



Comisión Nacional del Mercado de
Valores

C/Edison, 4
28006 Madrid

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. (Ayco o la Sociedad), domiciliada en Madrid, Calle Almagro nº14, 5ª planta, con CIF A28004240, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 1274, folio 73, hoja M-23954, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 226 del Texto Refundido de la Ley de Mercado de Valores, pone en conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores la siguiente comunicación relativa a

INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

Ayco tiene previsto presentar mañana, día 28 de mayo de 2025, una actualización de su Plan Estratégico para el período comprendido entre los años 2025 y 2028.

Esta actualización recoge los principales ejes y prioridades que marcarán la actuación de la Sociedad en los próximos ejercicios, en línea con los objetivos y directrices ya definidos previamente. Con ello, Ayco reafirma su compromiso con el crecimiento rentable, el fortalecimiento de su posición en el mercado inmobiliario español y la creación de valor sostenible para sus accionistas.

La información detallada sobre esta actualización estará disponible en la página web corporativa de la Sociedad (www.ayco.grupo) tras su presentación pública.

Se adjunta presentación resumen del Plan Estratégico para su difusión pública.

Madrid, a 27 de mayo de 2025



AYCO GRUPO INMOBILIARIO S.A.

Impulsando el Crecimiento y la Creación de Valor

Plan de inversión 2025-2028

Índice

1. ESPAÑA, un mercado de referencia
2. AYCO, 84 años de historia
3. Perspectivas de crecimiento
4. Estrategia y Plan de Inversión
5. AYCO Senior Living
6. Proyectos de inversión: En cartera y pipeline
7. Equipo Directivo
8. Gobierno Corporativo
9. Reposicionamiento en bolsa

01

España,
un mercado de
referencia

España, convirtiéndose un mercado líder en el sector inmobiliario mundial

- ✓ La inversión inmobiliaria en España en 2024 ha experimentado un notable crecimiento, alcanzando los **14.000 millones de euros**. Este incremento supone un crecimiento del 20% respecto al año anterior donde los fondos de inversión representan el 70% del total.
- ✓ España se ha consolidado como un **destino de inversión inmobiliaria de referencia** en todo el mundo. Más allá de su liderazgo turístico, el país atrae inversiones por su creciente innovación en la oferta de productos y el dinamismo de su mercado interno, que ofrece oportunidades de diversificación y atractivos retornos.
- ✓ **Entre 2013-2025 ha aumentado la presencia de fondos de inversión internacionales** con perfiles y mandatos de inversión más amplios, acelerando el cambio en el perfil y las capacidades de todos los actores de la industria.



02

84 años de
historia

La compañía. ¿Quién es AYCO?

AYCO es la primera compañía inmobiliaria que se admitió a cotización en España en las bolsas de valores de Madrid, Barcelona y Bilbao en 1947. Está presente en el mercado inmobiliario español desde su creación en 1941, habiendo experimentado los diferentes ciclos del mercado a lo largo de los años.

Cuenta con un equipo multidisciplinar con una amplia trayectoria en la mayoría de las áreas de actividad inmobiliaria nacional e internacional, con un profundo conocimiento de todo el proceso de inversión, desde la adquisición, desarrollo, gestión de activos, reposiciones, y desinversión.

Los últimos años han sido testigos de cambios estructurales en los hábitos y dinámicas sociales que han abierto una nueva etapa en la historia del mercado inmobiliario español de enormes oportunidades. Para aprovechar este nuevo contexto, hemos diseñado una primera fase del plan de negocio 2025-2028 con un claro foco en la innovación de productos y la diversificación del balance.

El plan estratégico incluye un reposicionamiento corporativo con el objetivo de convertir a la compañía en un referente internacional en uno de los mercados más dinámicos del momento.



