA DE LOS ÚLTIMOS ESTADOS FINANCIEROS.....</i>  | 31        |
| 11.  | <b>INFORMACIÓN FINANCIERA SOBRE LOS ACTIVOS Y PASIVOS, LA POSICIÓN FINANCIERA Y LAS PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EMISOR .....</b>  | <b>32</b> |
| 11.1 | <i>ESTADOS FINANCIEROS ANUALES Y SEMESTRALES CORRESPONDIENTES AL PERIODO D 12 MESES ANTERIOR A LA APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE REGISTRO.....</i>  | 32        |
| 11.2 | <i>AUDITORÍA DE LA INFORMACIÓN ANUAL .....</i>   | 32        |
| 11.3 | <i>PROCEDIMIENTOS JUDICIALES Y DE ARBITRAJE.....</i>   | 33        |
| 11.4 | <i>CAMBIO SIGNIFICATIVO EN LA POSICIÓN FINANCIERA DEL EMISOR.....</i>  | 33        |
| 11.5 | <i>INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA .....</i>   | 33        |
| 11.6 | <i>POLÍTICA DE DIVIDENDOS. DESCRIPCIÓN DE LA POLÍTICA DEL EMISOR SOBRE EL REPARTO DE DIVIDENDOS Y CUALQUIER RESTRICCIÓN AL RESPECTO .....</i>  | 33        |
| 12.  | <b>INFORMACIÓN ADICIONAL .....</b>   | <b>34</b> |
| 12.1 | <i>CAPITAL SOCIAL .....</i>  | 34        |
| 13.  | <b>REVELACIÓN DE INFORMACIÓN REGLAMENTARIA .....</b>   | <b>35</b> |
| 13.1 | <i>NOTA DE SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN REVELADA DE CONFORMIDAD CON EL REGLAMENTO (UE) N° 596/2014 DURANTE LOS ÚLTIMOS 12 MESES QUE SEA PERTINENTE EN LA FECHA DEL FOLLETO .....</i>   | 35        |
| 14.  | <b>CONTRATOS IMPORTANTES.....</b>  | <b>36</b> |
| 14.1 | <i>RESUMEN DE (I) CADA CONTRATO IMPORTANTE, AL MARGEN DE LOS CONTRATOS CELEBRADOS EN EL DESARROLLO CORRIENTE DE LA ACTIVIDAD EMPRESARIAL, DEL CUAL SEA PARTE EL EMISOR O CUALQUIER MIEMBRO DEL GRUPO, CELEBRADO DURANTE LOS 2 AÑOS INMEDIATAMENTE ANTERIORES A LA PUBLICACIÓN DEL DOCUMENTO DE REGISTRO; Y (II) CUALQUIER OTRO CONTRATO (QUE NO SEA UN CONTRATO CELEBRADO EN EL DESARROLLO CORRIENTE DE LA ACTIVIDAD EMPRESARIAL) CELEBRADO POR CUALQUIER MIEMBRO DEL GRUPO QUE CONTenga UNA CLÁUSULA EN VIRTUD DE LA CUAL CUALQUIER MIEMBRO DEL GRUPO TENGA UNA OBLIGACIÓN O UN DERECHO QUE SEAN IMPORTANTES PARA EL GRUPO EN LA FECHA DEL DOCUMENTO DE REGISTRO.....</i> | 36        |
| 15.  | <b>DOCUMENTOS DISPONIBLES.....</b>   | <b>37</b> |
| 16.  | <b>GLOSARIO DE MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO .....</b>   | <b>38</b> |
|      | <i>ANEXO I DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA.....</i>   | 41        |

## I. FACTORES DE RIESGO

---

Los negocios, las operaciones y los resultados de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. (en adelante, “Ayco”, la “Sociedad”, o la “Compañía”) están sujetos a riesgos como consecuencia de los cambios en las condiciones competitivas, económicas, políticas, legales, regulatorias, sociales, de negocios y financieras, que cualquier potencial inversor debe tener en cuenta y que se incluyen a continuación. Cualquiera de estos riesgos podría provocar un impacto sustancial negativo en la situación financiera, los negocios o el resultado de explotación de Ayco, lo que podría llevar a una pérdida total o parcial de la inversión realizada.

A continuación, se incluyen los riesgos que actualmente Ayco ha considerado específicos de la Sociedad y del Grupo e importantes para adoptar una decisión de inversión informada. Si bien se considera que se han señalado los factores de riesgo principales, la Sociedad está sometida a otros riesgos que, por considerarse de menor importancia o por tratarse de riesgos de tipo genérico, no se han incluido en esta sección del Documento de Registro. Asimismo, futuros factores de riesgo, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por Ayco en el momento actual, también podrían afectar a los negocios, los resultados de explotación o a la situación financiera de Ayco.

Antes de adoptar la decisión de invertir en acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta los riesgos referidos a continuación, que podrían afectar a las actividades, a los resultados y a la situación financiera del grupo consolidado de sociedades de las que Ayco es la entidad matriz.

### 1. Factores de riesgo asociados al emisor

#### *i. Nivel de endeudamiento elevado y vencimiento a corto plazo (la mayor parte de la deuda vence en o antes de marzo 2021)*

A 30 de junio de 2020, la Sociedad tiene una deuda financiera bruta de 8.525.259 euros, de los que 7.869.029 euros vencen en o antes de marzo de 2021. La deuda financiera neta<sup>1</sup> es de 8.348.638 euros cuyo vencimiento es no más tarde de diciembre 2021. Esta deuda representa un 55% del valor neto contable de las existencias a 30 de junio (15.220.700 euros). Este endeudamiento ha sido contraído por la Sociedad mediante 5 préstamos otorgados por diferentes entidades de crédito y garantizados con hipoteca inmobiliaria.

Este riesgo es especialmente relevante en situaciones de mercado adversas como la actual, derivada en gran medida del impacto del COVID-19 ya que en el caso de que los flujos de caja generados por la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad. Si Ayco no tuviera suficientes recursos para satisfacer el servicio de la deuda, cumplir otras obligaciones y cubrir otras necesidades de liquidez, podría llevar a cabo otras acciones tales como reducir o retrasar sus obligaciones de pago, reestructurar total o parcialmente la deuda existente o buscar recursos propios adicionales. A la fecha del presente Documento de Registro y en relación con la financiación, a continuación se describen los préstamos más relevantes tanto por importe como por tipo de interés, que son los que la Sociedad mantiene con Varia Structured Opportunities, S.A. y Fiduciam Nomines LTD.

Concretamente, la Sociedad ha cerrado un acuerdo para prorrogar los dos préstamos con Varia Structured Opportunities, S.A. (ver desglose de los dos préstamos más los intereses con Varia Structures Opportunities, S.A. en el apartado 6.1.b del presente Documento de Registro), por importe de 3.000.000 euros y 370.000 euros, respectivamente, que tienen como garantía terrenos en La Línea de la Concepción, y que tenían fecha de vencimiento 30 de abril de 2020. Señalar que no está previsto la firma del acuerdo de novación como tal, ya que las partes han llegado a un acuerdo de “Stand Still” hasta marzo 2021, que quedaría pendiente de la

---

<sup>1</sup> Se trata de una APM tal y como se describe con detalle en el apartado 16 “Glosario de medidas alternativas del rendimiento” del presente Documento de Registro. Este porcentaje hace referencia a la valoración de los activos inmobiliarios efectuada por Ayco.

definición del proyecto. Las dos alternativas en las que está trabajando paralelamente la Compañía son la refinanciación de la deuda existente o la venta del activo. De estas dos alternativas, Ayco optará por la que más beneficiosa la resulte.

El acuerdo de “stand still” que existe vigente con Varia Structures consiste en una prórroga tacita “no elevada” a público de los préstamos en los mismos términos y condiciones iniciales hasta que las partes acuerden una renovación o reestructuración de la deuda en condiciones distintas o incluso similares al documento público. El acuerdo de “stand still” sigue vigente actualmente debido a que la crisis del Covid-19 ha atrasado cualquier negociación. De cualquier modo, como se ha mencionado en el párrafo anterior, se está estudiando una reestructuración de la deuda para el mes de diciembre 2020.

Los costes financieros soportados por Ayco en relación con el préstamo de Varia son del 13,5% anual.

En el caso de Fiduciam, mantiene un préstamo por 2.500.000 euros, de los que, tal y como se indica en el apartado 6.1b, a la fecha del presente Documento de Registro se han dispuesto 2.000.000 euros. Inicialmente, tenía como fecha de vencimiento 31 de diciembre de 2019 y ha sido renovado tácitamente por un plazo hasta febrero 2021. A 31 de diciembre de 2019 devengaba un tipo de interés mensual del 1%, tipo de interés que se mantuvo hasta el 15 de febrero de 2020. Desde el 15 de febrero de 2020 hasta junio de 2020 el tipo de interés mensual devengado ha sido del 2%. Durante el mes de junio de 2020 se renegociaron las condiciones del préstamo, pasando a devengar un 1% mensual.

Durante el ejercicio 2020, Ayco ha renegociado la totalidad de las deudas. A pesar de haber sido renegociadas, Ayco sigue renegociando para alargar los plazos de vencimiento. En caso de no lograr la refinanciación de las deudas, las entidades financieras podrían proceder a la ejecución de las hipotecas, lo que podría tener un efecto negativo en la situación patrimonial y financiera de Ayco e incluso poner en duda el futuro desarrollo del plan de negocio.

Adicionalmente, en el apartado 6.1b del presente Documento de Registro se incluye un detalle de las deudas que Ayco mantiene a 30 de junio de 2020.

*ii. Evolución reciente y posible desequilibrio patrimonial futuro debido a las pérdidas generadas en los últimos ejercicios*

La Sociedad ha presentado pérdidas consolidadas durante los últimos ejercicios, -827.168 y -3.758.470, en 2018 y 2019, respectivamente, y -495.403 euros a 30 de junio de 2020. Las pérdidas se han debido en gran parte a las desinversiones realizadas para proyectos considerados no esenciales y cuyo impacto en costes financieros estaba resultando elevado, lo que aconsejaba su desinversión con el fin de sanear el balance. A pesar de dichas pérdidas, en base al artículo 363 de la Ley de Sociedad de Capital, la Sociedad no se encuentra en causa de reducción de capital obligatoria ni en causa de disolución obligatoria. No obstante, en el caso de que la Sociedad no obtenga los fondos necesarios para ejecutar el nuevo Plan Estratégico y presentase pérdidas en ejercicios posteriores podría entrar en causa de reducción obligatoria de capital o de disolución.

*iii. La crisis sanitaria del COVID-19 y sus consecuencias económicas y sociales a nivel global, actualmente inciertas, podrían afectar a las actividades y resultados de Ayco*

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

Ante la rápida propagación del coronavirus a nivel mundial, están siendo numerosos los Estados, incluido el español, cuyos gobiernos han tomado y están tomando decisiones sin precedentes como el establecimiento de

restricciones de libertad de movimientos de los ciudadanos. En este sentido, y a modo enunciativo, el 14 de marzo de 2020 se aprobó en España el *Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19* (modificado por el Real Decreto 465/2020, de 17 de marzo) que, entre otros, suspendió la apertura al público de los locales y establecimientos minoristas que no estuviesen destinados a la actividad comercial básica. Adicionalmente, el Gobierno de España aprobó el 17 de marzo de 2020 el *Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19* con el objeto de mitigar las consecuencias económicas y sociales en España del COVID-19, y el 29 de marzo el *Real Decreto-ley 10/2020, de 29 de marzo, por el que se regula un permiso retribuido recuperable para las personas trabajadoras por cuenta ajena que no presten servicios esenciales, con el fin de reducir la movilidad de la población en el contexto de la lucha contra el COVID-19* que, entre otros, determinó la paralización durante dos semanas de toda actividad económica no esencial.