Conozca más en www.ayco.es

03

Perspectivas de crecimiento

Perspectivas de crecimiento

1. AYCO es la compañía inmobiliaria cotizada española mejor posicionada para ejecutar un plan de inversión y de crecimiento acelerado (...)
2. Sobre la base de su reciente reestructuración que culminó en 2024 con la entrada de un nuevo accionista de referencia y el diseño de un nuevo plan de negocio (...)
3. Para ejecutar la primera fase de su plan de expansión, AYCO realizará una ampliación de capital y emitirá deuda convertible para generar recursos para acelerar la primera fase del plan de inversión.
4. El nuevo plan de negocio está basado en el desarrollo de proyectos de inversión en activos alternativos donde hay una clara infradotación de oferta.
5. La compañía ejecutará un reposicionamiento en los mercados bursátiles españoles y extranjeros buscando y promoviendo el incremento de liquidez en la cotización para la atracción de capital institucional especializado.

04

Estrategia y plan
de inversión
2025-2028

Estrategia de inversión

(1) La sostenibilidad del balance a medio y largo plazo:

- Promoción de diferentes tipologías de activos residenciales en rentabilidad

(2) La búsqueda de retornos adicionales para los accionistas

- Crecimiento del capital

Diversificación por tipo de activo

A) Desarrollo de activos en rentabilidad B) Crecimiento de capital y generación de recursos

- Active adults / Senior living
- Coliving y Flex Living
- Activos turísticos y hoteleros
- Nueva promoción de viviendas
- WIPs (Estructuras/Obras Inconclusas)
- Reposicionamiento de activos comerciales a residenciales.

Diversificación geográfica

Ciudades de nivel 1 y 2 como marco general, con el foco en segundas capitales evitando la saturación y la inflación de precios en primeras capitales.

Centrados en productos que satisfagan las nuevas necesidades de una demanda en transformación

Posicionamiento estratégico



PLAN DE INVERSIÓN

FASE I – 2025-2027

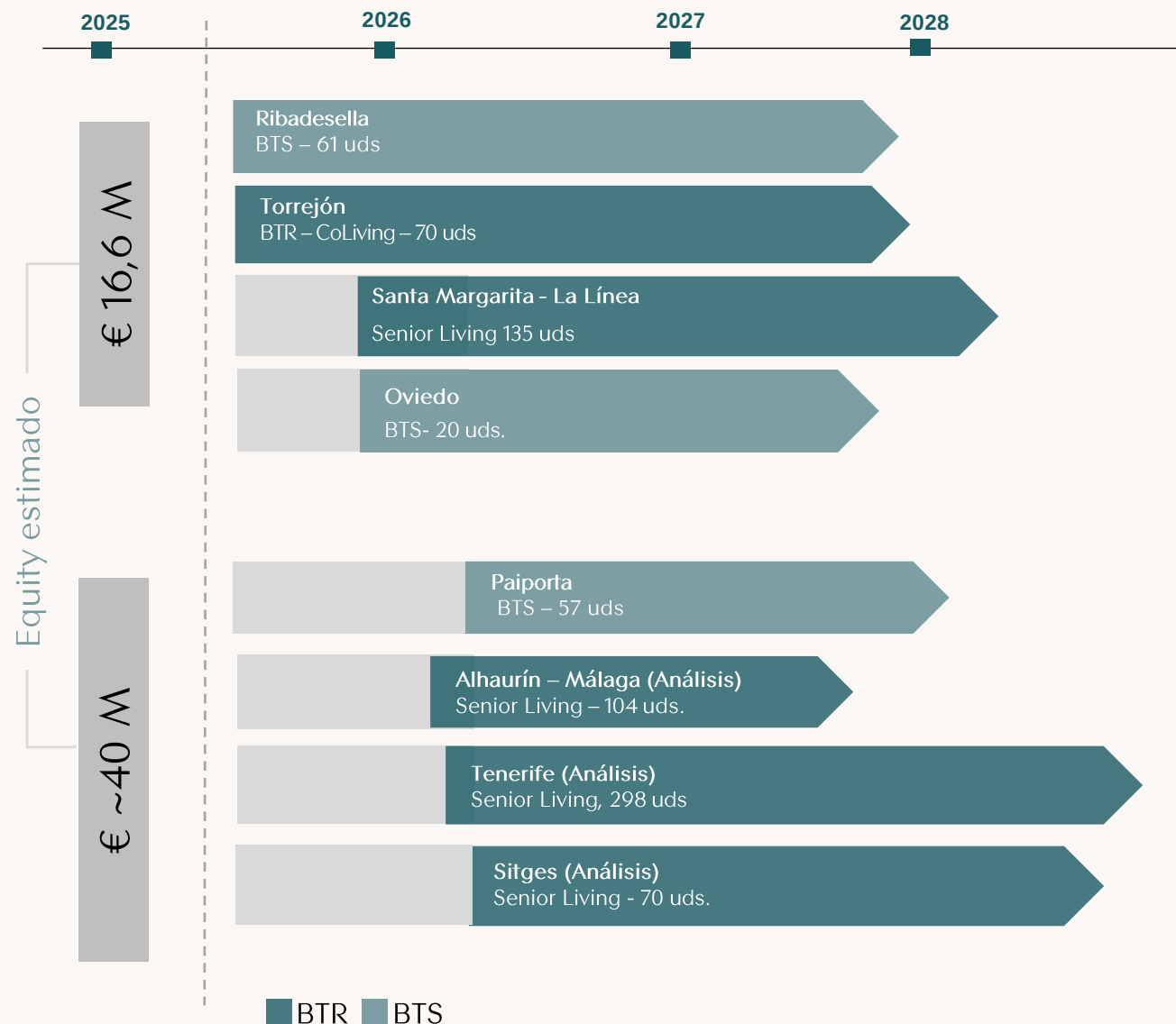
PROFOLIO
ASSETS

- Inversión estimada: ~63M€.
- Desarrollo de activos en cartera.
- Enfoque en productos con alta demanda y rápida comercialización.