La disminución de la actividad económica por los efectos del Covid-19 y las medidas adoptadas para contener su propagación están teniendo un impacto negativo material en la economía europea y española. En este sentido, durante el segundo trimestre de 2020, el PIB español cayó un 17,8%, arrastrado por el colapso de la demanda nacional privada consecuencia de las restricciones asociadas al estado de alarma y las medidas análogas adoptadas en el resto del mundo. En cuanto al mercado de trabajo, el número de personas en situación de alta disminuyó en casi 900.000 personas hasta finales del pasado mes de marzo, afectando principalmente a las actividades relacionadas con la hostelería y el ocio, las más afectadas por el decreto que estableció el estado de alarma, y también a la de la construcción. No obstante, este indicador no proporciona una visión completa de los efectos del Covid-19 sobre el mercado de trabajo dado que el mayor ajuste en la ocupación laboral se ha producido a través de los ERTE, mecanismo que conlleva una suspensión temporal de los contratos de trabajo y no una finalización de los mismos y, por tanto, los empleados afectados por un ERTE siguen apareciendo como activos a los efectos de las estadísticas de empleo. Por último, el comportamiento del consumo privado durante el segundo trimestre de 2020 se ha visto lastrado por las medidas de confinamiento y la incertidumbre económica, contrayéndose un 7,3 % durante el segundo trimestre de este año.

En este momento se desconoce el impacto que tendrá esta pandemia desde un punto de vista económico y social en el sector inmobiliario en el que opera Ayco. El Banco de España prevé un deterioro de la inversión en vivienda para el presente ejercicio de entre un 6,9% y 13%, siendo éstos los escenarios más optimistas y pesimistas, respectivamente y, en todo caso, prevé una disminución significativa de la inversión en vivienda respecto de las proyecciones realizadas para 2020 y 2021.

Por todo ello, actualmente se desconocen las consecuencias que el COVID-19 tendrá en las actividades y en los resultados de Ayco, que variarán en gran medida en función de la evolución y extensión de la pandemia en las próximas semanas o meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de los agentes económicos implicados. Por tanto, la crisis sanitaria del Covid-19 y sus consecuencias económicas y sociales a nivel global, aunque todavía inciertas, podrían tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de Ayco. Ante esta situación, Ayco ha negociado una línea de financiación a corto plazo (ver detalle en el apartado 6.1b) que cubra las necesidades de la Compañía en tanto en cuanto se lleve a buen término la ampliación de capital propuesta.

La incertidumbre generada por el COVID-19 ha provocado en la Compañía el retraso y paralización de los proyectos que se encontraban en fase de comercialización, lo que implica una repercusión en los costes financieros generados durante este periodo. En concreto, se retrasó la firma de la venta de la vivienda 3 de Sa Rapita, prevista para el mes de marzo, y que se formalizó finalmente en abril. Por otro lado, la comercialización de las parcelas de Calahonda, cuya venta se esperaba realizarse en abril, ha quedado pospuesta a la espera de que la situación se estabilizara. A pesar de que el interés en las parcelas sigue estando vivo, a la fecha no se ha llevado a cabo. Por lo que este retraso ha generado un coste financiero de préstamos que se preveían amortizar. Si bien, como se explica en el apartado 7 del presente Documento de

Registro, en caso de no alcanzarse un acuerdo de venta, la Sociedad podría promocionar este suelo para ponerlo en rentabilidad.

iv. *La mayor parte de las existencias de la Sociedad se encuentran hipotecadas.*

A 30 de junio de 2020, la Sociedad y sus filiales poseen las siguientes existencias objeto de garantía de los préstamos hipotecarios:

| Activo                            | 30 de junio de 2020 |                  |                   |
|-----------------------------------|---------------------|------------------|-------------------|
|                                   | VNC                 | Deuda asociada   | Fecha vencimiento |
| Camas (Sevilla)                   |                     |                  |                   |
| Parcela RBA05 fase 1              | 1.663.884           | 554.393          | dic-20            |
| Parcela RBA05 fase 2              | 1.546.081           | 781.191          | dic-20            |
| Parcela RBA03                     | 1.153.250           | 450.613          | dic-20            |
| Calahonda (Mijas)                 |                     |                  |                   |
| Parcela RB5.2                     | 627.388             |                  | feb-21            |
| Parcela RB6.2 y 7.2               | 2.673.146           | 2.000.000        | feb-21            |
| Parcela RB8.1                     | 1.098.329           |                  | feb-21            |
| La Línea de la Concepción (Cádiz) | 4.108.238           | 3.473.000        | mar-21            |
| Sa Rapita (Mallorca)              | 1.515.719           | 656.240          | dic-21            |
| <b>Total</b>                      | <b>14.386.036</b>   | <b>7.915.437</b> |                   |

En caso de que Ayco incumpla las obligaciones contractuales de dichos préstamos hipotecarios, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, por lo que los activos hipotecados pasarían a ser propiedad de las entidades financieras, comprometiendo así la viabilidad futura de Ayco.

v. *El valor de los activos no está soportado por tasaciones recientes*

La política de la Compañía es la de valorar los activos anualmente. Estas valoraciones se suelen realizar por sociedades de tasación tales como Gesvalt, Tinsa y UVE Gloval. No obstante, en 2019 las valoraciones por sociedades de tasación para determinados activos no fueron necesarias al existir ofertas de adquisición formuladas por terceros.

A la fecha del presente Documento de Registro, no se dispone de tasaciones actualizadas de los activos (salvo para Calahonda). Por tanto, de cara a la valoración, se ha tenido en consideración, entre otros factores, las ofertas recibidas. En el apartado 5.1.a se explica la valoración llevada a cabo por Ayco.

vi. *Limitada capacidad para acceder a financiación ajena*

A fecha del presente Documento Registro, la Sociedad y sus filiales no son propietarios de activos inmobiliarios con capacidad para generar ingresos y que pudieran considerarse a efectos de garantías. Por ello, la Sociedad presenta una limitada capacidad para acceder a financiación ajena que le permita desarrollar su plan de negocio.

La actividad inmobiliaria es una actividad intensa en necesidades de capital para abordar nuevos proyectos, ya sea en fase de adquisición de activos o de su desarrollo. La ejecución de esos nuevos proyectos tiene una gran dependencia de los mercados de capitales a los que se debe acudir para la obtención de los fondos necesarios para acometerlos.

En caso de que la Sociedad no pudiera captar financiación ajena, podría tener un efecto negativo en la situación patrimonial y financiera de Ayco e incluso poner en duda el futuro desarrollo del plan de negocio.

vii. *La Sociedad dispone de un equipo gestor limitado*

Dada la situación experimentada por la Sociedad en los últimos años y tras la reestructuración realizada en los últimos años, dirigida fundamentalmente al saneamiento de la Sociedad, y que supuso, entre otras cosas, la reducción en lo máximo posible de los costes fijos, con la reducción de los gastos de estructura, hace que a la fecha del presente Documento Registro la plantilla está compuesta por tres empleados: un directivo y dos personas en administración. La Sociedad cuenta con el asesoramiento y gestión de sociedades y profesionales que colaboran en la gestión directa diaria. para la gestión, búsqueda y seguimiento de proyecto, etc.

La Sociedad no descarta que a medida que se vayan incorporando futuros proyectos e inversiones que relancen la actividad de la Compañía, el Consejo de Administración proceda a incorporar nuevos directivos y empleados que amplíen las capacidades actuales.

viii. *Concentración del negocio en España*

La Sociedad siempre ha realizado su actividad en España, en concreto en Madrid, Málaga, Cádiz, Sevilla y Mallorca. Cualquier cambio adverso que afecte a la economía española o a las de otros países de la Zona Euro, o una prolongación de la actual coyuntura económica desfavorable, podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres, en las ratios de ocupación de inmuebles, y en el valor de los activos inmobiliarios y, como consecuencia, tener un impacto sustancial negativo en la situación patrimonial, situación financiera, proyecciones, resultados y valoración de Ayco.

## **2. Factores de riesgo específicos del sector de actividad del emisor**

i. *El sector inmobiliario es un sector cíclico*

El sector inmobiliario está muy condicionado por el entorno económico-financiero y político existente. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de inmuebles existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación o los tipos de interés. A estos efectos, se hace constar que, conforme a los datos del INE de 9 de junio de 2020, la variación interanual del Índice de Precios de la Vivienda (IPV) general ha caído cuatro décimas respecto al último cuatrimestre de 2019, situándose en un 3,2% y, además, durante el primer trimestre de 2020 se han registrado 25.042 compraventas de viviendas, lo que representa un 40% menos respecto del número de compraventas registradas en el mismo periodo de 2019 (74.838 compraventas). Por último, según los datos del INE a 26 de junio de 2020, en el mes de abril de 2020 el número de nuevos préstamos hipotecarios alcanzó 23.840, lo que representa un descenso del 18,4% respecto al importe de préstamos hipotecarios concedidos en el mismo mes de 2019.

Ciertas variaciones de dichos factores podrían tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo, que a la fecha del presente Documento de Registro no se puede estimar ya que dependerá en gran medida de la amplitud y duración del brote que actualmente no se puede predecir.

ii. *Relativa iliquidez de los activos inmobiliarios*

Las inversiones en inmuebles son relativamente ilíquidas, especialmente en un escenario de recesión del mercado inmobiliario, tal y como se ha descrito anteriormente.

Habida cuenta de la situación actual del mercado inmobiliario es probable que sea necesario reducir sustancialmente el precio de venta de esos activos, incluso por debajo de su valor de coste o de adquisición o obligar a Ayco a mantener los activos en su cartera durante más tiempo del previsto.

*iii. Sector altamente competitivo*

El sector inmobiliario es muy competitivo y está muy fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas. La elevada competencia en el sector podría dar lugar a un exceso de oferta de alquiler de inmuebles o a una disminución de los precios, como ha ocurrido en los últimos años. En los últimos años, la incorporación de nuevos actores en el sector como, por ejemplo, las compañías que se han incorporado a bolsa en los últimos ejercicios (Neinor Homes, Aedas Homes o Metrovacesa) o las compañías propiedad de grandes fondos de inversión (Via Celere, Kronos o Habitat) que cuentan con gran capacidad financiera, están incrementando la competitividad del mismo.

Además de las grandes compañías cotizadas, los competidores de Ayco son normalmente empresas de ámbito local las cuales pueden tener mayor tamaño o recursos financieros. Cualquiera de estos competidores de los mercados, pueden ser de mayor tamaño y disponer de más recursos financieros que Ayco.

Asimismo, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en determinados momentos, la adquisición de activos. Y, además, los competidores de Ayco podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de promoción, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los de Ayco. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente las actividades, los resultados y la situación financiera de Ayco.

## II. DOCUMENTO DE REGISTRO

---

### 1. Personas responsables, información sobre terceros, informes de expertos y aprobación de la autoridad competente

---

#### 1.1 Identificación de las personas responsables

D. José Palma García, en su condición de Presidente del Consejo de Administración de Ayco, tal y como fue elegido para el desempeño de este cargo en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 28 de junio de 2018, y elevado a publicado el 11 de julio de 2018 ante el notario de Pozuelo de Alarcón (Madrid) D. Adolfo Prías Picardo, bajo el número de su protocolo 1650 y, en virtud de las facultades delegadas por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 27 de octubre de 2020, en cualquiera de los miembros del Consejo o en el Secretario no Consejero para realizar cuantos actos y suscribir los documentos públicos o privados que se requieran hasta la completa ejecución de la ampliación de capital, asume la responsabilidad por el contenido de la presente Documento de Registro, cuyo formato se ajusta al Anexo 3 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980, de la Comisión, de 14 de marzo de 2019.