FASE II - 2026-2028

PIPELINE

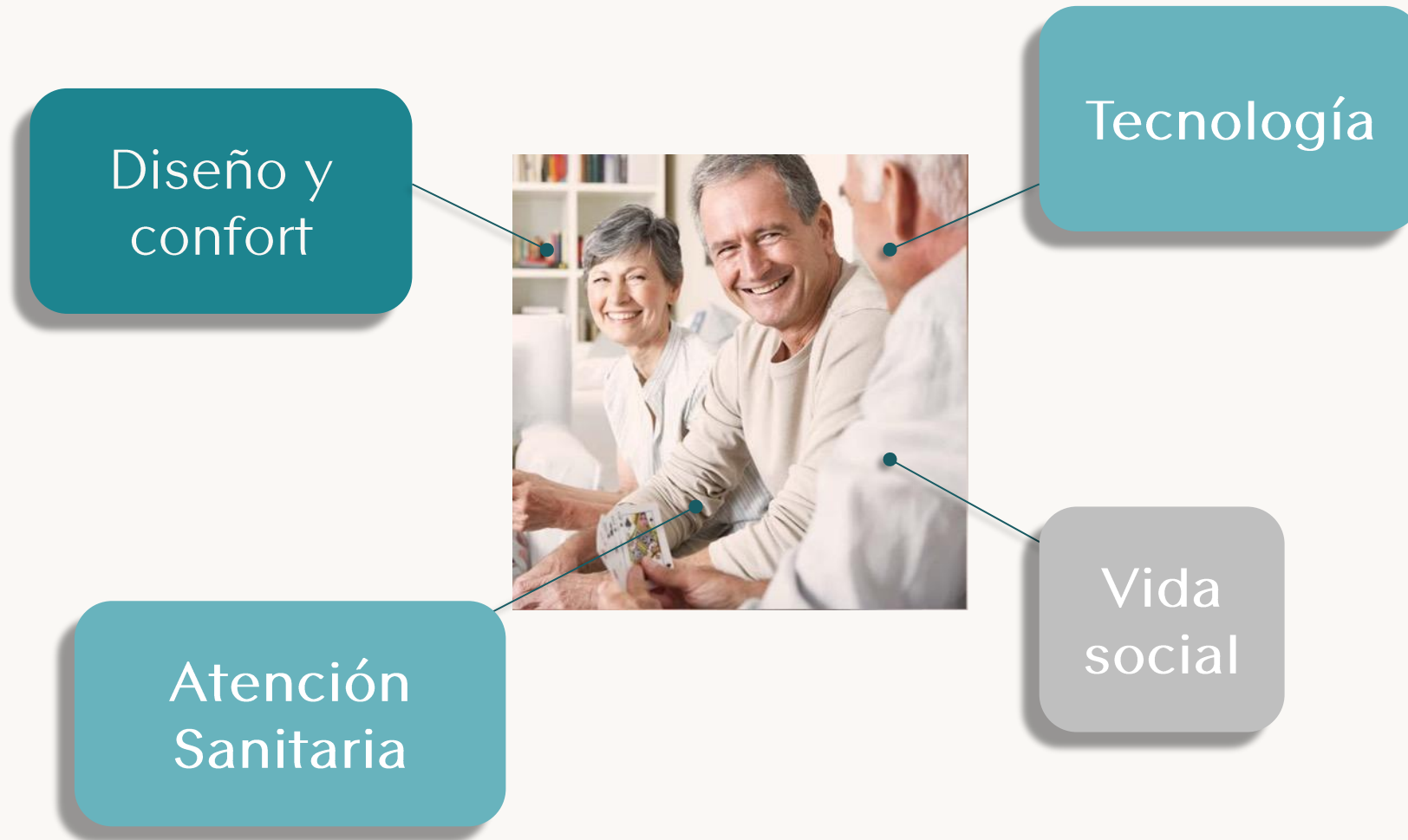
- Inversión estimada: ~120M€
- Expansión en segmento Senior Living y otros activos residenciales en alquiler
- Reposicionamiento de activos estratégicos.