#### 1.2 Declaración de las personas responsables confirmando la veracidad de la información contenida en el Documento de Registro

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

#### 1.3 Declaraciones o informes de expertos

El presente Documento de Registro recoge información relativa a los informes de valoración independiente de las existencias de la Sociedad llevados a cabo por los siguientes expertos en el sector inmobiliario:

- a) Gesvalt Sociedad de Tasaciones, S.A., (en adelante, “**Gesvalt**”) con domicilio en calle Alcalá 265, 28027 Madrid con CIF A80884372.
- b) Ibertasa, que actualmente forma parte del grupo Gloval Valuation y Tasaciones Inmobiliarias S.A.U., (en adelante “**Gloval**”) con domicilio en calle Eucalipto 33, 28016, Madrid con CIF B87778239.
- c) Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. (en adelante “**Tinsa**”) calle José Echegaray nº 9 de las Rozas de Madrid. 28232 Madrid, con CIF A78029774.

La información relativa a los informes de valoración independiente de los activos de Ayco elaborados por Gesvalt, Gloval y Tinsa se ha incluido en el presente Documento de Registro con el consentimiento de las personas responsables de los mismos.

#### 1.4 Información procedente de terceros

La información relativa a los informes de valoración independiente de las existencias de Ayco se ha reproducido con exactitud y no omite ningún hecho que hiciera que la información reproducida fuera inexacta o engañosa.

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

Se deja constancia de:

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

## **2. Auditores legales**

---

### **2.1 Nombre de los auditores del emisor durante el período cubierto por la información financiera histórica (así como datos de su afiliación a un colegio profesional)**

Las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019 han sido auditadas por Moore Stephens Ibérica de Auditoría, S.L.P. (en adelante, “**Moore Stephens**”), con domicilio social en Paseo de la Castellana, 143, 7ª Planta Edificio Cuzco Uno, 28046 Madrid, sociedad inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0359.

### **3. Factores de riesgo**

---

La sección 3 relativa a los factores de riesgo se encuentra recogida en la sección I de este Documento de Registro.

#### 4. Información sobre el emisor

---

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

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

##### 4.2 Domicilio y forma jurídica del emisor, identificador de entidad jurídica (LEI), legislación conforme a la que opera, país de constitución, dirección, número de teléfono del domicilio social (o lugar principal de actividad si difiere de este) y sitio web del emisor, en su caso, con una cláusula que advierta de que la información incluida en el sitio web no forma parte del folleto a menos que se incorpore al mismo por referencia

Ayco tiene su domicilio social en Madrid (España), calle Almagro 14. Planta 5ª. Su número de teléfono es 91.781.27.75. Es una sociedad mercantil que reviste la forma jurídica de sociedad anónima.

El código LEI de la Sociedad es 95980049KFSE6UNLSJ86

La Compañía tiene forma jurídica de sociedad anónima y se rige 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 y demás normativa aplicable a las sociedades anónimas. Al ser Ayco una empresa cotizada en corros en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao, ha de operar de acuerdo con lo dispuesto en la Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, y demás normativa de desarrollo.

La Sociedad no está sujeta a una regulación específica. No obstante, las actividades desarrolladas por la Sociedad, que de conformidad con su objeto social comprenden la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyéndose la actividad de promoción y rehabilitación de edificios, están sujetas a la legislación aplicable a su rama de actividad (tanto estatal como autonómica) que se resume a continuación:

En primer lugar, en el ámbito estatal resulta aplicable el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que impone a los agentes que intervienen en el proceso de transformación y desarrollo del suelo determinadas obligaciones y responsabilidades, para tales objetivos.

Asimismo, resultan aplicables la Ley de Ordenación de la Edificación desarrollada por el “Código Técnico de la Edificación” aprobado mediante el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en lo que se refiere a los requisitos básicos que en el proceso de construcción y edificación deben satisfacerse con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente en materia de edificación, fijando los criterios relativos a seguridad y habitabilidad, y también el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, así como, adicionalmente, normativa especial en materia de seguridad y salud en el trabajo así como de prevención del blanqueo de capitales.

A su vez, hay que tener en cuenta que en el ámbito nacional resulta de aplicación en cuanto a legislación básica y/o de competencia exclusiva estatal, el código civil, la Ley de Arrendamientos Urbanos, La Ley de Propiedad Horizontal, la Ley y Reglamento Hipotecario, el Real Decreto 1093/1997, sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística, etc.

Y, por lo que respecta al ámbito autonómico, debe apuntarse que, en España, la competencia legislativa sobre urbanismo y ordenación del territorio ha sido atribuida a las Comunidades Autónomas (artículo 148.1.3 de la Constitución y todos los estatutos de autonomía). Por ello, las autoridades autonómicas son las entidades

competentes para aprobar la legislación relativa a la ordenación del territorio, al planeamiento y la gestión, ejecución y disciplina urbanística, mientras que las autoridades locales son las responsables de la aprobación de los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística necesarios para llevar a cabo un desarrollo inmobiliario en el territorio enmarcado en su jurisdicción así como de supervisar la implementación y realización efectiva de dichos instrumentos urbanísticos, lo cual conlleva que las condiciones en las que se pueda llevar a cabo dicho desarrollo dependan del área geográfica en que se ubique.

Por último, merece la pena apuntar que el desarrollo urbanístico puede requerir otras regulaciones sectoriales complementarias. El desarrollo urbanístico del suelo posibilita su construcción, así como su uso efectivo, siempre sujeto a la concesión de las licencias urbanísticas y permisos necesarios por parte de las autoridades competentes. Las reglas aplicables a las licencias se establecen en la normativa local, siendo, generalmente, diferente en cada municipio, con el denominador común previsto en las legislaciones autonómicas respectivas. Los permisos concretos necesarios para la construcción, y la denominación de dichos permisos, suelen diferir en función de la normativa local aplicable.

La página web corporativa de la Sociedad es [www.ayco.es](http://www.ayco.es). A efectos de lo establecido en el Reglamento Delegado, se deja expresa constancia de que la información incluida en la página web corporativa de la Sociedad no forma parte del Documento de Registro a menos que se incorpore al mismo por referencia.

## 5. Descripción empresarial

**5.1 Descripción breve de:** a) las principales actividades clave del emisor; b) todos los cambios significativos que hayan afectado a las operaciones del emisor y a sus principales actividades desde el final del período al que correspondan los últimos estados financieros auditados publicados, en particular: i) una indicación de todos los nuevos productos y servicios significativos que se hayan introducido; ii) el avance del desarrollo de nuevos productos o servicios en la medida en que hayan sido revelados públicamente; iii) cualquier cambio importante en el marco regulador del emisor desde el período al que correspondan los últimos estados financieros auditados publicados

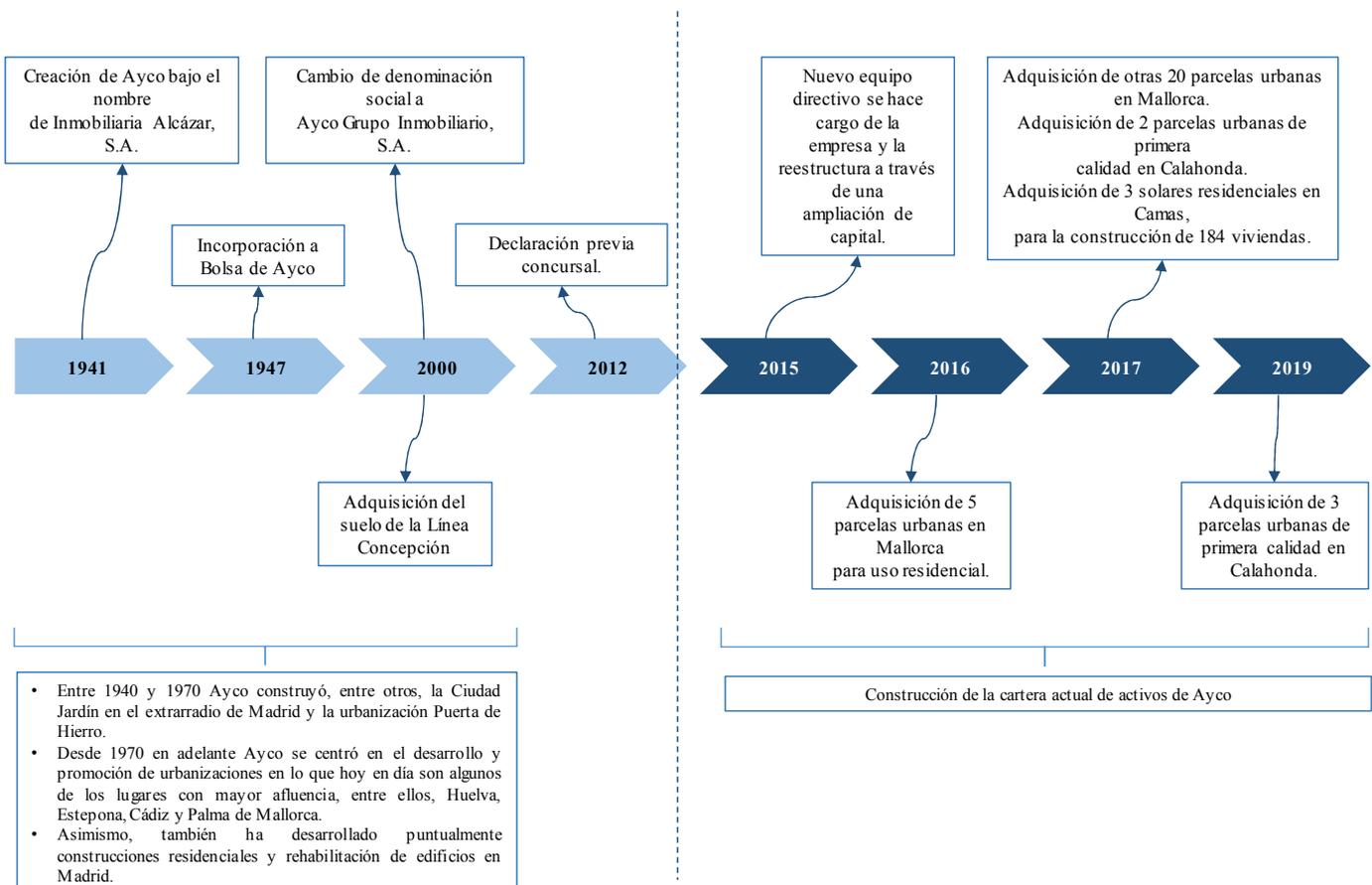
### a) Principales actividades clave del emisor

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. se constituye en 1941 bajo el nombre de Inmobiliaria Alcazar, S.A., En 1947 se convierte en la primera compañía dedicada a la promoción inmobiliaria en incorporarse a cotizar en las bolsas de Madrid, Bilbao y Barcelona.

Su objeto social consiste, fundamentalmente, en la promoción inmobiliaria, siendo la cabecera de un grupo de sociedades cuya actividad principal consiste en la edificación y la promoción de inmuebles en España.

La actividad de Ayco se centra en el desarrollo y la promoción de activos residenciales. Dentro de este mercado Ayco tiene un doble enfoque: por un lado, el desarrollo de activos residenciales en localizaciones donde el componente turístico tiene un peso muy relevante (Sa Rápita o Calahonda), y, por otro lado, el desarrollo y promoción de primera residencia en áreas metropolitanas de ciudades con una población superior a 500.000 habitantes (Sevilla o Paiporta/Valencia).