05

AYCO
Senior Living

Determinantes de nuestro modelo



Capas de servicios

AYCO Senior Living quiere crear espacios cómodos, adaptando las necesidades de movilidad de personas mayores y siendo capaces de integrar la tecnología de una forma intuitiva y no invasiva.

Igualmente, proponemos edificios modernos que integren las mejores prácticas en términos de aislamiento, eficiencia energética, e integrados en las tendencias más modernas de sostenibilidad constructiva.

Para conseguirlo, AYCO quiere convocar al equipo de trabajo a empresas proveedoras de los distintos servicios necesarios que cumplan con los mejores estándares de excelencia de la mano de operadores expertos.

Construcción

Tecnología

Salud

Vida social



Santa Margarita Senior Resort



(*) Imagen de anteproyecto

135 Unidades



Alhaurín de la Torre - Málaga



(*) Imagen de anteproyecto

104 Unidades



MÁLAGA - ALCAZABA



MÁLAGA - CASCO ANTIGUO



MÁLAGA - CALLE LARIOS



PLAZA DE TOROS



PASEO MARÍTIMO

Vitalise – Islas Canarias

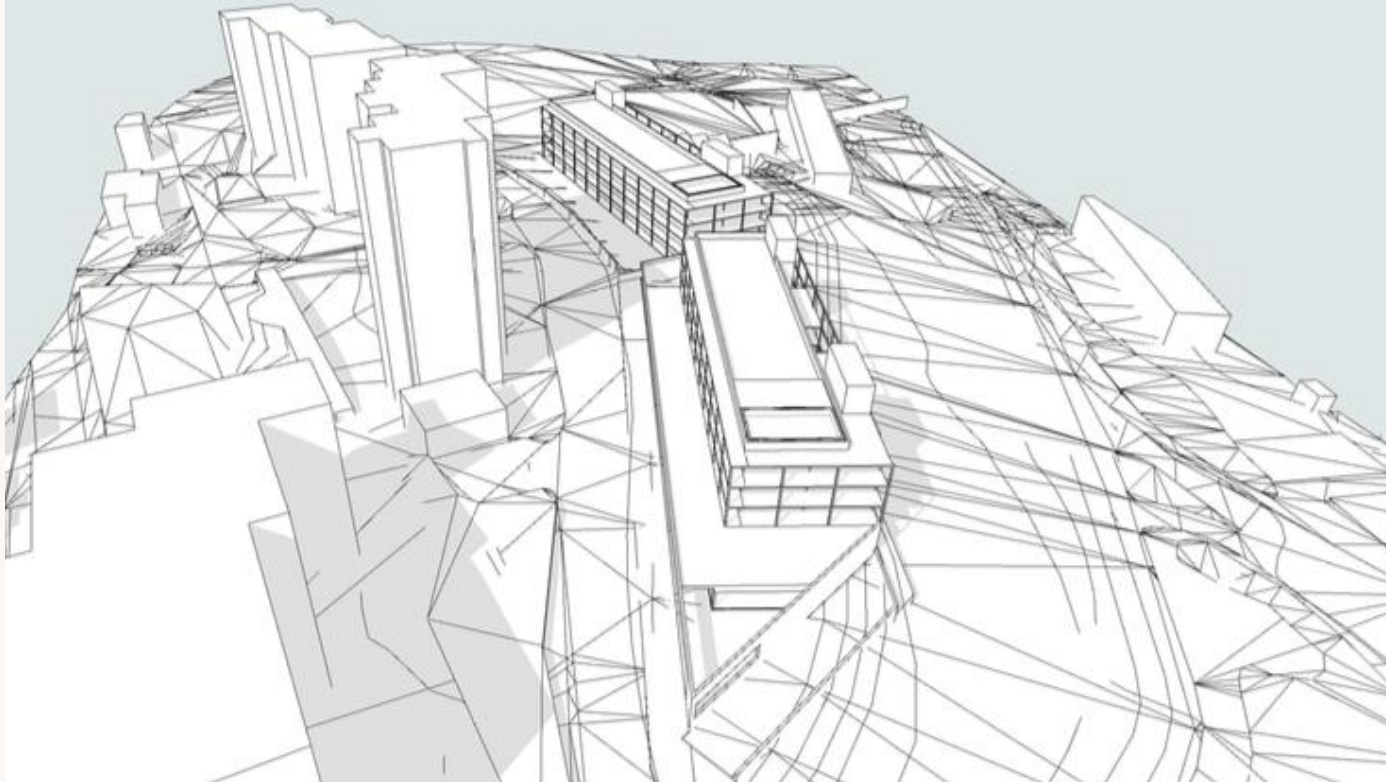


298 Unidades



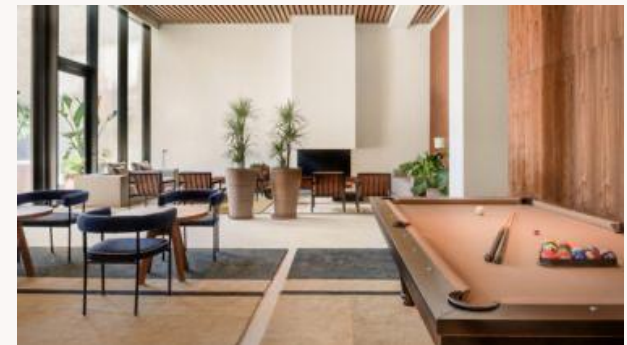
(*) Imagen de anteproyecto

Sitges – Senior Living



(*) Imagen de primer encaje constructivo

70 Unidades



06

Proyectos de inversión

Proyectos de inversión



Ribadesella – Asturias (61 uds)

Promoción de 61 viviendas y 99 plazas de garaje, de primera y segunda residencia con vistas a la Ria. Las viviendas disfrutan de vistas privilegiadas sobre la ría, que es el principal atractivo paisajístico y turístico de la localidad. Ribadesella es uno de los principales destinos turísticos de Asturias.

Inversión total estimada = 16,2M€

Paiporta – Valencia (57 uds)

Promoción de 57 viviendas de primera residencia, plazas de garaje y trasteros, con zonas comunes ajardinadas con piscina e instalaciones comunitarias. Es un edificio de 5 plantas sobre rasante y áticos con aprovechamiento de la bajocubierta.

Paiporta es un municipio perteneciente al área metropolitana de la ciudad de Valencia con un fuerte dinamismo demográfico. Conocido por lo devastadores efectos de la DANA 2024, es destino de clases medias trabajadoras y familias jóvenes. Se esperan que los programas de inversión en vivienda sean una prioridad en 2026.

Inversión total estimada = 14,6 M€



Proyectos de inversión

Torrejón de Ardoz - Madrid

AYCO Living Torrejón consiste en la promoción de un edificio de 5 plantas sobre rasante para albergar 70 apartamentos independientes de 1 y 2 dormitorios. La construcción está proyectada sobre una parcela terciaria de 2.181 m², con una superficie edificable de 4.000 m². Torrejón de Ardoz es una de las dos cabeceras del corredor del Henares. Área de gran dinamismo empresarial. El entorno de la parcela acoge varias iniciativas que aseguran su dinamismo comercial.

Inversión total estimada = 11,1M€



Oviedo - Asturias

AYCO tiene previsto el desarrollo de una promoción de 20 viviendas de 2 y 3 dormitorios para la venta. Oviedo, de igual forma que el conjunto de Asturias, ha experimentado un interés extraordinario en los últimos 3 años y puesto de manifiesto el déficit de obra nueva.. La parcela, situada en la calle de Almacenes Industriales, a escasos metros de la estación de AVE Oviedo-Madrid, parcela es un suelo totalmente finalista y urbanizado, de uso residencial. Con una superficie de ciento cincuenta y tres metros cuadrados (153 m²) y una edificabilidad máxima de 1.100 m².

Inversión total estimada = 2,6 M€

Proyectos de inversión

(*) Imagen alusiva



Senior Living Torrenueva – Santa Margarita - Cádiz

Promoción del primer proyecto de Senior Living de AYCO. El proyecto consiste en el desarrollo de un complejo residencial de 135 apartamentos en régimen de alquiler en primera línea de playa. La playa de Santa Margarita es un enclave privilegiado a escasos 10 minutos de Gibraltar y de La Alcaidesa y Sotogrande, que la hacen un destino natural para el público británico y centro europeo y la prolongación natural de los desarrollos de la Costa del Sol.

Inversión total estimada = 33,5 M€

Senior Living – Vitalise Tenerife

Sobre una parcela de 130.000 m2, AYCO ha concebido un resort de Senior Living de usos mixtos, que se convertirá en el destino de referencia para este mercado en Canarias. Canarias es el tercer destino en número de turistas (junto con Andalucía y Baleares).

El proyecto prevé la construcción de hasta 300 unidades, zonas comunes, área de spa-wellness, superficies comerciales y médicas. Ubicado a 10' del aeropuerto internacional de Tenerife Sur – Reina Sofía.

Inversión total estimada = 71,7 M€



Proyectos de inversión



Senior Living – Sitges (Cataluña)

Promoción de 70 apartamentos de Senior Independent Living en el municipio de Sitges es una de las localidades más reconocidas de la costa catalana y con mayores ingresos, a 40 minutos de Barcelona. Cuenta con una gran infraestructura turística, con instalaciones y tres puertos deportivos que convierten a Sitges en la ciudad con más puertos deportivos de España, siendo Port Ginesta el puerto deportivo más grande de Europa.

Inversión total estimada = 17,3M€

Senior Living – Alhaurín de la Torre

El proyecto está ubicado en una hermosa zona residencial a las afueras de la capital y ofrece por su diseño, amplias vistas al mar y a Málaga desde las plantas superiores del edificio. Estamos incorporando un diseño moderno, con áreas comunes de primera clase y características premium. A tan solo 1,5 kilómetros de distancia del centro de Alhaurín. El mix de unidades consta de entre 104 apartamentos de una y dos habitaciones cuidadosamente diseñadas para atender las necesidades de los residentes.