A continuación, se describe de forma gráfica los principales hitos en la historia de la Sociedad:



Actualmente, la actividad del grupo empresarial se circunscribe a la gestión de suelo y promoción de viviendas fundamentalmente en Andalucía y las Islas Baleares.

A la fecha del presente Documento de Registro, la cartera de activos de Ayco (registradas en el epígrafe de existencias del balance) está compuesta por los cinco suelos que se describen a continuación, así como otros activos (tres plazas de garaje en Madrid y una parcela en Ojén, Málaga):

- Camas (Sevilla): la Compañía adquirió en 2017 tres parcelas (RBA 03, RBA 05 y RBA 07) en la localidad de Camas (a 10km del centro de Sevilla). La zona cuenta con un amplio programa de zonas verdes de más de 3.000m<sup>2</sup> y cuenta con todo tipo de equipamiento próximos: colegios, centros comerciales, zonas de ocio, espacios deportivos y sanitarios, etc. Se trata de un área que ha despertado un gran interés entre los distintos promotores del ámbito local en cuanto a que se han propuesto distintas acciones conjuntas para promocionarla como la nueva zona residencial de Sevilla.

Tal y como se indica en el apartado 6.1.a) del presente Documento de Registro, con posterioridad al cierre de 2019 se ha materializado, con fecha 3 de marzo de 2020, la venta de la parcela RBA07 de Camas, Sevilla, por importe de 1.114.084 euros.

El valor neto contable a 30 de junio de 2020 de las parcelas RBA 03 y RBA05 asciende a 4.363.215 euros. En estas parcelas la Compañía espera iniciar la promoción próximamente, para viviendas de primera residencia de 2, 3 y 4 dormitorios. El número de viviendas que la Compañía estima desarrollar asciende a 104 viviendas.

- Calahonda (Mijas): la Compañía mantiene la plena propiedad de las parcelas RB5.2, RB6.2, RB7.2 y RB8.1 en la localidad de Calahonda (entre Marbella y Mijas, a 15km de la primera y a 21km de la segunda, respectivamente). La superficie edificable de estas parcelas asciende a aproximadamente 10.100m<sup>2</sup>.

El valor neto contable a 30 de junio de 2020 de las parcelas anteriormente mencionadas asciende a 4.398.863 euros.

Así mismo tiene una opción de compra hasta noviembre de 2020 (momento en que se decidirá si se ejecuta o no) sobre la parcela RA8.2 por un importe de 2.190.060 euros. El importe pendiente de pago por la opción es de 1.972.823 euros

A la fecha del presente Documento de Registro se está estudiando la posibilidad de vender el proyecto de forma que se genere tesorería suficiente que permita la financiación de los proyectos en curso, así como proyectos nuevos ya identificados. En este sentido, tal y como se indica en el apartado 6.1.a) del presente Documento de Registro, la Sociedad ha recibido una oferta no vinculante sobre terrenos y solares ubicados en el término municipal de Mijas (Calahonda) por importe de 6.500.000 euros, estando la misma sujeta a que la situación provocado por el COVID-19 finalice.

Las condiciones de la oferta sobre las parcelas de Calahonda proponen la compra de la totalidad de las parcelas por un precio cierto de 6.500.000 euros. La ejecución de la compraventa estaba prevista para abril de 2020 y por razones del COVID-19 el comprador comunicó a Ayco la decisión de dejar en “stand-by” la operación hasta que la situación se normalizase. Ayco sigue en conversaciones con el comprador el cual expresa su interés actual en llevar a buen término la operación en un espacio relativamente corto de tiempo, y siempre y cuando no se agrave la crisis actual de la pandemia. En caso de que no se produzca la venta de este activo, la Sociedad estima promocionar el suelo para ponerlo en rentabilidad.

- La Línea de la Concepción (Cádiz): La Compañía tiene la propiedad de un solar en la localidad de La Línea de la Concepción, a pocos metros de la urbanización de lujo de la Alcaldesa, cuyo valor neto contable a 30 de junio de 2020 ascendía a 4.108.235 euros.

Se trata de 12.000m<sup>2</sup> en primera línea de playa, de uso hotelero. Las obras de urbanización se encuentran prácticamente terminadas, a falta de jardinería y alumbrado. Este suelo tiene calificación urbanística de hotelero, no obstante, la Sociedad está explorando la viabilidad comercial de usos alternativos para darle salida comercial y desarrollar un proyecto que permita la puesta en valor del activo. En este sentido, se está explorando la posibilidad de reestructurar la deuda y desarrollar un proyecto de residencia de mayores o apartamentos tutelados con varios operadores e inversores en ese sector a nivel nacional e internacional.

Señalar también que a cierre de 2019, la Sociedad se encontraba en fase de negociación con un comprador interesado en adquirir la parcela de La Línea, propiedad de Ayco, y la parcela adyacente, propiedad de un tercero. La oferta recibida por Ayco por parte del comprador es igual a su valor de tasación (5.812.400 euros). La compra no se ha llegado a materializar porque el comprador se encontraba en fase de negociación con el propietario de la parcela adyacente.

A la fecha del presente Documento de Registro, Ayco se encuentra por tanto explorando las dos vías sobre el suelo de La Línea de la Concepción. Por un lado, la reestructuración de la deuda y el desarrollo de un proyecto de residencia de mayores o apartamentos tutelados y, por otro, la venta de la parcela en su estado actual.

- Sa Rápita (Mallorca): La Compañía mantiene 17 parcelas en la urbanización Sa Rápita (urbanización ubicada en el municipio de Campos, situado en el sur-este de la isla de Mallorca). Tras la buena acogida de las promociones realizadas para la fase I (5 viviendas) y Fase II (8 viviendas), se está realizando el proyecto para la realización de la promoción del resto de las parcelas, cuyo inicio se espera para el último trimestre del año. Se trata de un proyecto de viviendas unifamiliares ubicadas en el Municipio de Campos, en el entorno de un parque natural protegido.

A 30 de junio de 2020, el valor neto contable de estos suelos ascendía a 1.515.719 euros.

- Paiporta (Valencia): tal y como se explica en el apartado 6.1.a), en el mes febrero de 2020, la Compañía ha suscrito un contrato privado para la promoción de un solar de viviendas en el proyecto Paiporta de Valencia (a 12km del centro de Valencia), a cambio de la entrega a los propietarios del suelo de un 22% de la edificabilidad construida y el pago en efectivo de 300.000 euros. Es un proyecto de desarrollo residencial de 57 viviendas para el cual ya existe un proyecto básico que se ha utilizado para pedir licencia de construcción en el mes de septiembre de 2020. La compra del suelo se realizará con la entrega de viviendas terminadas, no precisando, por tanto, fondos iniciales para su adquisición. Se estima que la entrega de viviendas como forma de pago se realice en un plazo de entre dos y tres años (sujeto a obtención de licencias, grado de avance de las obras, etc.).

Señalar que a la fecha del presente Documento de Registro, este activo no se encuentra registrado en el epígrafe de existencias ya que el pago del suelo se realizará con la entrega de viviendas terminadas. A 30 de junio de 2020, lo único que se ha registrado en el epígrafe de anticipos a cuenta, son 25.000 euros correspondientes al importe desembolsado hasta la fecha por la permuta. A la firma de la escritura pública se desembolsarán 275.000 euros adicionales.

Por último, en el momento en el que la Compañía disponga del proyecto de construcción, estará en disposición de conocer el valor de las viviendas que van edificar y por tanto, poder contabilizar en el epígrafe de existencias el valor neto contable del activo.

- Otros activos:
  - Puerta de Hierro (Madrid): La Compañía es propietaria de 3 plazas de garaje, ubicadas en el edificio Balsain de Puerta de Hierro (Madrid) cuyo valor neto contable es de 0 euros, aunque se estima un valor de mercado cercano a los 45.000 euros.
  - Robledo de Chavela (Madrid): La Compañía es propietaria de 2 parcelas, cuyo valor neto contable a 30 de junio de 2020 asciende a 17.842 euros.
  - Ojén (Málaga): La compañía mantiene la propiedad de 1 parcela en Vicario V en la localidad de Ojén (a 8,6km de Marbella) cuyo valor neto contable a 30 de junio de 2020 asciende a 573.697 euros.

Como bien se ha indicado en el riesgo *v El valor de los activos no está soportado por tasaciones recientes* del apartado 1. Factores de riesgo asociados al Emisor, no se dispone de tasaciones actualizada. A continuación, se incluye un detalle del método de valoración de las existencias:

| Activo   | 30 de junio de 2020 |                  |                   | Fecha de la oferta   | Importe de la tasación | Valorador | Fecha tasación |
|--|---------------------|------------------|-------------------|--|------------------------|-----------|----------------|
|  | VNC                 | Deuda asociada   | Fecha vencimiento |  |                        |           |                |
| Camas (Sevilla) <sup>1</sup>                   |                     |                  |                   |  |                        |           |                |
| Parcela RBA05 fase 1                           | 1.663.884           | 554.393          | dic-20            | Septiembre 2019  | 1.666.419              | Ibertasa  | ago-18         |
| Parcela RBA05 fase 2                           | 1.546.081           | 781.191          | dic-20            |  | 2.379.474              | Ibertasa  | ene-19         |
| Parcela RBA03                                  | 1.153.250           | 450.613          | dic-20            |  | 1.485.887              | Ibertasa  | oct-17         |
| Calahonda (Mijas) <sup>2</sup>                 |                     |                  |                   |  |                        |           |                |
| Parcela RB5.2                                  | 627.388             | 2.000.000        | feb-21            | Octubre 2019   | 864.339                | Gesvalt   | jun-20         |
| Parcela RB6.2 y 7.2                            | 2.673.146           |                  | feb-21            |  | 5.342.157              | Gesvalt   | jun-20         |
| Parcela RB8.1                                  | 1.098.329           |                  | feb-21            |  | 1.180.615              | Gesvalt   | jun-20         |
| La Línea de la Concepción (Cádiz) <sup>3</sup> | 4.108.238           | 3.473.000        | mar-21            | Propuesta de venta en negociación                                | 5.812.400              | Tinsa     | feb-18         |
| Sa Rapita (Mallorca) <sup>4</sup>              | 1.515.719           | 656.240          | dic-21            | Se han formalizado ventas en 2019 por valor superior al contable | 2.724.828              | Gesvalt   | dic-17         |
| Vicario V (Ojén) <sup>5</sup>                  | 573.697             | -                | -                 | Suelo residual en negociación el proyecto                        | 604.685                | Gesvalt   | abr-18         |
| Edificio Balsain (Madrid) <sup>6</sup>         | 0                   | -                | -                 | -  | 6                      | -         | -              |
| Robledo de Chavela (Madrid) <sup>6</sup>       | 17.842              | -                | -                 | -  | 6                      | -         | -              |
| <b>Total</b>                                   | <b>14.977.575</b>   | <b>7.925.037</b> |                   |  | <b>22.060.800</b>      |           |                |
| Anticipos                                      | 243.125             | -                | -                 | -  | -                      | -         | -              |
| <b>Total</b>                                   | <b>15.220.700</b>   | <b>7.915.437</b> | -                 | -  | -                      | -         | -              |

1. Camas (Sevilla): durante el primer semestre de 2020 se procedió a la venta de la parcela RBA07, habiéndose formalizado el contrato privado de arras con fecha 18 de octubre de 2019. A efectos de la valoración de las existencias a 31 de diciembre de 2019, Ayco consideró como referencia para el análisis del posible deterioro del valor de las restantes parcelas de Camas, el valor de venta por metro cuadrado de la parcela RBA07. Aplicando esta referencia a las restantes parcelas no se evidenció deterioro alguno a 31 de diciembre de 2019.
2. Calahonda (Mijas): en el ejercicio 2019 la Sociedad recibió una oferta sobre la totalidad de los terrenos y solares ubicados en Calahonda por importe de 6.500.000 euros. Esta oferta se corresponde con las tres parcelas registradas en el epígrafe de existencias (parcelas RB 5.2, parcela RB 6.2 y 7.2 y parcela RB 8.1) y la parcela RB 8.2 sobre la que la Compañía tiene una opción de compra cuyo

importe se encuentra registrado en la partida de anticipos a proveedores dentro del epígrafe de existencias.