Inversión total estimada = 18,1M€



07

Equipo

Equipo directivo

Con amplia experiencia en inversión,
desarrollo y gestión inmobiliaria



José María Arcas Castro | CEO

Comenzó su carrera en BNP y Merrill Lynch a principios de la década de 1990 y desde 2000 ha participado como director de inversiones en varias entidades inmobiliarias que supervisan la adquisición, gestión, desarrollo y venta de activos en España, los Estados Unidos y México. Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad de Richmond, Diploma en Finanzas Corporativas por la London Business School y Certificado de Real Estate Management por la Harvard Business School.



Oscar Sangil López | CFO

Más de 30 años como responsable de departamentos en el área financiera, contable y auditoria de empresas del sector de la promoción inmobiliaria, como Tesla Inmobiliaria (1985-1993). En Ayco Grupo Inmobiliario desde 1993. Licenciado en Administración de Empresas y Licenciado en Derecho, por las Universidades Complutense de Madrid y la Universidad Camilo José Cela de Madrid.



Eric Bergasa | ESG & Director Corporativo

Licenciado en Economía por la Universidad Carlos III de Madrid. Máster en Desarrollo Sostenible, Banca y Finanzas y especialización en Venture Capital por la Universidad de Berkeley, California. Ha desarrollado su carrera profesional en el ámbito de la consultoría de inversión internacional en América Latina, USA y China, y es el responsable de la integración de los criterios ESG en la práctica de la compañía. Cuenta con más de 10 años de experiencia en private-equity, innovación y estrategias corporativa.

Adicionalmente, AYCO cuenta con una red de de arquitectos y gestores locales en los mercados donde centra su actividad.

08

Gobierno corporativo

Consejo de Administración



José Antonio Castro Sousa – Presidente no-ejecutivo

Presidente del Grupo Hesperia, una de las cadenas de hoteles líderes en España y con sólida presencia internacional. El señor Castro se inició en el sector de la construcción en la empresa familiar Construcciones Castro. Sin abandonar la firma original, se convirtió en accionista y director de Fibanc y, entre 1999 y 2002, se convirtió en el mayor accionista de Hoteles Hesperia, que ahora preside, empresa que cuenta con una red de 37 establecimientos propios y franquiciados. D. José Antonio Castro es un empresario y activo inversor con intereses en distintas industrias.



José María Arcas Castro – Consejero Ejecutivo

José María comenzó su carrera profesional en Banca Privada y gestión de patrimonio e inversiones en BNP y Merrill Lynch International Bank en Londres a principios de la década de 1990 antes de comenzar su carrera en el sector inmobiliario. Ha participado como director de entidades inmobiliarias en España durante el comienzo de los años 2000, así como en Estados Unidos y México, liderando el ciclo completo de los procesos de inversión y desarrollo en diferentes tipologías de activos. Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad de Richmond en Londres, Master en Corporate Finance por la London Business School, y educación adicional en Real Estate Management en Harvard Business School.

Consejo de Administración



Eric Bergasa | Consejero Ejecutivo

Licenciado en Economía por la Universidad Carlos III de Madrid. Máster en Desarrollo Sostenible, Banca y Finanzas y especialización en Venture Capital por la Universidad de Berkeley, California. Ha desarrollado su carrera profesional en el ámbito de la consultoría de inversión internacional en América Latina, USA y China, y es el responsable de la integración de los criterios ESG en la práctica de la compañía. Cuenta con más de 10 años de experiencia en private-equity, innovación y estrategias corporativa.



José Alejandro Castro Galvís – Dominical

Ha desarrollado su actividad empresarial en el sector de hospitality, la consultoría digital y desarrollo de productos tecnológicos aplicada al sector servicios. Es socio fundador de Jacidi y su línea de productos especializados en el sector hotelero eRoom Suite, entre otras iniciativas de inversión tecnológica. Es adjunto al consejero delegado en Hesperia World desde 2018, ayudando a generar el concepto de la nueva Hesperia y desarrollando nuevas oportunidades de negocio internacional para la compañía.