Teniendo en cuenta la oferta recibida, y comparando la misma con el valor neto contable tanto de las existencias como de la opción de compra a la fecha de la oferta, Ayco se dotó, por un lado, un deterioro de existencias por un importe de 388.413 euros para las parcelas registradas dentro del epígrafe de existencias y, por otro lado, una provisión por deterioro por operaciones comerciales para la opción sobre el suelo por un importe de 158.683 euros, igualando así el valor neto contable de los activos al importe de la oferta. Dicha oferta ha sido considerada por Ayco como valor de mercado de las existencias a cierre de 2019, motivo por el cual no se procedió a realizar una tasación.

3. La Línea de la Concepción (Cádiz): a cierre de 2019 la Sociedad se encontraba en fase de negociación con un comprador interesado en adquirir la parcela de La Línea, propiedad de Ayco, y la parcela adyacente, propiedad de un tercero. La oferta recibida por Ayco por parte del comprador es igual a su valor de tasación (5.812.400 euros). La compra no se ha llegado a materializar porque el comprador se encontraba en fase de negociación con el propietario de la parcela adyacente. A esta circunstancia, se une el retraso en el cierre de la operación provocado por el COVID-19. Asimismo, se está explorando la posibilidad de desarrollo de un proyecto de residencia de mayores o apartamentos tutelados con varios operadores e inversores en ese sector a nivel nacional e internacional.

Dicha oferta ha sido considerada por Ayco como valor de mercado de las existencias a cierre de 2019, motivo por el cual no se procedió a realizar una tasación.

4. Sa Rapita (Mallorca): la Sociedad recibió en octubre de 2019 una oferta en firme por una de las parcelas. A efectos de la valoración de las existencias a 31 de diciembre de 2019, Ayco consideró como referencia para el análisis del posible deterioro del valor de las restantes parcelas, el valor por metro cuadrado de la oferta recibida. Aplicando esta referencia a las restantes parcelas no se evidenció deterioro alguno a 31 de diciembre de 2019.
5. Vicario V (Ojén): se dispone de una tasación realizada por Gesvalt con fecha 18 de abril de 2018. A efectos de analizar el posible deterioro a cierre de 2019, Gesvalt realizó un análisis preliminar, sin llegar a emitir un informe de tasación, en el que se concluía que la valoración en 2019 no diferiría significativamente de la valoración a cierre de 2018 por lo que se decidió no realizar una nueva tasación.
6. Para estos activos, dado que el valor neto contable no es significativo, no se han recibido ofertas ni se han realizado tasaciones de los mismos a cierre del ejercicio 2019.

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

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

No existen nuevos productos ni servicios que se hayan introducido desde el 31 de diciembre de 2019.

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

No existen avances en el desarrollo de nuevos productos o servicios, que hayan sido revelados públicamente, desde el 31 de diciembre de 2019.

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

No se han producido cambios importantes en el marco regulador del Emisor desde el 31 de diciembre de 2019.

## **5.2 Inversiones**

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

**a. Inversiones importantes realizadas por el Emisor desde la fecha de los últimos estados financieros publicados y que están en curso**

Desde los últimos estados financieros publicados (30 de junio de 2020) no se han realizado inversiones significativas por parte del Emisor.

**b. Inversiones importantes realizadas por el Emisor desde la fecha de los últimos estados financieros publicados con las que se han asumido compromisos firmes, junto con la fuente de financiación prevista**

Desde los últimos estados financieros publicados (30 de junio de 2020) no se han formalizado compromisos firmes de inversión.

## 6. Información sobre tendencias

**6.1 Descripción de:** a) las tendencias recientes más significativas de la producción, las ventas y el inventario, así como de los costes y los precios de venta desde el final del último ejercicio hasta la fecha del documento de registro; b) cualquier cambio significativo en los resultados financieros del grupo desde el final del último ejercicio del que se haya publicado información financiera hasta la fecha del documento de registro, o proporciónese la oportuna declaración negativa; c) información sobre cualquier tendencia conocida, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que puedan razonablemente tener un efecto importante en las perspectivas del emisor, por lo menos durante el actual ejercicio

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

A continuación, se detallan las principales tendencias de la cuenta de resultados y del inventario de Ayco por semestres, haciendo comparativa por semestres y los porcentajes de variación de cada partida:

| <i>Euros</i>                            | 1S 2020          | 1S 2019            | Var % 1S<br>2020/1S 2019 | 2S 2019          | Var % 1S<br>2020/2S 2019 |
|---|------------------|--------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|
| Importe neto de la cifra de negocios    | 1.772.120        | 3.583              | 49,359%                  | 3.975.689        | -55%                     |
| Variación existencias                   | 14.457           | 3.091.691          | (99,53%)                 | 736.462          | (98,04%)                 |
| Aprovisionamientos                      | (1.452.149)      | (3.091.691)        | 53,03%                   | (4.190.429)      | 65,35%                   |
| Gastos de personal                      | (85.369)         | (93.735)           | 8,93%                    | (103.794)        | 17,75%                   |
| Otros gastos de explotación             | (381.108)        | (1.007.695)        | 62,18%                   | (813.771)        | 53,17%                   |
| Deterioro y resultado por enajenaciones | 71.425           | (2.143.540)        | 103,33%                  | -                | 100,00%                  |
| <b>RESULTADO EXPLOTACIÓN</b>            | <b>(60.624)</b>  | <b>(3.241.387)</b> | <b>(98,13%)</b>          | <b>(395.845)</b> | <b>84,69%</b>            |
|   |                  |                    |                          | 0                |                          |
| Ingresos financieros                    | -                | 382.790            | (100,00%)                | 11.440           | (100,00%)                |
| Gastos financieros                      | (434.779)        | (279.980)          | (55,29%)                 | (495.778)        | 12,30%                   |
| <b>RESULTADO FINANCIERO</b>             | <b>(434.779)</b> | <b>102.810</b>     | <b>(522,90%)</b>         | <b>(484.338)</b> | <b>10,23%</b>            |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>     | <b>(495.403)</b> | <b>(3.138.577)</b> | <b>84,22%</b>            | <b>(880.183)</b> | <b>43,72%</b>            |
| Impuesto sobre beneficios               | -                | -                  | -                        | -                | -                        |
| <b>RESULTADO EJERCICIO</b>              | <b>(495.403)</b> | <b>(3.138.577)</b> | <b>84,22%</b>            | <b>(880.183)</b> | <b>43,72%</b>            |

| <i>Euros</i> | 1S 2020    | 1S 2019    | Var % 1S<br>2020/1S 2019 | 2S 2019    | Var % 1S<br>2020/2S 2019 |
|--------------|------------|------------|--------------------------|------------|--------------------------|
| Existencias  | 15.220.701 | 19.328.170 | -21%                     | 16.618.937 | -8%                      |

### Principales variaciones de la cuenta de resultados:

Con posterioridad al cierre de 2019 se ha materializado, con fecha 3 de marzo de 2020 la venta de la parcela RA07 de Camas, Sevilla, por importe de 1.114.084 euros. Adicionalmente, se ha vendido una vivienda en Sa Rápita por un importe de 658.036 euros. La suma de ambas cifras se corresponde con el importe neto de la cifra de negocios a 30 de junio de 2020.

En este mismo sentido, la Sociedad ha recibido oferta no vinculante sobre terrenos y solares ubicados en el término municipal de Mijas (Calahonda) por importe de 6.500.000 euros de coste, estando la misma sujeta a que la situación provocado por el COVID-19 finalice.

En relación con lo anterior, en el mes de febrero de 2020 la Sociedad ha suscrito contrato de “promesa de permuta solar por obra futura” sobre una finca ubicada en Paiporta (Valencia) con las características expresadas en el apartado 5.

En cuanto a las partidas de gastos, el elevado importe que aparece en el ejercicio 2019 en la partida de gastos de explotación es debido, en parte, a honorarios comerciales y comisiones pagadas por las ventas realizadas en ese ejercicio.

Por otro lado, en el ejercicio 2019, se han contabilizado las dotaciones practicadas por el deterioro practicado a las existencias, concretamente del proyecto Calahonda, por importe de 388.412,91 euros, practicada para adecuar el valor de las existencias a la oferta de compra recibida.

Por último, en el epígrafe de deterioro y resultados de enajenaciones del inmovilizado se recoge en el primer semestre del ejercicio 2019 la pérdida contable que genera la venta de la promoción Byblos Costa del Sol. El importe registrado en este epígrafe en el primer semestre de 2020 se corresponde con la reversión de la provisión dotada en el ejercicio 2014 por importe de 71.425 euros asociada al pago pendiente de un Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana al Ayuntamiento de Ojén (Málaga). Dicha provisión ha sido revertida en el primer semestre de 2020, tras la resolución favorable al recurso interpuesto por Ayco.

**b. Descripción de cualquier cambio significativo en los resultados financieros del grupo desde el final del último ejercicio del que se haya publicado información financiera hasta la fecha del documento de registro, o proporciónese la oportuna declaración negativa**

A continuación, se detallan las principales partidas que componen la deuda financiera de Ayco a cierre de 30 de junio de 2020 en comparación con el cierre de 31 de diciembre de 2019:

| <i>euros</i>         | <b>1S 2020</b> | <b>2019</b> | <b>Var. 1S 20/2019</b> |
|----------------------|----------------|-------------|------------------------|
| Deudas a largo plazo | 601            | 601         | 0,00%                  |
| Deudas a corto plazo | 8.525.259      | 8.834.306   | -3,55%                 |

Principales hitos en relación con la deuda financiera tras el cierre de 31 de diciembre de 2019:

A continuación, se incluye un detalle de las deudas financieras:

La siguiente tabla muestra una relación entre las existencias y la deuda hipotecaria asociada:

| <b>Activo</b>                     | <b>30 de junio de 2020</b> |                       |                          |
|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------|--------------------------|
|                                   | <b>VNC</b>                 | <b>Deuda asociada</b> | <b>Fecha vencimiento</b> |
| Camas (Sevilla)                   |                            |                       |                          |
| Parcela RBA05 fase 1              | 1.663.884                  | 554.393               | dic-20                   |
| Parcela RBA05 fase 2              | 1.546.081                  | 781.191               | dic-20                   |
| Parcela RBA03                     | 1.153.250                  | 450.613               | dic-20                   |
| Calahonda (Mijas)                 |                            |                       |                          |
| Parcela RB5.2                     | 627.388                    |                       | feb-21                   |
| Parcela RB6.2 y 7.2               | 2.673.146                  | 2.000.000             | feb-21                   |
| Parcela RB8.1                     | 1.098.329                  |                       | feb-21                   |
| La Línea de la Concepción (Cádiz) | 4.108.238                  | 3.473.000             | mar-21                   |
| Sa Rapita (Mallorca)              | 1.515.719                  | 656.240               | dic-21                   |
| <b>Total</b>                      | <b>14.386.036</b>          | <b>7.915.437</b>      |                          |

Con fecha 27 de febrero de 2020 la Sociedad renovó tres préstamos hipotecarios con Caixabank por importes de 1.335.584, correspondiente a la parcela RBA05, 451.303 euros, correspondiente a la parcela RBA07, y 450.612 correspondiente a la parcela RBA03, respectivamente. Los dos primeros tienen fecha de vencimiento 1 de septiembre de 2020 y el último tiene fecha de vencimiento de 1 de diciembre de 2020. Con fecha 3 de agosto de 2020 se procedió a la cancelación del préstamo por importe de 451.303 € una vez cancelada la condición resolutoria que figuraba en la venta de la parcela RA07 de Camas, tras producirse el pago de las cantidades aplazadas en el contrato de compraventa. Este último préstamo, que sí se incluye en el balance a 30 de junio de 2020, y que se encuentra recogido en la tabla con la comparativa de la deuda financiera a 31 de diciembre de 2019 y a 30 de junio de 2020, en concreto, en la partida de deuda a corto plazo que asciende a 8.525.259, no se encuentra en el importe de la tabla superior con el detalle de las existencias y la deuda asociada a las mismas, al haberse vendido la parcela RA07 con anterioridad al 30 de junio de 2020. Como se ha indicado, dado que la cancelación tuvo lugar el 3 de agosto, el importe del préstamo sí está registrado en el epígrafe de deudas a corto plazo del balance.

Por otro lado, y una vez que se toma la decisión de promover la parcela RBA05 de Camas, por lo que se retira de la posibilidad de vender dicha parcela, se ha procedido a novar el préstamo de 1.335.584 euros ajustando el vencimiento, 1 de septiembre de 2020, a la fecha de vencimiento de la deuda asociada a la parcela RBA03, es decir, 1 de diciembre 2020. Está previsto convertir, a su vencimiento, los préstamos actuales en préstamo promotor.

Asimismo, en los meses de febrero y marzo de 2020 se ha llegado a acuerdos con las entidades financieras (Fiduciam Nomines LTD y Varia Structured Opportunites, S.A. respectivamente) en relación a los préstamos dispuestos por importe de 2.000.000 euros y 3.000.000 euros, respectivamente, con la finalidad de renegociar los efectos derivados de los pactos suscritos al momento del vencimiento de las respectivas deudas. Lo mismo sucede con el préstamo de 370.000 € que otorgó Varia Structured Opportunities, S.A.

El préstamo de 2.000.000 euros con Fiduciam Nomines LTD tenía como fecha de vencimiento 31 de diciembre de 2019 y ha sido renovado tácitamente por un plazo hasta febrero 2021. A 31 de diciembre de 2019 devengaba un tipo de interés mensual del 1%, tipo de interés que se mantuvo hasta el 15 de febrero de 2020. Desde el 15 de febrero de 2020 hasta junio de 2020 el tipo de interés mensual devengado ha sido del 2%. Durante el mes de junio de 2020 se renegociaron las condiciones del préstamo, pasando a devengar un 1% mensual. La hipoteca asociada a este préstamo se corresponde con las parcelas RA5.2, RA6.2, RA7.2 y RA8.1 de Calahonda.

Los préstamos de 3.000.000 y de 370.000 €, así como el importe de los intereses periodificados que ascienden a 103.000€, otorgados por Varia Structured Opportunites, S.A. tenía como fecha de vencimiento 30 de abril de 2020 y devengaba un tipo de interés del 13,5% anual. La hipoteca asociada a este préstamo se corresponde con el suelo de La Línea de la Concepción. Tal y como se menciona en el informe de auditoría correspondiente al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019, a la fecha del informe del auditor la Sociedad se encontraba en fase de conclusión del acuerdo. A fecha del presente Documento de Registro, las partes han llegado a un acuerdo de “Stand Still” hasta marzo de 2021, por lo que los préstamos quedan en vigor hasta dicha fecha, estando aún pendiente de firma. De cualquier modo, a cierre de 2019 la Sociedad se encontraba en fase de negociación con un comprador interesado en adquirir la parcela de La Línea, propiedad de Ayco, y la parcela adyacente, propiedad de un tercero. La oferta recibida por Ayco por parte del comprador es igual a su valor de tasación (5.812.400 euros). La compra no se ha llegado a materializar porque el comprador se encontraba en fase de negociación con el propietario de la parcela adyacente. A esta circunstancia, se une el retraso en el cierre de la operación provocado por el COVID-19. Asimismo, se está explorando la posibilidad de desarrollo de un proyecto de residencia de mayores o apartamentos tutelados con varios operadores e inversores en ese sector a nivel nacional e internacional.

Por otro lado, la Sociedad mantiene otra financiación a corto plazo con Bankia por importe de 601.240 €. Este importe se corresponde al importe de la financiación actual con Bankia para las 17 parcelas de Sa Rápita

pendiente de desarrollar, al que se le incorpora 55.000 € de intereses periodificados. Por tanto, la deuda asumida a 30 de junio con Bankia asciende a 656.240.

Según se indica en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2019, este préstamo tenía como vencimiento el 1 de julio de 2025, con un periodo de carencia hasta el 1 de diciembre de 2019. Durante el primer semestre del ejercicio 2020, se ha renegociado la fecha de vencimiento al 31 de diciembre de 2021, fecha en la que se amortizará la totalidad del principal, salvo que a dicha fecha este préstamo se convierta en un préstamo promotor. Esta modificación de las condiciones de la financiación ya ha sido aprobada por Bankia, y a la fecha del presente Documento de Registro está pendiente de elaboración y firma de la minuta del préstamo.

En cuanto a créditos disponibles por la Sociedad, en la fecha de este documento, Ayco tiene otorgados dos créditos por 200.000 € concedido por Banco Sabadell y con vencimiento el 15 de noviembre de 2020. Este crédito está dispuesto a 30 de junio de 2020 por importe de 63.801 €.

El coste financiero en los préstamos otorgados por entidades financieras tales como Caixa, Bankia y Banco Sabadell se han fijado en base al Euribor más un diferencial. A fecha del presente Documento de Registro el tipo de interés de los préstamos de Caixabank y Banco Sabadell es del 2,5% anual y el de Bankia del 2% anual.

Asimismo, existen otros créditos con otras entidades por importe de 89.760 €, y vencimiento 31 de diciembre 2020. Estos créditos están dispuestos en su totalidad.

Por último, Ayco tiene registrado 4.959 euros correspondientes a importes pendientes de pago que a 30 de junio de 2020 no se había recibido la correspondiente factura.

Ninguno de los préstamos y créditos registrados en el balance de Ayco incluye convenants.

Con posterioridad al 30 de junio de 2020, tal y como se indica en el riesgo iii, la Sociedad ha firmado las siguientes líneas de financiación:

- En julio de 2020 Ayco firmó una línea de crédito por un importe de 400.000 euros con el Banco Sabadell con vencimiento el 31 de diciembre de 2020 que devenga un tipo de interés del 8% anual.
- En septiembre de 2020 Ayco firmó un préstamo por 400.000 euros con uno de sus accionistas (Latcom International LLC), teniendo como garantía las parcelas de Calahonda, vencimiento el 31 de diciembre de 2020 que devenga un tipo de interés del 8% anual.

**c. Información sobre cualquier tendencia conocida, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que puedan razonablemente tener un efecto importante en las perspectivas del emisor, por lo menos durante el actual ejercicio**

No existen tendencias conocidas, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos distintos de los factores de riesgo descritos en el apartado I del presente Documento de Registro que puedan razonablemente tener un efecto importante en las perspectivas del Emisor, por lo menos durante el ejercicio en curso.

## **7. Previsiones o estimaciones de beneficios**

---

La Sociedad no ha publicado previsiones ni estimaciones de beneficios. Con fecha 3 de noviembre de 2020 publicó mediante “Otra Información Relevante” con número de registro 5468 el Plan de Estratégico 2020-2024, que a fecha del presente Documento de Registro sigue siendo válido. El mismo puede consultarse en la página web de la Sociedad ([www.ayco.es](http://www.ayco.es)) y en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

Este nuevo Plan Estratégico 2020-2024 sustituye el anterior publicado en 2017 debido a la situación de crisis actual provocada por el COVID-19, adaptando los objetivos estratégicos de la Compañía a la situación de crisis actual y a las consecuencias en las tendencias de mercado que dicha situación pudiera producir; estableciéndose como periodo de ejecución el comprendido entre 2020-2024.

Este nuevo Plan Estratégico 2020-2024 posiciona el balance de la Compañía con un peso mayor en el desarrollo de activos en rentabilidad (La Línea de la Concepción, Camas y Calahonda), pero sin olvidarse de la promoción tradicional (Sa Rapita) cuando las condiciones de mercado lo permitan

Como se ha señalado en otros apartados del Presente Documento de Registro, para los activos de la Línea de la Concepción y Calahonda, la Sociedad ha recibido ofertas de venta, las cuales se encuentran en fase de “stand-by” debido a la situación originada por el COVID-19. A la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad mantiene por tanto vivas las dos alternativas sobre estos activos, o bien su venta en su estado actual, o bien, su desarrollo para su posterior puesta en rentabilidad.

## 8. Órganos de administración, de gestión y de supervisión, y alta dirección

### 8.1 Nombre, dirección profesional y funciones en el emisor de los miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión y las actividades principales de importancia respecto del emisor y desarrolladas al margen del emisor.

#### a) Consejo de Administración

El Consejo de Administración está compuesto por un consejero dominical, tres consejeros independientes, dos consejeros externos y un consejero ejecutivo. La consideración como otros externos se debe a que en el pasado estos dos consejeros tuvieron relación económica con la Sociedad Ayco y/o sus filiales y/o con compañías de consejeros y/o accionistas de Ayco.

La tabla siguiente recoge la composición actual del Consejo de Administración de la Sociedad:

| Nombre o denominación social del consejero | Representante       | Cargo en el consejo | Carácter del cargo | Fecha último nombramiento | Domicilio profesional  |
|--|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------------|--|
| D. José Palma García                       |                     | Presidente          | Independiente      | 27/06/2018                | Calle Almagro 14, 5ª planta, 28010, Madrid   |
| Alpha Luna LLC                             | D. José María Arcas | Consejero           | Ejecutivo          | 27/12/2019                | Mary Street, Miami, Florida, USA   |
| D. Eduardo Javier Escayol                  |                     | Consejero           | Otro externo       | 29/06/2017                | Miami Avenue 41000 N, Miami, Florida, USA  |
| D. Martín Federico Maslo                   |                     | Consejero           | Independiente      | 27/12/2019                | 1001 Brickell Bay Dr., Suite 1800, Miami, FL. 33131, USA                           |
| D Rafael Escalante Guevara                 |                     | Consejero           | Dominical          | 30/03/2017                | Calzada General Mariano Escobedo 479, local 15ª, 11570 Colonia Chapultepec Mexico. |
| Dña. Alba Barrena Valverde                 |                     | Consejero           | Otro externo       | 27/12/2019                | Calle Almagro 14, piso 5º, 28010 Madrid  |
| Dña. Mónica Nacimiento Ball                |                     | Consejero           | Independiente      | 27/12/2019                | Calle Almagro 14, piso 5º, 28010 Madrid  |

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

D. Rafael Escalante Guevara representa Benjomi S.A. de C.V. en el Consejo de Administración de Ayco.

A día de hoy no existe relación familiar entre los Consejeros de Ayco.