Eduardo Escayol – Otro externo

Eduardo tiene 20 años de experiencia internacional en Private Banking, Capital Markets y Real Estate, administrando patrimonios y estructurando inversiones de Private Equity Real Estate. Desde el año 2004 es Senior Partner en Capital Markets Argentina, brindando servicios de Wealth Management, Brokerage y Asset Management para familias, empresas e instituciones.

09

Reposicionamiento
en bolsa

Reposicionamiento en bolsa

Búsqueda de mayor liquidez y dinamismo en su cotización

- ✓ Como parte del plan de crecimiento y reposicionamiento corporativo, AYCO tiene contemplado incrementar la liquidez de su cotización a través de sucesivas ampliaciones de capital que expandan su base accionarial.
- ✓ El carácter cotizado de AYCO es una garantía adicional para los accionistas dentro del marco regulatorio en el que se encuentra la compañía.

Las principales ventajas de la cotización en bolsa para la compañía son:

- Acceso a mejores instrumentos de financiación
- Visibilidad, notoriedad e imagen de marca
- Valoración objetiva
- Liquidez de las acciones
- Mejora de la calidad crediticia
- Mejora de la transparencia
- Ayuda a profesionalizar la gestión
- Ayudas de las Administraciones

Disclaimer

El presente documento se facilita única y exclusivamente con fines informativos y de presentación del plan de inversión de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. (en adelante, la "Sociedad"). No constituye, ni debe interpretarse como, una oferta o invitación a la suscripción, compra o venta de acciones o cualquier otro instrumento financiero emitido por la Sociedad, ni como asesoramiento financiero, legal, fiscal o de cualquier otra índole.

Las previsiones, estimaciones y proyecciones contenidas en este documento se basan en información interna y externa, así como en una serie de hipótesis y suposiciones que pueden no materializarse. Por lo tanto, dichas previsiones están inherentemente sujetas a incertidumbres, riesgos y variaciones, incluyendo, pero no limitado a, cambios en las condiciones económicas y de mercado en España y a nivel global, la evolución del sector inmobiliario, cambios regulatorios, riesgos de desarrollo y construcción, fluctuaciones en los tipos de interés, la disponibilidad de financiación y otros factores fuera del control de la Sociedad. En consecuencia, los resultados reales podrían diferir significativamente de las expectativas presentadas.

Los inversores potenciales deben ser conscientes de que la inversión en el mercado de valores, y particularmente en empresas del sector inmobiliario, conlleva riesgos significativos, incluyendo la posible pérdida total o parcial del capital invertido. Antes de tomar cualquier decisión de inversión, se recomienda encarecidamente a los inversores que realicen su propio análisis y que consulten con asesores financieros independientes cualificados para evaluar la idoneidad de la inversión a sus circunstancias particulares y perfil de riesgo.

La Sociedad no asume ninguna responsabilidad por cualquier pérdida o daño directo o indirecto que pudiera derivarse del uso de la información contenida en este documento o de cualquier decisión de inversión basada en él. La información aquí contenida no ha sido verificada de forma independiente y no se ofrece ninguna garantía, expresa o implícita, sobre su exactitud, integridad o suficiencia.

La Sociedad, como entidad cotizada en el mercado de valores de España, está sujeta a las obligaciones de información pública establecidas por la normativa vigente. Este documento no sustituye ni complementa la información pública que la Sociedad pone a disposición de los inversores a través de los canales oficiales.

Al acceder a este documento, usted reconoce haber leído y comprendido íntegramente el presente aviso.

AYCO

CREANDO VALOR DE FUTURO



Ayco.es | info@ayco.es | +34 913 082 556
Headquarters in Spain : Almagro 14 – 5 Floor
28010 | Madrid, Spain.