En el año 2019 el Consejo de Administración de Ayco se reunió 10 veces. Desde el comienzo de 2020 hasta la fecha del presente Documento de Registro el Consejo de Administración de Ayco se ha reunido 5 veces.

#### b) Participación de los miembros del Consejo de Administración de Ayco en otras entidades durante los últimos 5 años

Ningún miembro del Consejo de Administración de Ayco ha desarrollado en los últimos 5 años actividades al margen del emisor que pudieran considerarse significativas respecto de Ayco.

De acuerdo con la información proporcionada por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, se hace constar que ninguno de ellos: (i) ha sido condenado en relación con delitos de fraude en los últimos 5 años; (ii) está relacionado con cualquier concurso o liquidación de una sociedad mercantil en la que actuara como miembro de los órganos de administración, gestión o supervisión o como alto directivo, durante

los últimos 5 años, ni ha actuado, durante los últimos 5 años, como miembro del órgano de administración, gestión o supervisión o como alto directivo, de alguna sociedad que ha estado o se encuentra en situación de quiebra, suspensión de pagos, liquidación o sometida a administración judicial; ni (iii) ha sido inculcado pública y oficialmente y/o sancionado por las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos los organismos profesionales designados) o inhabilitado por tribunal alguno por su actuación como miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de un emisor o por su actuación en la gestión de los asuntos de un emisor durante los 5 años anteriores.

**c) Altos directivos**

La gestión de la Sociedad al nivel más elevado es ejercida por las siguientes personas:

| <u>Cargo</u>             | <u>Nombre</u>       |
|--------------------------|---------------------|
| Director General Adjunto | Carlos Cerón Bombín |

Jose María Arcas, representante del Consejero Ejecutivo Alpha Luna LLC, ejerce labores ejecutivas en la Sociedad, no obstante, no tiene consideración de alto directivo ya que no percibe remuneración alguna por parte de la Sociedad.

A día de hoy no existe relación familiar entre los altos directivos de Ayco.

**d) Participación de los miembros de la alta dirección de Ayco en otras entidades durante los últimos 5 años**

Ninguno de los miembros de la alta dirección de Ayco ha sido designado como miembro del órgano de administración, de gestión o supervisión, o de alta dirección en otras entidades durante los últimos cinco años.

De acuerdo con la información proporcionada por los miembros de la alta dirección de la Sociedad, se hace constar que ninguno de ellos: (i) ha sido condenado en relación con delitos de fraude en los últimos 5 años; (ii) está relacionado con cualquier concurso o liquidación de una sociedad mercantil en la que actuara como miembro de los órganos de administración, gestión o supervisión o como alto directivo, durante los últimos 5 años, ni ha actuado, durante los últimos 5 años, como miembro del órgano de administración, gestión o supervisión o como alto directivo, de alguna sociedad que ha estado o se encuentra en situación de quiebra, suspensión de pagos, liquidación o sometida a administración judicial; ni (iii) ha sido inculcado pública y oficialmente y/o sancionado por las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos los organismos profesionales designados) o inhabilitado por tribunal alguno por su actuación como miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de un emisor o por su actuación en la gestión de los asuntos de un emisor durante los 5 años anteriores.

**e) Comisión ejecutiva**

La Sociedad no cuenta, a día de hoy, con una Comisión Ejecutiva.

**f) Comisión de Auditoría**

La Comisión de Auditoría de la Sociedad fue creada mediante acuerdo del Consejo de Administración de fecha 20 de diciembre de 2004 y tras la última remodelación del mismo, su composición es la siguiente:

| Nombre                     | Cargo      | Carácter del cargo |
|----------------------------|------------|--------------------|
| D. José Palma García       | Presidente | Independiente      |
| D. Martín Federico Maslo   | Vocal      | Independiente      |
| Dña. Alba Barrena Valverde | Vocal      | Otro externo       |

Durante el ejercicio 2019 se celebraron 3 reuniones de esta Comisión. Durante el ejercicio 2020, y hasta la fecha del presente Documento de Registro se han celebrado 3 reuniones.

**g) Comisión de nombramientos y retribuciones**

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad fue creada mediante acuerdo del Consejo de Administración de fecha 24 de febrero de 2015, siendo su composición la siguiente:

| Nombre                     | Cargo      | Carácter del cargo |
|----------------------------|------------|--------------------|
| D. Martín Federico Maslo   | Presidente | Independiente      |
| D. José Palma García       | Vocal      | Independiente      |
| Dña. Alba Barrena Valverde | Vocal      | Otro externo       |

Durante el ejercicio 2019 se celebró 1 reunión de esta Comisión. Durante el ejercicio 2020, y hasta la fecha del presente Documento de Registro no se han celebrado ninguna reunión.

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

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

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún conflicto entre los intereses privados (y/otros deberes) de los miembros del Consejo de Administración ni de la Alta Dirección, y sus deberes como Consejeros, miembros de comités o altos directivos de la Sociedad.

Asimismo, el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad y el Reglamento Interno de Conducta de Ayco y su Grupo de Sociedades en los Mercados de Valores ("RIC") establecen las medidas a adoptar para evitar posibles conflictos de interés de conformidad con lo previsto en la LSC y la normativa aplicable en materia de mercado de valores.

**b) Cualquier acuerdo o entendimiento con los principales accionistas, clientes, proveedores u otros, en virtud de los cuales cualquier persona mencionada en el apartado 8.1 hubiera sido designada miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o alto directivo.**

El único consejero designado por uno de los principales accionistas ha sido Rafael Escalante en representación de Benjomi S.A. de C.V.

**c) Detalles de cualquier restricción acordada por las personas mencionadas en el apartado 8.1 sobre la disposición durante un determinado periodo de tiempo de su participación en los valores de la Sociedad**

Según los datos de que dispone Ayco, ninguna de las personas mencionadas en el apartado 8.1 anterior que sea titular de valores de Ayco ha asumido restricción temporal alguna para su libre disposición.

## 9. Accionistas principales

### 9.1 Nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos de administración, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable, según el Derecho nacional del emisor, en el capital o en los derechos de voto del emisor, y cuantía del interés de cada una de esas personas en la fecha del documento de registro o, en caso de no haber tales personas, la correspondiente declaración negativa

A la fecha del presente Documento de Registro y según la última información de que dispone la Sociedad, los accionistas significativos que no pertenecen a los órganos administrativos, de gestión o de supervisión de Ayco son los siguientes:

| Accionista                               | % participación directa | Nº Acc directas  | % participación indirecta | Nº Acc indirectas | % Total       |
|--|-------------------------|------------------|---------------------------|-------------------|---------------|
| Joaquin Dulitzky <sup>(1)</sup>          | -                       | -                | 18,11%                    | 2.817.710         | 18,11%        |
| Mikael Gutiérrez Ruiz <sup>(2)</sup>     | -                       | -                | 17,07%                    | 2.655.417         | 17,07%        |
| Spain Real Estate Partners LLC           | 9,32%                   | 1.449.870        | -                         | -                 | 9,32%         |
| Guy Azubel <sup>(3)</sup>                | -                       | -                | 6,96%                     | 1.083.333         | 6,96%         |
| Latcom International LLC                 | 5,95%                   | 925.000          | -                         | -                 | 5,95%         |
| Herederos de Jorge Aleman <sup>(4)</sup> | -                       | -                | 5,35%                     | 833.333           | 5,35%         |
| Santiago de la Rocha <sup>(5)</sup>      | -                       | -                | 4,29%                     | 666.666           | 4,29%         |
| Luis Domínguez <sup>(6)</sup>            | 1,07%                   | 166.558          | 2,86%                     | 444.432           | 3,92%         |
| <b>Totales</b>                           | <b>16,34%</b>           | <b>6.030.178</b> | <b>54,64%</b>             | <b>5.012.141</b>  | <b>70,98%</b> |

(1) A través de su participación en Alpha Luna LLC, siendo administrador de la misma como consecuencia del pacto de sindicación existente entre sus accionistas.

(2) A través de su participación en Grupo Corporativo Laiman.

(3) A través de su participación en Rutaced LLC y Shajme Capital Ltd (accionista único de Rutaced LLC).

(4) A través de su participación en Bejomi SA y Fitalmex SA de CV (accionista mayoritario de Bejomi SA).

(5) A través de su participación en Wakka Licensing L.L.C.

(6) A través de su participación en West End Inversiones S.L.U.

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

Todas las acciones de Ayco otorgan los mismos derechos políticos y económicos a todos sus titulares.

### 9.3 En la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor, declárese si el emisor es propiedad o está bajo control, directa o indirectamente, de un tercero y de quién se trata, y describese el carácter de ese control y las medidas adoptadas para garantizar que no se abusa del mismo

La Sociedad no está controlada, a los efectos del artículo 5 de la Ley de Mercado de Valores, por ninguna persona física o jurídica.

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

De acuerdo con la información de la que dispone la Sociedad, a la fecha del presente Documento de Registro, no existe ningún acuerdo cuya aplicación pueda, en una fecha ulterior, dar lugar a un cambio en el control de Ayco.

## **10. Operaciones con partes vinculadas**

---

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

No hay operaciones con partes vinculadas con posterioridad al 30 de junio de 2020 según se definen en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales, de las que deben informar, según la citada orden, las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales. Todas las operaciones con partes vinculadas se realizan a precios de mercado.

A continuación, se procede a detallar y actualizar la situación en el primer semestre de 2020 de las operaciones con partes vinculadas que el Emisor había realizado durante el ejercicio 2019:

Señalar que la vinculación que existía en su momento con Bardolino Business y Ayco se debía a que el representante físico del administrador de Bardolino Business coincidía con el representante físico del presidente de Ayco, en esa fecha, FGB Nostrum S.L. La relación finalizó en enero de 2019, y a lo largo del primer semestre de 2020 no se ha realizado ninguna operación con dicha sociedad.

Upper West Side es una sociedad controlada por Luis Domínguez Cortés. Tras su dimisión como consejero de Ayco en diciembre de 2019, se cancela la relación con Ayco.

El principal accionista de Non-Grata es la consejera Alba Barrena Valverde, por lo que a cierre de 2019 figura en las cuentas anuales como operación vinculada. Durante el primer semestre de 2020, Ayco no ha realizado operaciones con esta sociedad.

Con posterioridad al 30 de junio de 2020, durante el mes de septiembre de 2020 Ayco firmó un préstamo por 400.000 euros con uno de sus accionistas (Latcom International LLC), teniendo como garantía las parcelas de Calahonda con vencimiento el 31 de diciembre de 2020 y devenga un tipo de interés del 8% anual.

## **11. Información Financiera sobre los activos y pasivos, la posición financiera y las pérdidas y ganancias del emisor**

---

### **11.1 Estados financieros anuales y semestrales correspondientes al periodo d 12 meses anterior a la aprobación del Documento de Registro**

#### **a) Estados financieros anuales correspondientes al periodo de 12 meses anterior a la aprobación del folleto**

Se incorporan a este Documento de Registro por referencia, los estados financieros auditados consolidados del Grupo Ayco correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019, así como el correspondiente informe de auditoría.

Dichos estados financieros han sido elaborados conforme a las NIIF y han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 22 de abril de 2020 y auditados por el auditor de cuentas del Grupo Ayco para el ejercicio 2019, Moore Sthepens, con informe de fecha 22 de abril de 2020.

Dichos estados financieros correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019, así como el correspondiente informe de auditoría se pueden consultar en la página web corporativa de Ayco ([www.ayco.es](http://www.ayco.es)) y en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

#### **b) Estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses cerrado a 30 de junio de 2020**

Se incorpora a este Documento de Registro por referencia, los estados financieros intermedios consolidados de Ayco correspondientes al periodo de seis meses cerrado a 30 de junio de 2020. Dicha información financiera no ha sido objeto de revisión limitada por el auditor de cuentas del Grupo, Moore Sthepens.

Dichos estados financieros intermedios consolidados han sido elaborados conforme a las NIIF y han sido aprobados por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 23 de julio de 2020, se pueden consultar en la página web corporativa de Ayco ([www.ayco.es](http://www.ayco.es)) y en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

### **11.2 Auditoría de la información anual**

#### **11.2.1. Informe de auditoría. Declaración de que se ha auditado la información financiera anual**

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Ayco correspondientes al ejercicio 2019 han sido auditadas por Moore Sthepens con una opinión favorable. No obstante, el informe de auditoría incluye el siguiente párrafo de énfasis:

*“Llamamos la atención sobre la Nota 14.1 de las cuentas anuales consolidadas, en la que se indica que la Sociedad dominante del Grupo formalizó un préstamo de 3.000.000 euros con una entidad financiera cuyo vencimiento quedó establecido el 20 de marzo de 2020 el cual tiene como garantía hipotecaria activos inmobiliarios correspondientes a los terrenos ubicados en La Línea de la Concepción (véase Nota 11). Con anterioridad al vencimiento del préstamo la Sociedad inició negociaciones para suscribir un contrato de prestación de servicios de intermediación financiera con objeto de negociar un pacto “Standstill no novatorio” a fin de que el prestamista no inicie acciones judiciales ni extrajudiciales contra la Sociedad en reclamación con dicha deuda vencida, no obstante, debido a la declaración del estado de alarma (véase Nota 22), decretado el pasado 14 de marzo, la negociación que se encontraba en fase de conclusión del acuerdo ha quedado pendiente de firma. En este sentido, los administradores estiman que una vez concluya la situación excepcional la firma del acuerdo será realizada sin más trámite.”*

A la fecha del presente Documento de Registro no se ha producido la firma del acuerdo.

#### **11.2.2 Indicación de otra información en el Documento de Registro que haya sido examinada por los auditores**

A excepción de la información financiera a 31 de diciembre de 2019, no se ha incluido en el presente Documento de Registro información adicional que haya sido examinada por los auditores.

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

La información financiera a 30 de junio incluida en el presente Documento de Registro, ha sido extraída de los registros contables de la Sociedad y no ha sido objeto de ningún tipo de revisión por parte de los auditores.

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

No existen procesos administrativos, judicial o de arbitraje durante el periodo de 12 meses anterior a la fecha de este Documento de Registro, que pueda tener o haya tenido en el pasado reciente efectos significativos en la evolución o rentabilidad financiera del Emisor.

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

Desde el 30 de junio de 2020, fecha de la última información financiera intermedia publicada, no se ha producido ningún cambio significativo en la posición financiera de Ayco.

#### **11.5 Información financiera proforma**

No procede.

#### **11.6 Política de dividendos. Descripción de la política del emisor sobre el reparto de dividendos y cualquier restricción al respecto**

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.

#### **11.7 Importe de los dividendos por acción durante el último ejercicio, ajustado si ha cambiado el número de acciones del emisor, para que así sea comparable**

Véase el apartado 11.6 anterior.

## **12. Información adicional**

---

### **12.1 Capital social**

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

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

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

La Junta General de accionistas celebrada el 21 de julio de 2020 aprobó delegar en el Consejo de Administración la facultad de ampliar el capital mediante aportaciones dinerarias y por un importe máximo de la mitad del capital social, mediante la correspondiente emisión de acciones ordinarias con el mismo valor nominal que las actuales, con respeto a los derechos de suscripción preferente y fijando libremente, en todo lo demás, sus condiciones, en el plazo de 5 años, de acuerdo con el artículo 297.1 a) de la Ley de Sociedades de Capital.

Con fecha 27 de octubre de 2020 el Consejo de Administración de la Sociedad, en uso de la de la autorización conferida por la Junta General de accionistas anteriormente mencionada, acordó aumentar el capital social en el importe de 1.846.153,80 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 6.153.846 acciones de 0,30 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, y con una prima de emisión de 0,35 euros por cada una de las acciones emitidas, las cuales habrán de ser íntegramente desembolsadas mediante aportación dineraria en el momento de la suscripción. Asimismo, dicho Consejo de Administración fijó los términos y condiciones de la emisión de valores representativos del aumento del capital.

### **13. Revelación de información reglamentaria**

---

#### **13.1 Nota de síntesis de la información revelada de conformidad con el Reglamento (UE) n° 596/2014 durante los últimos 12 meses que sea pertinente en la fecha del folleto**

Durante los últimos 12 meses la Sociedad ha publicado el plan de negocio correspondiente al periodo 2020-2024. Dicho plan de negocio fue publicado con fecha 3 de noviembre de 2020 en la web de la CNMV y en la web de la Sociedad.

**14. Contratos importantes.**

---

- 14.1 Resumen de (i) cada contrato importante, al margen de los contratos celebrados en el desarrollo corriente de la actividad empresarial, del cual sea parte el emisor o cualquier miembro del grupo, celebrado durante los 2 años inmediatamente anteriores a la publicación del documento de registro; y (ii) cualquier otro contrato (que no sea un contrato celebrado en el desarrollo corriente de la actividad empresarial) celebrado por cualquier miembro del grupo que contenga una cláusula en virtud de la cual cualquier miembro del grupo tenga una obligación o un derecho que sean importantes para el grupo en la fecha del documento de registro.**

No existen contratos relevantes que afecten en el desarrollo corriente de la actividad empresarial del Emisor.

## 15. Documentos disponibles

Durante el período de validez de este Documento de Registro, pueden inspeccionarse, en los lugares que se indican a continuación, los siguientes documentos (o copias de los mismos)

| Documento *  | Domicilio social de Ayco | Página web Ayco ** | Página web CNMV*** | Registro Mercantil Madrid |
|--|--------------------------|--------------------|--------------------|---------------------------|
| Estatutos sociales vigentes  | Sí                       | Sí                 | No                 | Sí                        |
| Reglamento del Consejo de Administración   | Sí                       | Sí                 | Sí                 | Sí                        |
| Reglamento Interno de Conducta   | Sí                       | Sí                 | Sí                 | No                        |
| Estados financieros intermedios consolidados de Ayco correspondientes al periodo de seis meses cerrado a 30 de junio de 2020, junto con el informe de gestión intermedio consolidado         | Sí                       | Sí                 | Sí                 | No                        |
| Cuentas anuales individuales y consolidadas de Ayco, junto con el correspondiente informe de auditoría e informe de gestión, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019 | Sí                       | Sí                 | Sí                 | Sí                        |
| Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2019  | Sí                       | Sí                 | Sí                 | No                        |
| Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros correspondiente al ejercicio 2019   | Sí                       | Sí                 | Sí                 | No                        |

\* A excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia a este Documento de Registro, la documentación detallada a continuación no forma parte de este Documento de Registro y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV.

\*\* [www.ayco.es](http://www.ayco.es)

\*\*\* [www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)

## 16. Glosario de medidas alternativas de rendimiento

El presente Documento de Registro incluye magnitudes y ratios financieros que tienen la consideración de medidas alternativas de rendimiento (en adelante, las “MAR”) de conformidad con las Directrices de European Securities and Markets Authority (ESMA) publicadas en octubre de 2015, que Ayco ha seguido para su elaboración.

Las MAR se presentan para una mejor evaluación del rendimiento financiero, los flujos de efectivo y la situación financiera de la Sociedad en la medida que son utilizadas por Ayco en la toma de sus decisiones financieras, operativas o estratégicas. No obstante, no todas las MAR están auditadas ni se exigen o presentan de conformidad con la normativa contable aplicable a la formulación de los estados financieros de la Sociedad y, por tanto, no deben ser consideradas de forma aislada sino como información complementaria de la información financiera auditada preparada de conformidad con la normativa contable aplicable a la formulación de los estados financieros de la Sociedad. Asimismo, estas medidas pueden diferir, tanto en su definición como en su cálculo, de otras medidas similares calculadas por otras sociedades y, por tanto, podrían no ser comparables.

La Sociedad considera que sigue y cumple con las recomendaciones de ESMA relativas a las MAR. Siguiendo las recomendaciones de las mencionadas directrices, se adjunta a continuación el detalle de las MAR utilizadas en el presente Documento de Registro, así como su conciliación con las partidas de los estados financieros de Ayco a 31 de diciembre de 2019 y 30 de junio de 2020.

| <b>Medida alternativa de rendimiento</b> | <b>Forma de cálculo</b>   | <b>Definición/Relevancia</b>   |
|--|---|--|
| Deuda financiera neta                    | Calculado como “Deudas con entidades de crédito” (a corto y largo plazo) <sup>2</sup> menos “efectivo y otros activos líquidos equivalentes” <sup>2</sup> | Permite analizar el nivel de endeudamiento neto de la Sociedad. Elimina de la deuda financiera bruta el efectivo y otros activos líquidos equivalentes para tratar de determinar qué parte de la misma financian el desarrollo de sus actividades. |

Las referidas MAR (Alternative Performance Measures) tienen su origen en partidas de los estados financieros de Ayco correspondientes a los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2018 y 2019, respectivamente, o en los desgloses de las partidas (sub-partidas) incluidas en las correspondientes notas explicativas de la memoria.

En este sentido, a continuación, se incluye una conciliación exclusivamente de aquellas MAR cuyo origen no deriva, en su totalidad, de partidas o sub-partidas de las cuentas anuales de Ayco, según lo dispuesto en el párrafo 28 de las mencionadas recomendaciones de ESMA.

<sup>2</sup> Partidas pertenecientes al balance

- Deuda financiera neta

| euros   | 30/06/2020       | 31/12/2019       |
|---|------------------|------------------|
| Deudas con entidades de crédito                         |                  |                  |
| Otros pasivos financieros                               | 601              | 601              |
| Derivados   |                  |                  |
| <b>Deuda financiera a largo plazo<sup>3</sup></b>       | <b>601</b>       | <b>601</b>       |
| Deudas con entidades de crédito                         | 8.520.300        | 8.819.908        |
| Otros pasivos financieros                               | 4.959            | 14.399           |
| <b>Deuda financiera a corto plazo<sup>3</sup></b>       | <b>8.525.259</b> | <b>8.834.307</b> |
| Activos financieros no corrientes                       |                  |                  |
| Activos financieros corrientes                          | 127.709          | 134.208          |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes          | 49.513           | 286.744          |
| <b>Tesorería e inversiones equivalentes<sup>3</sup></b> | <b>177.221</b>   | <b>420.952</b>   |
| <b>Deuda financiera neta</b>                            | <b>8.348.638</b> | <b>8.413.956</b> |

<sup>3</sup> Partida perteneciente al balance

Este Documento de Registro está visado en todas sus páginas y firmado en Madrid, a 10 de noviembre de 2020

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

---

D. José Palma

Presidente de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

**Anexo I            Documentos incorporados por referencia**

Los siguientes documentos se incorporan al Documento de Registro por referencia:

- Cuentas anuales individuales de la Sociedad, junto con el correspondiente informe de auditoría, e informe de gestión a 31 de diciembre de 2019 ([CC.AA. Individuales 2019](#))
- Cuentas anuales consolidadas de Ayco, junto con el correspondiente informe de auditoría, e informe de gestión consolidado a 31 de diciembre de 2019 ([CC.AA. Consolidadas 2019](#))
- Estados financieros intermedios consolidados Ayco e informe de gestión intermedio a 30 de junio de 2020 ([Informe consolidado 30/06/2020](#))